Gemeente
Amsterdam

Bijlagen
1. Financiële bijlage
2. Antwoordformulier A en antwoordformulier B
3. Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000
4. Folder "Canonherziening einde tijdvak"

Onderwerp
Wijziging canon voor uw erfpachtrecht plaatselijk bekend als <Plaatselijke Aanduiding>.

LET OP: de canonherziening einde tijdvak heeft grote gevolgen voor u voor de komende vijftig jaar! Leest u daarom deze brief met bijlagen en de bijbehorende folder goed door.

Geachte <aanhef>,

U bent erfpachter van <Plaatselijke Aanduiding>. Uw pand staat op gemeentelijke grond. Voor het gebruik van de grond betaalt u een erfpachtvergoeding aan de gemeente Amsterdam, de 'canon'.

Dit erfpachtrecht is <DuurErfpachtRecht> jaar geleden uitgegeven. De canon was aanvankelijk een afgeleide van de grondwaarde onder uw pand. Soms is sindsdien de grondwaarde flink gestegen maar is de canon niet meer aangepast.

Wanneer het tijdvak van een erfpachtrecht afloopt, wordt de canon opnieuw vastgesteld op basis van de huidige (gestegen) grondwaarde. Dit leidt tot een aanpassing van de canon.

Het tijdvak van uw erfpachtrecht loopt tot en met <EINDE OUDE TIJDVAK>. Per deze datum zal de canon van uw erfpachtrecht wijzigen. Ook worden de nieuwste algemene bepalingen van toepassing op uw erfpachtrecht.

De gemeente wil u met deze brief informeren over de hoogte van uw nieuwe canon en over het verloop van de procedure canonherziening einde tijdvak.

In deze brief doet de gemeente u een aanbod voor de canon voor het nieuwe tijdvak. Als u niet met deze canon akkoord gaat, kunt u ervoor kiezen om de canon voor het nieuwe tijdvak door externe deskundigen te laten vaststellen.

Berekeningswijze nieuwe canon
De gemeente berekent de nieuwe canon aan de hand van de huidige grondwaarde van uw erfpachtrecht. Omdat het gaat om een bestaand erfpachtrecht krijgt u een korting van 25% op deze grondwaarde. Door de grondwaarde vervolgens te vermenigvuldigen met het nu geldende canonpercentage, wordt de nieuwe canon berekend. In de *financiële bijlage* bij deze brief staat onder punt 1. en 2. hoe de actuele grondwaarde wordt bepaald en hoe het actuele canonpercentage wordt bepaald.

Het gemeentelijk voorstel voor uw nieuwe canon
De nieuwe canon voor uw erfpachtrecht wordt € <Canon> per jaar. Deze canon geldt van <START NIEUWE TIJDVAK> tot en met <EINDNIEUWE TIJDVAK> en wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie minus één procent (geïndexeerd).

Naast een jaarlijks geïndexeerde canon, kunt u er ook voor kiezen om de canon voor 10 of 25 jaar vast te zetten. U betaalt dan een jaarlijkse canon die 10 of 25 jaar lang niet meer wordt verhoogd. Ook kunt u de canon voor de komende 50 jaar vooruitbetalen.

Hieronder vindt u de betalingswijzen, met de bijbehorende bedragen:

- Canon met 1-jaarlijkse indexatie: € <Canon> per jaar
- Canon 10 jaar vast: € <Canon10Jr> per jaar
- Canon 25 jaar vast: € <Canon25Jr> per jaar
- Vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar: € <Afkoopsom> (afkoopsom)

In de *financiële bijlage* bij deze brief vindt u onder punt 3 de berekening van uw nieuwe canon.

De canon moet in halfjaarlijkse termijnen vooruit worden betaald. De bedragen zijn mogelijk aftrekbaar van de belasting. Dit geldt niet voor de afkoopsom. Als u de canon voor 50 jaar vooruit betaalt, is het bedrag niet aftrekbaar van de belasting.

Als u akkoord gaat met een van de bovenstaande opties, dan vult u bijgevoegd formulier A in. Als u niet akkoord gaat met deze canon, dan kunt u dit aangeven op formulier B. In dit geval wordt de canon voor het nieuwe tijdvak door een deskundigencommissie vastgesteld.

LET OP: als u niet vóór <DATUM BRIEF + DRIE MAANDEN> (binnen drie maanden) formulier A of B terugstuurt, dan geldt de in deze brief genoemde canon voor de komende vijftig jaar. Reageer dus tijdig op deze brief.

Niet eens met de canon? Vaststelling door deskundigen
Als u het niet eens bent met de canon, dan kunt u de canon voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar laten vaststellen door drie deskundigen. De deskundigen zijn meestal makelaars. De gemeente wijst een deskundige aan en u wijst een deskundige aan. Deze twee deskundigen wijzen samen de derde deskundige aan. Deze commissie van drie deskundigen gaat uw erfpachtrecht taxeren en bepalen samen de nieuwe canon voor uw erfpachtrecht.

De gemiddelde kosten voor een deskundigenrapport liggen rond de € 1.000,- (totaal). Deze kosten komen voor de helft voor uw rekening en voor de helft voor rekening van de gemeente.

LET OP: Kiest u voor de deskundigenprocedure? Dan kunt u de gemeentelijke canon niet meer accepteren. De canon kan hoger uitvallen.

Notariële akte
Of u nu kiest voor de gemeentelijke aanbieding of voor vaststelling door deskundigen, de nieuwe canon moet worden vastgelegd in een notariële akte. De gemeente verstrekt namens u de opdracht aan de notaris. Door het bijgaande antwoordformulier te ondertekenen, gaat u daarmee akkoord. De gemeente vergoedt voor 50% tot een maximum van € 1.000 de notariskosten. De overige kosten betaalt u zelf. De gemeente geeft de opdracht aan notariskantoor Lubbers en Dijk. U kunt op bijgaand formulier aangeven als u een andere notaris wilt. De tarieven voor een notariële akte verschillen per notariskantoor.

Verlenging van het tijdvak
Op uw erfpachtrecht zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 van toepassing. Daarom is het voor u mogelijk om het huidige erfpachttijdvak, eenmalig en met maximaal 50 jaar, te verlengen waarbij de canon voor de rest van het lopende en het verlengde tijdvak vooruit moet worden betaald. Als u ervoor kiest het tijdvak te verlengen, zal de procedure canonherziening einde tijdvak pas plaatsvinden na afloop van het verlengde tijdvak. **Het verlengen van het tijdvak kan voor u voordeliger zijn dan de canonherziening.** In de *financiële bijlage* ziet u onder punt 4 wat voor afkoopsom u zou betalen als u het tijdvak nu zou verlengen. U kunt tot en met <EINDDATUM HUIDIGE TIJDVAK> ervoor kiezen het tijdvak te verlengen.

Welke stappen moet u nemen?
1. U leest deze brief en de bijlagen goed door.
2. Gaat u **akkoord** met de canon uit deze brief? Dan vult u **antwoordformulier A** in. Stuur dit formulier voor <DATUM BRIEF + DRIE MAANDEN> terug aan de gemeente. Op dit formulier kunt u ook invullen voor welke betalingswijze u kiest en bij welke notaris u de akte wilt passeren.
   Gaat u **niet akkoord** met de canon uit deze brief? Dan vult u **antwoordformulier B** in. Stuur dit formulier voor <DATUM BRIEF + DRIE MAANDEN> terug aan de gemeente. Op dit formulier kunt u ook invullen voor welke deskundige u kiest.
3. Wilt u een aanbod ontvangen voor verlenging van het tijdvak? Dan kunt u een e-mail sturen naar: canonherziening@oga.amsterdam.nl.
   Let op: **in dit geval dient u óók antwoordformulier A of B in te vullen en vóór <DATUM BRIEF + DRIE MAANDEN> terug te sturen. Zolang de afkoopsom nog niet is betaald, blijft de procedure canonherziening einde tijdvak doorlopen en worden er kosten gemaakt.**

Meer informatie
Wilt u meer informatie? Lees dan eerst de bijgevoegde folders door, of kijk op de website www.amsterdam.nl/erfpacht. Heeft u liever persoonlijk contact? De medewerkers van Bureau Erfpacht staan u graag te woord. Boven deze brief staan de contactgegevens van de medewerker die uw dossier behandelt.

Met vriendelijke groet,

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

<u>Vernieuwing erfpachtstelsel</u>
Amsterdam voert een nieuw systeem van eeuwigdurende erfpacht in. In de zomer van 2016 worden naar verwachting de eerste contracten volgens dit nieuwe stelsel afgesloten. Voor meer informatie kijkt u op <u>www.amsterdam.nl/erfpacht</u>
Voor deze aanbieding gelden de voorwaarden van voortdurende erfpacht. Als het mogelijk is om over te gaan naar het nieuwe stelsel, dan krijgt u van ons bericht.

Financiële bijlage

ERFPACHTRECHT	
Plaatselijke aanduiding:	<Plaatselijke Aanduiding>
Kadastrale aanduiding:	Gemeente <GEMEENTE>, sectie <SECTIE>, nummer <NUMMER>
Huidige bestemming:	<BESTEMMING>
Bouwblok:	<BOUWBLOK>
Dossiernummer:	<DOSSIERNUMMER>
Stadsdeel:	<STADSDEEL>
Algemene Bepalingen:	<ALGMENE BEPALINGEN>

1. Hoe wordt de actuele grondwaarde bepaald?

De gemeente stelt de grondprijs per vierkante meter vast met de gangbare *Residuele grondprijsmethode*. Volgens deze methode is de grondprijs van vastgoed gelijk aan de *marktwaarde* van vastgoed minus de *stichtingskosten* van dat vastgoed.
De gemeente gebruikt deze methode om de grondwaarde vast te stellen per buurt. De exacte marktwaarde van uw vastgoed is daarom niet van belang, het gaat immers om de waardebepaling van de grond.

De marktwaarde

De gemeente stelt de marktwaarde vast op basis van alle vraag- en transactieprijzen van de NVM. Van de recente transacties wordt het gemiddelde verschil tussen de werkelijke transactieprijs en de originele vraagprijs vastgesteld. De actuele vraagprijs van te koop staand vastgoed wordt vervolgens gecorrigeerd met dat verschil. Dus, als in een buurt de woningen de transactieprijs gemiddeld 4 procent onder de vraagprijs ligt, dan wordt de marktwaarde in die buurt bepaald op basis van de huidige vraagprijzen min 4 procent.
Van alle zo bepaalde marktwaarden wordt de waarde per vierkante meter berekend. Van deze waarde per vierkante meter wordt de mediaan genomen, dat wil zeggen de in hoogte middelste waarde. Dit omdat de gemeente de grondprijs van woningen in een buurt niet wil baseren op woningen die relatief duur of relatief goedkoop zijn. Deze mediane waarde per vierkante meter geldt als marktwaarde voor een buurt.

De stichtingskosten

De stichtingskosten per vierkante meter worden door de gemeente bepaald met behulp van een kostenramingmethode en kostenkengetallen van een onafhankelijk bouwkostenbureau. Het bouwkostenbureau maakt gebruik van kostenkengetallen die aansluiten op recente aanbestedingsresultaten. De kosten worden jaarlijks aangepast aan het actuele prijsniveau.
In de stichtingskosten zijn opgenomen: de bouwsom voor het bouwen van het project (aannemer) en de planontwikkelkosten, adviseurs- en architectenkosten, (gemeentelijke) heffingen, verkoopkosten, winst & risico voor de ontwikkelaar etc.
Uitgangspunten bij het bepalen van de stichtingskosten is dat hiervoor een kwalitatief goede woning te bouwen is die ruimschoots voldoet aan de eisen van het bouwbesluit.

De grondwaarde

Door de grondprijs per vierkante meter te vermenigvuldigen met het aantal vierkante meters van uw erfpachtrecht, wordt de totale grondwaarde van uw erfpachtrecht berekend. Omdat het gaat om een bestaand erfpachtrecht en

geen stuk lege, bouwrijpe grond, krijgt u een korting van 25% op deze grondwaarde. Door de grondwaarde vervolgens te vermenigvuldigen met het geldende canonpercentage, wordt de canon berekend.

2. Hoe wordt het actuele canonpercentage bepaald?

Het canonpercentage is een soort "rentevoet", die door de gemeente gebruikt wordt om vanuit de grondwaarde de jaarlijks verschuldigde canon te berekenen. In de AB2000 is vastgelegd, dat de gemeente het canonpercentage baseert op het rendement op langlopende Nederlandse staatsleningen.

- Voor de jaarlijks geïndexeerde canon gebruikt de gemeente een canonpercentage, dat gelijk is aan het gemiddelde rendement van de 5 langstlopende Nederlandse staatsleningen. Hierop wordt de canon voor het gehele 50-jarige tijdvak gebaseerd. Deze canon wordt de komende 50 jaar jaarlijks geïndexeerd.
- Voor de 10 jaar vaste canon gebruikt de gemeente een canonpercentage, dat gelijk is aan het gemiddelde rendement op 10 jaar lang lopende Nederlandse staatsleningen, vermeerderd met een opslag van 1,5 procentpunt. De reden voor deze opslag is, dat deze canon niet wordt geïndexeerd. Iedere 10 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld door de in deze aanbieding aangeboden grondwaarde te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage voor de 10 jaar vaste canon.
- Voor de 25 jaar vaste canon gebruikt de gemeente een canonpercentage, dat gelijk is aan het gemiddelde rendement van de 5 langstlopende Nederlandse staatsleningen, vermeerderd met een opslag van 1,5 procentpunt. De reden voor deze opslag is, dat deze canon 25 jaar lang niet wordt geïndexeerd. Na 25 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld door de dan geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage voor de 25 jaar vaste canon.

NB: de afkoopsom die u betaalt als u de canon voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar vooruit wilt betalen, is gelijk aan de door de gemeente vastgestelde grondwaarde.

3. Berekening van uw nieuwe canon

A: Marktwaarde per vierkante meter in uw buurt (zie punt 1)	€ <MW> per m^2
B: Stichtingskosten per vierkante meter in uw buurt (zie punt 1)	€ <StKosten> per m^2
C: Grondprijs per vierkante meter in uw buurt (zie punt 1): *A minus B*	€ <GrondPrijs> per m^2
D: Aantal vierkante meters <GBO of BVO> van uw erfpachtrecht	<GBO> m^2
E: Totale grondwaarde van uw erfpachtrecht: *C maal D, minus 25% korting voor bestaand erfpachtrecht*	€ <Grondwaarde>
F: Actueel canonpercentage (zie punt 2)	<CanonPerc>
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht: *E maal F*	**€ <Canon1Jr>**

4. **Indicatie afkoopsom bij verlenging van het tijdvak**

Hieronder ziet u wat voor afkoopsom u zou betalen als u het tijdvak nu zou verlengen.

Periode afkoop: van <Prolongatiedatum> tot:	**Indicatie afkoopsom**	**Aantal jaren verlenging huidige tijdvak:**
<EINDDAT HTV + 5 JAAR>	€ <BEDRAG5>	5 jaar
<EINDDAT HTV + 10 JAAR>	€ <BEDRAG10>	10 jaar
<EINDDAT HTV + 15 JAAR>	€ <BEDRAG15>	15 jaar
<EINDDAT HTV + 20 JAAR>	€ <BEDRAG20>	20 jaar
<EINDDAT HTV + 25 JAAR>	€ <BEDRAG25>	25 jaar
<EINDDAT HTV + 30 JAAR>	€ <BEDRAG30>	30 jaar
<EINDDAT HTV + 35 JAAR>	€ <BEDRAG35>	35 jaar
<EINDDAT HTV + 40 JAAR>	€ <BEDRAG40>	40 jaar
<EINDDAT HTV + 45 JAAR>	€ <BEDRAG45>	45 jaar
<EINDDAT HTV + 50 JAAR>	€ <BEDRAG50>	50 jaar

Let op: deze bedragen zijn indicatief en gelden tot <Prolongatiedatum2>. Als u een aanbieding met het definitieve bedrag wilt ontvangen, dan kunt u mailen naar: canonherziening@oga.amsterdam.nl.