2404

GEGEVENS ERFPACHTERS D.D. SEPTEMBER 1999

Naam huidige erfpachter : (10)(2e)

T.a.v. of p/a :

Adres : Michelangelostraat (10)(2e)

Postcode en woonplaats : 1077 CC AMSTERDAM

Dossiernummer : E 1103/8

Bouwblok : KH 04

Erfpachtperceel : Michelangelostraat (10)(2e)

Kadastrale aanduiding : gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer (10)(2e) groot m²



FAXBERICHT

Bestemd voor	:	Stadsdeel Oud Zuid
Telefaxnr	:	020 (10)(2e) 0)(2 0)(2
Afkomstig van	:	(10)(2e)
Faxnummer	:	(31) 20 (10)(2e) 0)(2 0)(2
Telefoonnr.	:	(31) 20 (10)(2e) 0)(2 0)(2
Datum:	:	21 maart 2002
Onderwerp	:	zie bijlage
Aantal pag.	: 3	inclusief dit voorblad

Geachte heer/mevrouw,

Als bijlage fax ik u een brief die ik naar Van Doorne heb geschreven naar aanleiding van uw verzoek aan hen een concept akte op te maken.

(10)(2e)

2404

ter info:
betreft recht KHoy.
hier was een collectstand vanwege
kiezen eigen notaris!!

De heer (10)(2e)
Michelangelostraat (10)(2e)
1077 CC Amsterdam
Tel: 020 – (10)(2e)
Fax: 020 – (10)(2e)

(10)(2e)

De heer of mevrouw (10)(2e) (10)(2e)
Postbus 75265
1070 AG Amsterdam

Amsterdam, 21 maart 2002

Betreft: uw brief van 15 maart 2002

Geachte heer of mevrouw (10)(2e),

Als bijlagen treft u aan de door u gevraagde stukken. Tenminste, dat neem ik aan. De 'akte van eigendom' heb ik niet als zodanig aangeduid in mijn bescheiden gevonden. Ik heb dus eigenlijk geen idee welk papier ik u moet toesturen.

Daarnaast wil ik u vragen wat ik 'goed te keuren' heb aan de herziene akte. Tot nog toe heb ik, hebben wij, niets goed te keuren gehad inzake de herziening van de canon en ik vrees dat dit met dit 'concept' niet anders zal zijn. Waarschijnlijk bedoeld u of controle: of de cijfers wel juist zijn ingevuld.

Tenslotte wil ik u vragen of, en zo ja hoeveel, opmaken van deze herziene akte mij gaat kosten. Als mij dat niets kost, kunt u deze vraag uiteraard negeren. Mocht aan deze handeling wel kosten zijn verbonden, hoor ik dat graag c.q. zou ik het onzorgvuldig vinden dat u daar geen melding van maakt.

De toon van deze brief is, het moge helder zijn, vooral gedicteerd door de gehele procedure met betrekking tot de herziening van de canon. De verdere inhoud van deze brief is vooral geadresseerd aan de instantie die ik een kopie van deze brief zal sturen.

Voor alle duidelijkheid: op zich heb ik geen moeite met de verhoging, maar vooral de wijze waarop dit gehele proces plaatsvindt en heeft plaatsgevonden. Alleen al de volstrekt onduidelijke taal (terwijl ik toch zogenaamd dubbel academisch geschoold ben) irriteert mij mateloos.

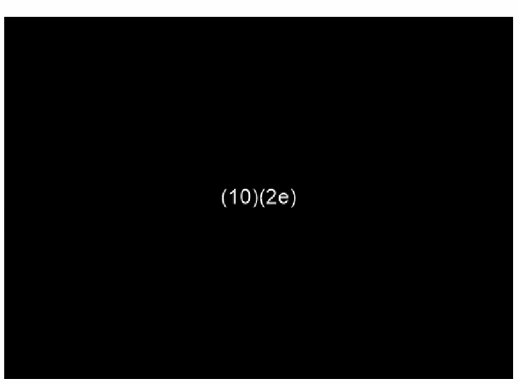
Dit is de macht van de bureaucratie, van de specialist. Dat er een akte opgemaakt moet worden in juridisch verantwoorde taal realiseer ik mij, door is ook niet op tegen. Maar kan er dan geen briefje bij met: "hierbij melden wij u dat u meer moet gaan betalen voor de erfpacht, dat u daar geen enkele keuze in hebt en dat u moet meebetalen voor de maken van het contract, want daar heeft u ooit al voor getekend en dat u kunt rekenen op de volgende stappen". Of wat maar ook van toepassing moge zijn.

Ik moet nota bene nog een advocaat inschakelen (èn veroorloven) om deze volstrekte onbegrijpelijke taal te laten controleren. Daarnaast de volstrekt ondoorzichtige procedures, onduidelijkheid over de kosten die voor mij hieraan verbonden zijn (tot de rekening komt), etc.

Juist in de situatie dat er op geen wijze sprake is van welke keuze of goedkeuring van mijn kant, is zorgvuldigheid juist geboden. Al mijn opdrachtgevers zouden al gillend zijn weggelopen als ik ook maar een fractie van deze onzorgvuldigheid aan de dag zou leggen. Snapt u niet dat dit gedrag en deze handelswijze de voedingbodem is voor schandalige populisten als Fortuyn: 25% ambtenaren minder. Dat slaat aan. Als hij slim is, meldt hij nog: "privatisering van gemeentelijke diensten en opheffing van de volstrekt idiote en gedateerde CAO's die disfunctioneren van medewerkers legitimeert".

Zoals ik al zei: ik realiseer me dat deze brief voor een belangrijk deel geadresseerd is aan het stadsdeel. Dus zal ik hen een kopie sturen, overigens in de wetenschap en het besef dat deze brief volstrekt nutteloos is, geen enkele beroering zal veroorzaken, laat staan enig effect zal hebben. Het moest me even van het hart.

Met vriendelijke groet,



Amsterdam **Oud Zuid**

Stadsdeel Amsterdam (10)(2e) Zuid
sector Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
afdeling Grondzaken

AANTEKENEN

(10)(2e)
Michelangelostraat (10)(2e)
1077 CC AMSTERDAM

VERZONDEN
19 APR 2000
2000/3742

Onderwerp
Canonherziening einde tijdvak

Dossier: E 1103/8
Bouwblok: KH 04

Datum
18 april 2000

Behandeld door
mevr. mr (10)(2e)

Doorkiesnummer
6781954

Doorkiesfaxnummer
6781961

Bijlage
-

Geachte heer, mevrouw,

Op 11, 12, en 27 januari en 1 februari 2000 hebben de heer (10)(2e), de heer (10)(2e) (10)(2e) en de heer (10)(2e) het erfpachtperceel Michelangelostraat (10)(2e) kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer (10)(2e), gelegen in het bouwblok KH 04, opgenomen. Van het Erfpacht Taxatie Secretariaat (ETS) heeft u het taxatierapport met dagtekening 8 februari 2000 ontvangen.

Grondwaarde en canon
Voor de tweede erfpachttermijn van 16 juli 2001 tot 16 juli 2051 is door bovengenoemde deskundigen de grondwaarde vastgesteld op (10)(2e) en de jaarlijkse canon op (10)(2e) Deze herziene canon zal met ingang van 16 juli 2001 bij de erfpachter in rekening worden gebracht. Behoudens tussentijdse wijzigingen blijft tot die datum de canon ad (10)(2e) verschuldigd.

Algemene Bepalingen
In de tweede erfpachttermijn zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 op uw recht van toepassing. Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid heeft u -dan wel uw rechtsvoorganger- daarvan in kennis gesteld bij brief d.d. 10 juni 1997, e.e.a. conform artikel 6 lid 3 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1937/1955.

De ingroeiregeling
Op 15 juni 1999 hebben Burgemeester en Wethouders het besluit nr. 1999/6152 ROIB vastgesteld, waarin onder andere de zogenaamde *ingroeiregeling* is opgenomen. Deze ingroeiregeling houdt in dat de herziene canon pas vanaf het derde jaar na de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak volledig aan u in rekening wordt gebracht. Vanaf de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak wordt aan u de oude canon plus 1/3 van het verschil tussen de herziene en de oude canon in rekening gebracht. Het daaropvolgende jaar wordt de oude canon plus 2/3 van het verschil tussen de herziene en de oude canon aan u berekend. Pas vanaf het derde jaar bent u de herziene canon volledig verschuldigd.

Gen. Vetterstraat 27
Postbus 51160
1007 ED Amsterdam

Telefoon
020 (10)(2e)
Telefax
020 (10)(2e)

E-mail:
stadsdeel@oudzuid.amsterdam.nl
www.oudzuid.amsterdam.nl

Wanneer is de ingroeiregeling van toepassing
In beginsel is de ingroeiregeling van toepassing op alle particuliere rechten van erfpacht, welke op of na 1 januari 1999 het einde van het eerste tijdvak bereikt hebben. Dit betekent dat u in aanmerking komt voor de korting welke de ingroeiregeling oplevert.

Aanpassing vervaldata
De vervaldata van de canon zijn de halfjaarlijkse data waarop de canon betaald moet worden. Gedurende het eerste tijdvak waren de vervaldata van de canon 1 april en 1 oktober. Om administratieve redenen is ervoor gekozen de eerstvolgende vervaldatum te laten samenvallen met de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak. De eerste vervaldatum voor het nieuwe erfpachttijdvak wordt derhalve vastgesteld op 16 juli 2001. Vervolgens zullen de vervaldata ieder jaar op 16 juli en 16 januari zijn.

Wanneer is de ingroeiregeling niet van toepassing
Wanneer u met bovenstaande aanpassing van de vervaldata niet akkoord gaat en/of u wenst niet in aanmerking te komen voor de gereduceerde canon in het kader van de ingroeiregeling, verzoek ik u dit **binnen één maand** na dagtekening van deze brief schriftelijk aan het stadsdeel, t.a.v. de in het briefhoofd aangegeven contactpersoon mede te delen.

Financiële gevolgen
Wanneer u binnen 1 maand na dagtekening van deze brief schriftelijk te kennen geeft dat u geen prijs stelt op de gereduceerde canon, dan betaalt u met ingang van het nieuwe tijdvak de volledige, herziene canon. Indien u tevens te kennen geeft niet akoord te gaan met het wijzigen van de vervaldata, dan blijven deze gelijk. U ontvangt dan nog een aanvullende nota voor de periode die is gelegen in het nieuwe erfpachttijdvak, waarover u slechts de oude canon heeft voldaan.

Indien u wel in aamerking wenst te komen voor de gereduceerde canon in het kader van de ingroeiregeling, hoeft u niets te doen. De ingroeiregeling is dan automatisch van toepassing. Tevens wijzigen de vervaldata. Vanaf de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak bent u derhalve de gereduceerde herziene canon verschuldigd. De oude canon die u reeds heeft betaald over de periode in het nieuwe erfpachttijdvak wordt in mindering gebracht op de eerste halfjaarlijkse termijn van de erfpachtcanon. Zoals hierboven is aangegeven is dit het geval indien de laatste vervaldag van de canon niet samenvalt met de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak. U zult te zijner tijd een nota van de nieuwe canon ontvangen, waarop de korting is verwerkt.

De canonindexering
De canon in het nieuwe erfpachttijdvak zal elke vijf jaar worden aangepast aan de prijsindex. De eerste aanpassing zal plaatsvinden op 16 juli 2006. Deze vijfjaarlijkse canonindexering wordt berekend op grond van de gehele herziene canon. De korting die u de eerste twee jaar heeft gekregen in het kader van de ingroeiregeling, wordt bij de berekening volledig buiten beschouwing gelaten.

Bestemming
Bij de taxatie voor de canonherziening hebben de deskundigen rekening gehouden met de bestemming van het erfpachtperceel, te weten de bestemming koopwoning. Wijziging van de bestemming en/of uitbreiding van de bebouwing is niet geoorloofd zonder toestemming van het stadsdeel. Wanneer toestemming is

verleend voor het wijzigen van de bestemming dan wel de bebouwing kan dit leiden tot verhoging van de canon.

Notariële en taxatie kosten
Ik zal notaris de heer prof. mr (10)(2e) van het kantoor (10)(2e) te Amsterdam belasten met het verlijden van de akte, waarbij de onderhavige canonherziening wordt geconstateerd. Indien op uw erfpacht het recht van hypotheek rust, verzoek ik u de hypotheekhouder(s) van deze canonwijziging in kennis te stellen.

Wellicht ten overvloede merk ik nog op, dat ingevolge art. 7 lid 2 en art. 27 lid 10 van de op het recht van erfpacht van toepassing zijnde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1937/1955, de kosten van de notariële akte en de kosten van het door de drie deskundigen uitgebrachte advies, voor de ene helft door u en voor de andere helft door de gemeente worden gedragen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u evenwel nog vragen hebben, dan kunt u terecht bij de in het briefhoofd vermelde contactpersoon.

Hoogachtend,

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid,
namens deze,

(10)(2e)

2404

TAXATIECOMMISSIE
Erfpachtcanon Amsterdam

bouwblok: KH04/Amsterdam Oud Zuid
perceel : Michelangelostraat (10)(2e)

De ondergetekenden:

1. (10)(2e) makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen aangewezen door de meerderheid van de erfpachters van het onderhavige bouwblok en aldus benoemd;

2. (10)(2e) (10)(2e), makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid;

3. (10)(2e), makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam. te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 27 lid 4 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen,

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1937/1955 van de gemeente Amsterdam, ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) voor het tweede erfpachttijdvak van 50 jaar als bedoeld in artikel 6 lid 2 van genoemde bepalingen, ingaande 1 oktober 2001 welke verschuldigd wordt aan de Gemeente Amsterdam voor het

voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok gevormd door Michelangelostraat, Gerrit van der Veenstraat, Raphaëlstraat, Raphaëlplein en Tintorettostraat.

kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer (10)(2e)

plaatselijk bekend als Michelangelostraat (10)(2e) te Amsterdam,

hebben dit bouwblok opgenomen op 11, 12 en 27 januari en 1 februari 2000.

De erfpachters zijn gewezen op de mogelijkheid om bij de opname van het bouwblok aanwezig te zijn, betrokken erfpachter/vertegenwoordiger was ten tijde van de opname niet aanwezig.

De grond werd bij raadsbesluit van 2-10-1929 in een voortdurend recht van erfpacht uitgegeven, waarbij de canon werd vastgesteld op (10)(2e) - per jaar, geldende voor de duur van de eerste erfpachttermijn, eindigende 15 juli 2001.

De vaststelling van pachtsom wordt gebaseerd op de staat en omstandigheden van het in erfpacht verkregene, zoals aanwezig in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van de eerste erfpachttermijn, overeenkomstig artikel 6 van genoemde Algemene Bepalingen.

De geoorloofde bestemming van het in erfpacht uitgegeven perceel is krachtens opgave van het Stadsdeel (10)(2e) Zuid: koopwoning.

(10)(2e)

De waarde die op de waarderingsdatum aan het erfpachtperceel dient te worden toegekend, wordt onder meer bepaald door:

- de gebruiksmogelijkheden die de erfpachtovereenkomst toestaat;
- de ligging, grootte en genoemde bestemming van het erfpachtperceel;
- de mate waarin het perceel is bebouwd, zijnde in afmetingen het oorspronkelijk bouwplan ongewijzigd;
- de gemiddelde kwaliteit van de opstallen aanwezig op de erfpachtpercelen in het bouwblok waarvan de pachtsom op dezelfde datum moet worden herzien en die een overeenkomstige bestemming hebben;
- het in het jaar van de vaststelling bestaande prijspeil van onroerend goed;
- de intuïtieve inzichten van de deskundigen;

Gelet op deze en alle overige relevante omstandigheden taxeren ondergetekenden de grondwaarde van het onderhavige perceel naar de waarde per heden op ..... (10)(2e)

(10)(2e)

Voorts rekening houdende met onder andere:

- de op de waarderingsdatum op de kapitaalmarkt geldende rente;
- de specifieke functie, eigenschappen en rendement van de op lange termijn in grond belegd kapitaal;
- de gelijktijdige conversie van de onderhavige erfpachtovereenkomst in een erfpachtovereenkomst gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994,

bepalen ondergetekenden de aanvangscanon voor de nieuwe erfpachttermijn op 4,125 % van de getaxeerde grondwaarde en zijn dus van oordeel dat de jaarlijkse pachtsom voor het onderhavige erfpachtperceel per 16 juli 2001 zal dienen te bedragen ..... (10)(2e)

(10)(2e)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

(10)(2e)

(10)(2e)

Amsterdam Oud Zuid

Stadsdeel Amsterdam (10)(2e) Zuid
Sector Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling
Afdeling Grondzaken

(10)(2e)
Michelangelostraat (10)(2e)
1077 CC AMSTERDAM

VERZONDEN
25 NOV. 1999
99/9452

Onderwerp
Canonherziening einde tijdvak

Dossier: E 1103/8
Bouwblok: KH 04

Datum
25 november 1999

Behandeld door
mevr. mr (10)(2e)

Doorkiesnummer
678.1954

Doorkiesfaxnummer
678.1961

Geachte heer, mevrouw,

Onder verwijzing naar de eerder met u gevoerde correspondentie over de benoeming van een deskundige ten behoeve van de canonherziening einde tijdvak van het erfpachtrecht Michelangelostraat (10)(2e) in het bouwblok KH 04, bericht ik u het volgende.

Een meerderheid (> 50%) van de erfpachters in uw bouwblok heeft verzocht de heer (10)(2e) als deskundige aan te wijzen, zodat deze automatisch als benoemd wordt beschouwd.

Aan de door het stadsdeel benoemde deskundige, de heer (10)(2e) (10)(2e) van Deltastate Makelaardij o.g. B.V., is verzocht om in overleg met bovengenoemde deskundige een derde deskundige te benoemen en met de twee andere deskundigen gezamenlijk over te gaan tot herziening van de canon in uw bouwblok.

Te zijner tijd zult u van hen de taxatierapporten ontvangen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend

(10)(2e)

Generaal Vetterstraat 27
Postbus 51160
1007 ED Amsterdam

Telefoon
020 (10)(2e)
Telefax
020 (10)(2e)

www.zuid.amsterdam.nl

Aan Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
Afdeling Grondzaken
T.a.v. mevr. mr (10)(2e)
Postbus 51160
1007 ED Amsterdam

FORMULIER A

AANWIJZING DESKUNDIGEN

Ondergetekende ..... (10)(2e) .....

Geboren op .. (10)(2e) .....

Te ..... Alkmaar .....

Woonachtig te ..... Amsterdam .....

verklaart in zijn hoedanigheid van erfpachter, althans als bevoegd vertegenwoordiger van deze, van het navolgende perceel:

Bouwbloknummer: KH 04

Terrein plaatselijk bekend als: ..Michelangelo str. (10)(2e)

Dat als deskundige namens de erfpachter is aangewezen:

Naam: De Heer (10)(2e)

Kantooradres deskundige: Sloterkade (10)(2e)

1058 HJ Amsterdam

Getekend te ..... Amsterdam .....

Datum .7. november 1999

(10)(2e)

Amsterdam Oud Zuid
16 NOV 1999
Zaaknr.
Stukn

Datum
29 september 1999

Blad
6/6

Aan Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
Afdeling Grondzaken
T.a.v. mevr. mr (10)(2e)
Postbus 51160
1007 ED Amsterdam

FORMULIER B

BESTEMMING

De erfpachter verklaart wel / niet akkoord te gaan met de bestemming wonen van het erfpachtperceel Michelangelostraat (10)(2e)

Indien u niet akkoord gaat, verzoek ik een omschrijving te geven van het huidige gebruik:

.....

.....

.....

Getekend te Amsterdam

Datum 13 NOV. 1999

(10)(2e)

1 1001/12 98

Amsterdam Oud Z

AANTEKENEN

(10)(2e)
Michelangelostraat (10)(2e)
1077 CC AMSTERDAM

Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
sector Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
afdeling Grondzaken

VERZONDEN
30 SEP. 1999
99/7406

Onderwerp
Canonherziening einde tijdvak

Datum
29 september 1999

Dossiernummer: E 1103/8
Bouwblok: KH 04

Behandeld door
mevr. mr (10)(2e)

Doorkiesnummer
6781954

Doorkiesfaxnummer
6781961

Bijlage
*

*Bijlagen: Brochure 'Canonherziening einde tijdvak'
Lijst van erfpachters in het bouwblok
Formulier A: Aanwijzing deskundige
Formulier B: Feitelijke bestemming

Geachte heer, mevrouw,

Blijkens de administratie van de gemeente Amsterdam staat het erfpachtrecht op het terrein Michelangelostraat (10)(2e) kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer(s) (10)(2e) en groot m², op uw naam.

Op uw recht van erfpacht zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 3 maart 1937, nr. 51, zoals die Algemene bepalingen zijn gewijzigd door voormoemde Raad bij zijn besluit van 25 mei 1955, nr. 528 (hierna de Algemene bepalingen 1937/1955 genoemd), van toepassing. Bij voortdurende rechten van erfpacht welke door de gemeente Amsterdam zijn uitgegeven worden per tijdvak afspraken gemaakt welke canon (pachtsom) geldt en welke Algemene bepalingen op het recht van erfpacht van toepassing zijn.

Op 15 juli 2001 heeft uw recht van erfpacht het einde van het eerste tijdvak bereikt. Op grond van artikel 6 van de Algemene bepalingen van 1937/1955 dient de canon dan te worden herzien. De herziene canon zal u vanaf 16 juli 2001 in rekening worden gebracht, waarbij de vervaldata voor de betaling van die herziene canon worden gesteld op 16 januari en 16 juli van elk jaar.

<u>Bevoegdheid Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid</u>

Op grond van de verordening op de Stadsdelen oefent het Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid bijna alle grondzaken-bevoegdheden van de gemeente uit. Het Dagelijks bestuur van het Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid oefent in gelijke mate de bevoegdheden uit van het College van B & W voor grondzaken in het stadsdeel.

Koninginneweg 1
Postbus 51160
1007 ED Amsterdam

Telefoon
020 (10)(2e)
Telefax
020 (10)(2e)

www.zuid.amsterdam.nl

Nieuwe Algemene bepalingen

Op grond van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van de Algemene bepalingen 1937/1955 dient het Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid vier jaar voor afloop van het tijdvak van 75 jaar de toepasselijkheid van nieuwe Algemene bepalingen aan de erfpachter mede te delen. Bij brief van 10 juni 1997 zijn de Algemene bepalingen van 1994 op uw recht van toepassing verklaard.

De belangrijkste verschillen van de bepalingen van 1994 met die van 1937/1955 zijn de vijfjaarlijkse indexering van de canon en de mogelijkheid tot vooruitbetaling van de canon (afkoop) tot maximaal 100 jaar (verlengde tijdvak).

Herziening van de canon voor het komende tijdvak van 50 jaar

Op grond van artikel 6 lid 6 van de Algemene bepalingen van 1937/1955 wordt de canon voor het tweede tijdvak van 50 jaar in beginsel herzien door drie onafhankelijke deskundigen, die de regeling zoals vastgelegd in de artikelen 6 en 27 van de Algemene bepalingen 1937/1955 daarbij in acht dienen te nemen.

Bouwbloksgewijze herziening en aanwijzen deskundigen

Een bouwblok is een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied gevormd door een of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen. Uw recht van erfpacht is, zoals boven reeds vermeld, gelegen in een bouwblok.

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 27 lid 12 van de Algemene bepalingen 1937/1955 hebben Burgemeester en Wethouders bij besluit van 15 juni 1999, nummer 1999/6152 ROIB, het besluit "Wijziging beleid inzake de canonherziening einde tijdvak" vastgesteld.

Op grond van dit besluit en de Algemene bepalingen 1937/1955 dient u een deskundige aan te wijzen die namens u optreedt. Wanneer meer dan de helft van de erfpachters in een bouwblok voor eenzelfde deskundige kiest, wordt deze automatisch als benoemd beschouwd. Komt de helft van de erfpachters binnen zes weken na dagtekening van deze brief niet tot aanwijzing van eenzelfde deskundige dan worden de tweede en de derde deskundige door de gemeente benoemd.

Op bijgevoegde lijst zijn de namen vermeld van de overige erfpachters in het bouwblok waarin uw recht van erfpacht is gelegen. Ik wijs u erop dat zich in de lijst onvolkomenheden kunnen voordoen. Het kan voorkomen dat bij overdracht van een recht van erfpacht verzuimd wordt de gemeente hiervan in kennis te stellen. U kunt aan de gegevens op de lijst daarom geen rechten ontlenen.

Ik verzoek u, overeenkomstig het bepaalde onder 1 van bovengenoemd besluit, mij binnen zes weken na de datum van deze brief middels het bijgesloten formulier A mede te delen wie namens u als deskundige wordt aangewezen.

Eventueel kunt u de Makelaarsvereniging Amsterdam gevestigd aan de Frans van Mierisstraat [redacted] telefoon: 020-[redacted] benaderen voor deskundigen op het gebied

van de waardering van erfpacht. Uiteraard bent u volledig vrij in de aanwijzing van een deskundige.

Namens de gemeente treedt als deskundige op: de heer (10)(2e) (10)(2e) van Deltastaete Makelaardij o.g. B.V.

De kosten van een advies van deskundigen komen voor de helft voor uw rekening en voor de helft voor rekening van de gemeente.

Bestemming van het recht van erfpacht

Artikel 10 sub a van de op dit recht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen luidt: Het is den erfpachter niet geoorloofd in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstallen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend.

Volgens de akte van uitgifte in erfpacht van bovengenoemd perceel is de bestemming omschreven als: wonen, welke bestemming nooit bij akte/privaatrechtelijke vergunning is gewijzigd.

Uit recent onderzoek blijkt dat het huidige gebruik van het perceel in overeenstemming is met de volgens het erfpachtcontract toegestane bestemming. Ik verzoek u om mij binnen zes weken na dagtekening van deze brief middels het bijgevoegde formulier B te berichten of u zich akkoord kunt verklaren met de bestemming wonen.

Notariële akte

In een notariële akte wordt tenslotte de looptijd van het nieuwe 50-jarige tijdvak, de canon die geldt bij de aanvang van het tijdvak en de van toepassing zijnde Algemene bepalingen vastgelegd. Verder wordt de bestemming zo correct mogelijk omschreven. De kosten van deze akte komen in gelijke delen voor rekening van de gemeente en de erfpachter. De erfpachter is verplicht binnen zes weken na eerste uitnodiging van de met de aktepassering belaste notaris, medewerking te verlenen aan het verlijden van de notariële akte.

Hypotheekhouder(s)

Eventuele hypotheekhouder(s) op uw recht van erfpacht dient u van de eventuele wijziging van de Algemene bepalingen en de nieuwe canon op de hoogte te stellen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u evenwel nog vragen hebben dan kunt u voor nadere informatie terecht bij de in het briefhoofd vermelde contactpersoon.

Datum
29 september 1999

Blad
4/6

Hoogachtend,

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid

[redacted]
(10)(2e)

11 001/12 96

2404

AMSTERDAM
ZUID

STADSDEEL ZUID
KONINGINNEWEG 1
1071 HZ AMSTERDAM

ambtenaar
(10)(2e)
sektor
Wonen en Werken
telefoon
(10)(2e)

E 1103/8
(10)(2e)
Michelangelostraat (10)(2e)
1077 CC Amsterdam

VERZONDEN
0 9 JULI 1997

nummer
97/kw/101
uw brief

onderwerp	bijlage	datum
Kennisgeving herziening Algemene Bepalingen	1	8 juli 1997

Geachte mevrouw, mijnheer,

Op het recht van erfpacht op het terrein Michelangelostraat (10)(2e) kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer (10)(2e), welk recht blijkens de administratie van de gemeente op uw naam staat, zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad op 3 maart 1937, nr. 51. Bij voortdurende erfpachtrechten welke door de gemeente Amsterdam zijn uitgegeven, worden per tijdvak afspraken gemaakt over welke canon (pachtsom) geldt en welke algemene bepalingen van toepassing zijn. Bij uw recht wordt binnenkort het einde van het eerste tijdvak bereikt. Derhalve worden nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing verklaard en dient er een nieuwe canon te worden vastgesteld.

Bevoegdheid stadsdeel
Op grond van de Verordening op de Stadsdelen, oefent de Stadsdeelraad vrijwel alle grondzaken-bevoegdheden van de Gemeenteraad uit. Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel oefent in gelijke mate de bevoegdheden uit van het College van B & W voor grondzaken in het stadsdeel.

Nieuwe Algemene Bepalingen
In de op uw recht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen van 1937 wordt in artikel 6 lid 1 t/m 4 de gemeente de mogelijkheid gegeven deze bepalingen te herzien en op uw recht van erfpacht van toepassing te verklaren. Herziening van de Algemene Bepalingen is een bevoegdheid welke aan de Gemeenteraad is voorbehouden. Het, overeenkomstig artikel 6 lid 1 t/m 4, van toepassing verklaren van de nieuwe Algemene Bepalingen is een bevoegdheid welke thans door het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Zuid wordt uitgeoefend.

Hierbij wordt op grond van artikel 6 lid 3 van de Algemene Bepalingen 1937 verklaard, dat voor het tweede erfpachttijdvak, dat begint op 16 juli 2001, van toepassing zullen zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994, op 6 april 1994 vastgesteld door de Gemeenteraad bij Besluit nr. 275.

Belangrijkste verschillen met de bepalingen van 1937 zijn de vijfjaarlijkse indexering van de canon en de mogelijkheid tot vooruitbetaling (afkoop) tot max. 100 jaar. Voorts kunnen ook aan splitsing in lidmaatschaps- of deelnemingsrechten voorwaarden -waaronder canonherziening- worden verbonden. Op grond van art. 5:106 BW was het reeds mogelijk voorwaarden aan het splitsen in appartementsrechten te verbinden.

Eventuele hypotheekhouder(s) dient u van de van toepassingverklaring van de nieuwe Algemene Bepalingen op de hoogte te stellen.

Opzegging
Conform artikel 15 van de Algemene Bepalingen 1937 kunt u het erfpachtrecht opzeggen binnen één jaar na ontvangst van deze brief. Indien u van deze mogelijkheid gebruik maakt, ontvangt u slechts een vergoeding voor de waarde van de opstal, een en ander overeenkomstig artikel 21 van de Algemene Bepalingen 1937. Overeenkomstig art. 5:88 BW dient de opzegging te geschieden bij exploit.

Vaststellen canon voor het tweede erfpachttijdvak van 50 jaar
Op grond van artikel 6 lid 5 t/m 9 van de Algemene Bepalingen 1937 wordt de canon (destijds pachtsom genoemd) herzien in het jaar, voorafgaand aan het laatste jaar waarin een termijn van 75 jaar is verlopen sinds het eerste terrein in het betreffende bouwblok werd uitgegeven. Deze termijn eindigt voor uw erfpachtrecht op 15 juli 2001.

De canon voor het tweede tijdvak wordt in beginsel vastgesteld door drie deskundigen, overeenkomstig de daartoe getroffen regeling in artikel 6, 7 en 27 van de Algemene Bepalingen 1937. De kosten van deze deskundigen komen voor de helft voor uw rekening en voor de helft voor rekening van de gemeente.

Op grond van artikel 26 lid b is het ook mogelijk om in gezamenlijk overleg de canon voor het tweede erfpachttijdvak vast te stellen, het stadsdeel kan u te zijner tijd een aanbod doen een nieuwe aanvangscanon vast te stellen zonder tussenkomst van deskundigen.

Ongeveer twee jaar voor de einddatum van het aflopende erfpachttijdvak zult u over beide mogelijkheden nader worden geïnformeerd.

Erfpachtcontrole
Alvorens de berekening van de nieuwe canon plaatsvindt zal er een controle worden uitgevoerd om vast te stellen of het huidige gebruik in overeenstemming is met het erfpachtcontract. Op grond van art. 10 van de Algemene Bepalingen 1937 is voor van de in de uitgifteakte vastgelegde bestemming afwijkend gebruik een schriftelijke vergunning van het Stadsdeelbestuur vereist.
Afwijkend gebruik kan worden toegestaan als er geen bezwaar tegen bestaat op grond van bestemmingsplannen (of voorbereidingsbesluiten) of andere door het Stadsdeel geformuleerde beleidsuitgangspunten. Mogelijk leidt dit, in verband met een meer economisch gebruik, tot een hogere canon.

Op 6 juli 1994 heeft de Stadsdeelraad Zuid het "Handhavingsbeleid erfpachtrechtelijke woonbestemmingen" opnieuw vastgesteld. Het uitgangspunt van het beleid inzake erfpachtrechtelijke bestemmingswijzigingen is, dat woonfuncties gehandhaafd blijven.

In de bij het bovengenoemde Handhavingsbeleid behorende Overgangsmaatregelen, zijn criteria vastgesteld waaraan getoetst kan worden of een reeds gerealiseerde gebruikswijziging gelegaliseerd kan worden.
Door middel van een op 20 juli 1994 verzonden informatie-folder zijn alle erfpachters in Zuid hiervan op de hoogte gesteld.

Notariële akte
In een notariële akte wordt tenslotte geconstateerd de looptijd van het nieuwe 50-jarige tijdvak, de canon die geldt bij aanvang van dit tijdvak, de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen en eventuele bijzondere bepalingen. Verder wordt de bestemming zo correct mogelijk omschreven. De erfpachter is verplicht binnen zes weken na eerste uitnodiging medewerking te verlenen aan de aktepassering. De kosten van de akte worden in gelijke delen gedragen door de erfpachter en de gemeente (Stadsdeel).

Voor meer informatie kunt u terecht bij de afdeling Grondzaken van stadsdeel Amsterdam Zuid. De contactpersoon voor uw recht van erfpacht is de in het briefhoofd genoemde behandelend ambtenaar.

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel
Amsterdam Zuid,
namens deze het Hoofd Wonen en Werken

[redacted]
(10)(2e)

2404

AMSTERDAM
ZUID

STADSDEEL ZUID
KONINGINNEWEG 1
1071 HZ AMSTERDAM

ambtenaar
(10)(2e)
sektor
Wonen en Werken
telefoon
(10)(2e)
nummer
97/kw/101
uw brief

(10)(2e)
E 1103/8
(10)(2e)
Michelangelostraat (10)(2e)
1077 CC Amsterdam

onderwerp
Kennisgeving herziening Algemene Bepalingen

bijlage
1

datum
~~10 juni 1997~~

VERZONDEN
12 JUNI 1997

Geachte mevrouw, mijnheer,

Op het recht van erfpacht op het terrein Michelangelostraat (10)(2e) **kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer** (10)(2e) **welk recht blijkens de administratie van de gemeente op uw naam staat, zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad op 3 maart 1937, nr. 51. Bij voortdurende erfpachtrechten welke door de gemeente Amsterdam zijn uitgegeven, worden per tijdvak afspraken gemaakt over welke canon (pachtsom) geldt en welke algemene bepalingen van toepassing zijn. Bij uw recht wordt binnenkort het einde van het eerste tijdvak bereikt. Derhalve worden nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing verklaard en dient er een nieuwe canon te worden vastgesteld.**

<u>Bevoegdheid stadsdeel</u>
Op grond van de Verordening op de Stadsdelen, oefent de Stadsdeelraad vrijwel alle grondzaken-bevoegdheden van de Gemeenteraad uit. Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel oefent in gelijke mate de bevoegdheden uit van het College van B & W voor grondzaken in het stadsdeel.

<u>Nieuwe Algemene Bepalingen</u>
In de op uw recht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen van 1937 wordt in artikel 6 lid 1 t/m 4 de gemeente de mogelijkheid gegeven deze bepalingen te herzien en op uw recht van erfpacht van toepassing te verklaren. Herziening van de Algemene Bepalingen is een bevoegdheid welke aan de Gemeenteraad is voorbehouden. Het, overeenkomstig artikel 6 lid 1 t/m 4, van toepassing verklaren van de nieuwe Algemene Bepalingen is een bevoegdheid welke thans door het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Zuid wordt uitgeoefend.

Hierbij wordt op grond van artikel 6 lid 3 van de Algemene Bepalingen 1937 verklaard, dat voor het tweede erfpachttijdvak, dat begint op 16 juli 2001, van toepassing zullen zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994, op 6 april 1994 vastgesteld door de Gemeenteraad bij Besluit nr. 275.

Belangrijkste verschillen met de bepalingen van 1937 zijn de vijfjaarlijkse indexering van de canon en de mogelijkheid tot vooruitbetaling (afkoop) tot max. 100 jaar. Voorts kunnen ook aan splitsing in lidmaatschaps- of deelnemingsrechten voorwaarden -waaronder canonherziening- worden verbonden. Op grond van art. 5:106 BW was het reeds mogelijk voorwaarden aan het splitsen in appartementsrechten te verbinden.

AMSTERDAM
ZUID

STADSDEEL ZUID
KONINGINNEWEG 1
1071 HZ AMSTERDAM

ambtenaar
mw. (10)(2e)
sektor
Wonen en Werken
telefoon
(10)(2e)
nummer
97/kw/101
uw brief

(10)(2e)
E 1103/8
(10)(2e)
Michelangelostraat (10)(2e)
1077 CC Amsterdam

onderwerp
Kennisgeving herziening Algemene Bepalingen

bijlage
1

datum
10 juni 1997

VERZONDEN
12 JUNI 1997

Geachte mevrouw, mijnheer,

Op het recht van erfpacht op het terrein Michelangelostraat (10)(2e) kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer (10)(2e) welk recht blijkens de administratie van de gemeente op uw naam staat, zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad op 3 maart 1937, nr. 51. Bij voortdurende erfpachtrechten welke door de gemeente Amsterdam zijn uitgegeven, worden per tijdvak afspraken gemaakt over welke canon (pachtsom) geldt en welke algemene bepalingen van toepassing zijn. Bij uw recht wordt binnenkort het einde van het eerste tijdvak bereikt. Derhalve worden nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing verklaard en dient er een nieuwe canon te worden vastgesteld.

<u>Bevoegdheid stadsdeel</u>
Op grond van de Verordening op de Stadsdelen, oefent de Stadsdeelraad vrijwel alle grondzaken-bevoegdheden van de Gemeenteraad uit. Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel oefent in gelijke mate de bevoegdheden uit van het College van B & W voor grondzaken in het stadsdeel.

<u>Nieuwe Algemene Bepalingen</u>
In de op uw recht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen van 1937 wordt in artikel 6 lid 1 t/m 4 de gemeente de mogelijkheid gegeven deze bepalingen te herzien en op uw recht van erfpacht van toepassing te verklaren. Herziening van de Algemene Bepalingen is een bevoegdheid welke aan de Gemeenteraad is voorbehouden. Het, overeenkomstig artikel 6 lid 1 t/m 4, van toepassing verklaren van de nieuwe Algemene Bepalingen is een bevoegdheid welke thans door het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Zuid wordt uitgeoefend.

Hierbij wordt op grond van artikel 6 lid 3 van de Algemene Bepalingen 1937 verklaard, dat voor het tweede erfpachttijdvak, dat begint op 16 juli 2001, van toepassing zullen zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994, op 6 april 1994 vastgesteld door de Gemeenteraad bij Besluit nr. 275.

Belangrijkste verschillen met de bepalingen van 1937 zijn de vijfjaarlijkse indexering van de canon en de mogelijkheid tot vooruitbetaling (afkoop) tot max. 100 jaar. Voorts kunnen ook aan splitsing in lidmaatschaps- of deelnemingsrechten voorwaarden -waaronder canonherziening- worden verbonden. Op grond van art. 5:106 BW was het reeds mogelijk voorwaarden aan het splitsen in appartementsrechten te verbinden.

Eventuele hypotheekhouder(s) dient u van de van toepassingverklaring van de nieuwe Algemene Bepalingen op de hoogte te stellen.

Opzegging
Conform artikel 15 van de Algemene Bepalingen 1937 kunt u het erfpachtrecht opzeggen binnen één jaar na ontvangst van deze brief. Indien u van deze mogelijkheid gebruik maakt, ontvangt u slechts een vergoeding voor de waarde van de opstal, een en ander overeenkomstig artikel 21 van de Algemene Bepalingen 1937. Overeenkomstig art. 5:88 BW dient de opzegging te geschieden bij exploit.

Vaststellen canon voor het tweede erfpachttijdvak van 50 jaar
Op grond van artikel 6 lid 5 t/m 9 van de Algemene Bepalingen 1937 wordt de canon (destijds pachtsom genoemd) herzien in het jaar, voorafgaand aan het laatste jaar waarin een termijn van 75 jaar is verlopen sinds het eerste terrein in het betreffende bouwblok werd uitgegeven. Deze termijn eindigt voor uw erfpachtrecht op 15 juli 2001.

De canon voor het tweede tijdvak wordt in beginsel vastgesteld door drie deskundigen, overeenkomstig de daartoe getroffen regeling in artikel 6, 7 en 27 van de Algemene Bepalingen 1937. De kosten van deze deskundigen komen voor de helft voor uw rekening en voor de helft voor rekening van de gemeente.

Op grond van artikel 26 lid b is het ook mogelijk om in gezamenlijk overleg de canon voor het tweede erfpachttijdvak vast te stellen, het stadsdeel kan u te zijner tijd een aanbod doen een nieuwe aanvangscanon vast te stellen zonder tussenkomst van deskundigen.

Ongeveer twee jaar voor de einddatum van het aflopende erfpachttijdvak zult u over beide mogelijkheden nader worden geïnformeerd.

Erfpachtcontrole
Alvorens de berekening van de nieuwe canon plaatsvindt zal er een controle worden uitgevoerd om vast te stellen of het huidige gebruik in overeenstemming is met het erfpachtcontract. Op grond van art. 10 van de Algemene Bepalingen 1937 is voor van de in de uitgifteakte vastgelegde bestemming afwijkend gebruik een schriftelijke vergunning van het Stadsdeelbestuur vereist.
Afwijkend gebruik kan worden toegestaan als er geen bezwaar tegen bestaat op grond van bestemmingsplannen (of voorbereidingsbesluiten) of andere door het Stadsdeel geformuleerde beleidsuitgangspunten. Mogelijk leidt dit, in verband met een meer economisch gebruik, tot een hogere canon.

Op 6 juli 1994 heeft de Stadsdeelraad Zuid het "Handhavingsbeleid erfpachtrechtelijke woonbestemmingen" opnieuw vastgesteld. Het uitgangspunt van het beleid inzake erfpachtrechtelijke bestemmingswijzigingen is, dat woonfuncties gehandhaafd blijven.

In de bij het bovengenoemde Handhavingsbeleid behorende Overgangsmaatregelen, zijn criteria vastgesteld waaraan getoetst kan worden of een reeds gerealiseerde gebruikswijziging gelegaliseerd kan worden.
Door middel van een op 20 juli 1994 verzonden informatie-folder zijn alle erfpachters in Zuid hiervan op de hoogte gesteld.

Notariële akte
In een notariële akte wordt tenslotte geconstateerd de looptijd van het nieuwe 50-jarige tijdvak, de canon die geldt bij aanvang van dit tijdvak, de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen en eventuele bijzondere bepalingen. Verder wordt de bestemming zo correct mogelijk omschreven. De erfpachter is verplicht binnen zes weken na eerste uitnodiging medewerking te verlenen aan de aktepassering. De kosten van de akte worden in gelijke delen gedragen door de erfpachter en de gemeente (Stadsdeel).

Voor meer informatie kunt u terecht bij de afdeling Grondzaken van stadsdeel Amsterdam Zuid. De contactpersoon voor uw recht van erfpacht is de in het briefhoofd genoemde behandelend ambtenaar.

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel
Amsterdam Zuid,

[redacted]

(10)(2e)