[redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Fri 10/14/2016 9:15:24 AM
Subject: RE: eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw
Received: Fri 10/14/2016 9:15:25 AM

Yep, voor wonen mag er worden gekozen.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]
[redacted]

Verzonden: vrijdag 14 oktober 2016 11:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw

Hoi [redacted],
Check hem toch nog even voor ze zekerheid bij jou. Onderstaande bericht heb ik ontvangen een notaris. Dit klopt toch? Wonen is altijd keuze uit canon of afkoop ongeacht de erfpachter die er achter zit. De vraag is
Met andere woorden, heeft een belegger die een erfpachtrecht verkrijgt waarop (een complex met) huurwoningen wordt gerealiseerd – ongeacht of dat nu rechtstreeks van de Gemeente is dan wel via een projectontwikkelaar - ook de keuze tussen afkoop of een periodieke canon?

Van: [redacted] [[redacted]@debrauw.com]
Verzonden: vrijdag 14 oktober 2016 11:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw

Geachte [redacted], beste [redacted],
Veel dank voor uw snelle reactie!
Ik kan nog niet helemaal uit uw antwoord opmaken of eea ook geldt voor (institutionele) beleggers van woningen (denk aan pensioenfondsen). Met andere woorden, heeft een belegger die een erfpachtrecht verkrijgt waarop (een complex met) huurwoningen wordt gerealiseerd – ongeacht of dat nu rechtstreeks van de Gemeente is dan wel via een projectontwikkelaar - ook de keuze tussen afkoop of een periodieke canon?
Hartelijke groet,
[redacted]
De Brauw Blackstone Westbroek N.V.
[redacted]
Partner | Civil Law Notary (Notaris)
T [redacted] | M [redacted] | F [redacted]
E [redacted]@debrauw.com | www.debrauw.com
PO box 75084 | 1070 AB Amsterdam | Claude Debussylaan 80 | The Netherlands
Amsterdam | Brussels | London | New York | Shanghai | Singapore

From: [redacted] [[redacted]@amsterdam.nl]
Sent: vrijdag 14 oktober 2016 10:13
To: [redacted] <[redacted]@debrauw.com>
Subject: RE: eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw

[redacted],
Dank voor uw email. reactie daarop bericht ik u graag als volgt. Bij de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel zijn (o.a.) de volgende twee uitgangspunten vastgesteld.

Keuze tussen canonbetaling en afkoop

Bij eerste uitgiften in eeuwigdurende erfpacht is het voor sommige bestemmingen verplicht om de canon af te kopen. Bij uitgifte met de volgende bestemmingen kan de erfpachter kiezen of hij periodiek canon wil gaan betalen of dat de canonverplichtingen (voor de bestemming en volume volgens het erfpachtcontract) worden afgekocht:

- ∀wonen inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen;
- ∀sociaal maatschappelijke voorzieningen waarvoor de vaste grondprijs van toepassing is.

Voor alle andere bestemmingen heeft de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB2016, geen keuze maar is eeuwigdurende afkoop verplicht. Deze regeling kunt u terugvinden in 'het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht'

De projectontwikkelaarsregeling

Daarnaast heeft de gemeente een zogenoemde 'projectontwikkelaarsregeling' ontwikkeld, welke staat beschreven in artikel 3 van het uitgiftebeleid. Ik zal een korte toelichting geven wat deze regeling inhoudt.

Deze regeling biedt erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen de mogelijkheid te kiezen voor canonbetaling of een afkoopsom. gemeente wil haar erfpachters-bewoners namelijk bij eerste uitgifte bij koopwoningen in beginsel een vrije keuze bieden uit betaling van een jaarlijkse canon of een afkoopsom. Deze keuze komt slechts de eerste erfpachter toe. Als de

eerste erfpachter voor afkoop kiest, kan dit later niet worden teruggedraaid naar jaarlijkse canonbetaling.
Bij door een projectontwikkelaar gebouwde woning maakt de gemeente in eerste instantie afspraken met de projectontwikkelaar over de gronduitgifte. De erfpachter-bewoner is dan nog niet in beeld en daar kan een aantal jaren overheen gaan. De projectontwikkelaarsregeling maakt het mogelijk dat op het moment dat de eerste erfpachter-bewoner de woning afneemt van de projectontwikkelaar deze erfpachterbewoner een keuze kan maken tussen canon en afkoopsom.
Het klopt dus dat er geen verplichte afkoop is voor erfpachters met een erfpachtrecht met bestemming wonen. De projectontwikkelaarsregeling waarna u verwijst is daarnaast in het leven geroepen om te voorkomen dat de projectontwikkelaar (vrijwillig) kiest voor afkoop en de erfpachter bewoner hier vervolgens ´aan vast´ zit.
Ik hoop dat ik u hiermee duidelijkheid heb kunnen verschaffen. Mocht dit niet zo zijn of u heeft nog aanvullende vragen dan kunt u mij bereiken via onderstaande contactgegevens.
Met vriendelijke groet,

mr. M. (5.1.2e e 5.1.2e
Projectleider Vernieuwing Erfpacht
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
M:06-23 03 04 95
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht

Van: 5.1.2e [5.1.2e @debrauw.com]
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2016 17:43
Aan: Erfpacht
Onderwerp: eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw

Goedemiddag,
Op 20 september jl. was ik aanwezig bij de presentatie van 5.1 5.1.2e , 5.1.2e , voor de KNB Ring Amsterdam.
Tijdens die bijeenkomst was er gelegenheid voor het stellen van vragen en heb ik de vraag voorgelegd of ook beleggers (en dus niet alleen de erfpachter-bewoner) bij eerste uitgifte van (voor beleggers vaak in 1e instantie huur-) woningen de keuze hebben uit betaling van een canon of een afkoopsom. Bij die bijeenkomst was ook een juriste van de Gemeente aanwezig, die heeft meegeschreven aan de AB voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, en zij beantwoordde die vraag bevestigend en dat naar de categorie vastgoed (dus woningen versus commercieel vastgoed) wordt gekeken en niet zozeer naar de hoedanigheid van de koper.
Als ik echter artikel 3 van het uitgiftebeleid eeuwigdurend erfpacht 2016 lees, dan lijkt het dat bovenstaande keuze slechts toekomt aan de eerste erfpachter/bewoner.
Graag verneem ik van u wat het beleid van de Gemeente Amsterdam hierin precies is. Misschien ten overvloede, de belegger is in mijn voorbeeld niet tevens de projectontwikkelaar.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
De Brauw Blackstone Westbroek N.V.
5.1.2e
Partner | Civil Law Notary (Notaris)
T 5.1.2e | M 5.1.2e | F 5.1.2e
E 5.1.2e @debrauw.com | www.debrauw.com
PO box 75084 | 1070 AB Amsterdam | Claude Debussylaan 80 | The Netherlands
Amsterdam | Brussels | London | New York | Shanghai | Singapore

This communication is for use only by the intended addressee. It may contain confidential or privileged information.
If you are not the intended addressee of this communication, please inform us immediately. Thank you.
De Brauw Blackstone Westbroek N.V., Amsterdam, is registered with the Trade Register in the Netherlands under no. 27171912.

All services and other work are carried out under an agreement of instruction (overeenkomst van opdracht) with De Brauw Blackstone Westbroek N.V.
The agreement is subject to the General Conditions, which have been filed with the registrar of the District Court of Amsterdam and contain a limitation of liability.
A copy of the General Conditions will be forwarded upon request.