Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

URBI Investment 2 Sub A B.V.
p/a Corten de Geer Advocaten, de heer mr. (10)(2e)
Grasweg 63-65
1031 HX AMSTERDAM
Tevens per e-mail verzonden

Datum	10 februari 2017
Dossiernummer	E3100/7, 8 en 9
Ons kenmerk	2017-1086
Uw kenmerk	D101103
Behandeld door	(10)(2e), Grond en Ontwikkeling, 020 (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl
Bijlage	Acceptatieformulier; Financiële bijlage; Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000
Onderwerp	Aanbieding samenvoeging, éénmalige extra aanbieding voor de canonherziening einde tijdvak, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten van de erfpachtrechten Van der Madeweg (10)(2e) Duivendrecht

Geachte directie,

Op 7 oktober 2016 is er namens u toestemming gevraagd om de hieronder omschreven erfpachtrechten samen te voegen, een éénmalige aanbieding voor de canonherziening einde tijdvak en te splitsen in appartementsrechten. U heeft deze toestemming nodig omdat uw pand op erfpachtgrond staat.

Voor de samenvoeging kunt u dit lezen in het Collegebesluit erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten van 29 juni 2010 op www.amsterdam.nl/erfpacht. Voor de bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten kunt u dit lezen In artikel 6 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 voor wat betreft de bestemmingswijziging en in artikel 6 sub h van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 voor wat betreft de splitsing in appartementsrechten.

Op grond van artikel 4 van het erfpachtbeleid inzake canonherziening einde tijdvak van 11 maart 2016 bestaat er de mogelijkheid tot een éénmalige extra aanbieding einde tijdvak. De gemeente en u zijn overeengekomen dat de aanbieding in afwijking van artikel 3 lid 5 van de toepasselijke Algemene Bepalingen 1966 op een eerder tijdstip wordt gedaan.

Hierbij ontvangt u de aanbieding voor de samenvoeging, canonherziening einde tijdvak, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten en. Ook leest u onder welke voorwaarden wij toestemming verlenen en welke stappen u verder moet nemen.

Het gaat om de volgende erfpachtrechten:

ERFPACHTRECHT 1

Plaatselijke aanduiding:	Van der Madeweg (10)(2e)te Duivendrecht
Kadastrale aanduiding:	gemeente Ouder-Amstel, sectie A, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	2.130 m²
Bestemming:	bedrijfsruimte met maximaal dertig procent (30%) kantoorvloer ten behoeve van een groothandelscentrum
Einde tijdvak:	31 januari 2019
Dossiernummer:	E3100/7
Algemene Bepalingen:	AB1966 (afkoop)

ERFPACHTRECHT 2

Plaatselijke aanduiding:	Van der Madeweg (10)(2e)e Duivendrecht
Kadastrale aanduiding:	gemeente Ouder-Amstel, sectie A, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	7.900 m²
Bestemming:	bedrijfsruimte met maximaal dertig procent (30%) kantoorvloer ten behoeve van een groothandelscentrum
Einde tijdvak:	31 januari 2019
Dossiernummer:	E3100/8
Algemene Bepalingen:	AB1966 (afkoop)

ERFPACHTRECHT 3

Plaatselijke aanduiding:	Van der Madeweg (10)(2e)e Duivendrecht
Kadastrale aanduiding:	gemeente Ouder-Amstel, sectie A, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	5.593 m²
Bestemming:	bedrijfsruimte met maximaal dertig procent (30%) kantoorvloer ten behoeve van een groothandelscentrum
Einde tijdvak:	31 januari 2019
Dossiernummer:	E3100/9
Algemene Bepalingen:	AB1966 (afkoop)

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De gemeenteraad van Amsterdam stelt deze vast.

A) AANBIEDING SAMENVOEGING

Op de samen te voegen erfpachtrechten zijn dezelfde algemene bepalingen van toepassing. Deze blijven van toepassing voor het samengevoegde erfpachtrecht.

(10)(2e)

De bijzondere bepalingen die op elk van de erfpachtrechten van toepassing zijn, blijven van toepassing op het nieuw te vormen erfpachtrecht. Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met deze bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

De hierboven genoemde erfpachtrechten worden samengevoegd tot één erfpachtrecht met de volgende gegevens:

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Van der Madeweg [redacted]te Duivendrecht
Kadastrale aanduiding:	gemeente Ouder-Amstel, sectie A, nummers [redacted] (groot 2.130 m²), 1276 (groot 7.900 m²) en 1392 (groot 5.593 m²)
Bestemming:	bedrijfsruimte met maximaal dertig procent (30%) kantoorvloer ten behoeve van een groothandelscentrum
Einde tijdvak:	31 januari 2019
Dossiernummer:	E3100/7,8,9 (*definitief dossiernummer nog nader te bepalen*)
Algemene Bepalingen:	AB1966 (afkoop)
Canon per jaar:	[redacted]
Basisschaduwgrondwaarde:	[redacted]
Afkoopsom:	[redacted]
Vervaldata van de canon:	1 februari en 1 augustus van elk jaar
Administratieve ingangsdatum samenvoeging:	1 augustus 2017
Juridische ingangsdatum:	datum aktepassering

B) AANBIEDING EENMALIGE EXTRA AANBIEDING CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

Het gemeentelijk voorstel voor de nieuwe canon voor het gehele erfpachtrecht
De nieuwe grondwaarde is gebaseerd op de volgende bestemming (zie de bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten bij punt C) in deze aanbieding):
bedrijfsruimte van 11.103 m² bruto vloeroppervlak waarvan maximaal dertig procent (30%) mag worden gebruikt als kantoorruimte uitsluitend ten behoeve van het bedrijf dat gevestigd is op het erfpachtrecht, alsmede 284 parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van het bedrijf dat gevestigd is op het erfpachtrecht.

Er wordt een depreciatiefactor toegepast, omdat er sprake is van bestaande bebouwing. De grondwaarde voor de bedrijfsruimte wordt berekend door de grondprijs per vierkante meter te vermenigvuldigen met het totaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (hierna te noemen: m² BVO). De nieuwe canon is berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het huidige canonpercentage.

Feitelijke bestemming:	bedrijfsruimte met maximaal dertig procent (30%) kantoorvloer ten behoeve van een groothandelscentrum
Aantal vierkante meters BVO:	11.103 m²
Grondprijs per vierkante meter BVO:	[redacted] (prijspeil 2016)
Depreciatiefactor:	25%

[redacted]

Nieuwe grondwaarde: (10)(2b)

Canonpercentage: 0,81 %
Nieuwe canon per 1 februari 2019: (10)(2b) (jaarlijkse indexering)

De nieuwe canon voor het erfpachtrecht wordt (10)(2b) per jaar. Deze canon wordt bij het begin van het nieuwe tijdvak, 1 februari 2019 voor het eerst (verdeeld over de twee appartementsrechten zoals vermeld in de financiële bijlage) in rekening gebracht. Vervolgens wordt de canon 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 50 jaar vooruitbetalen. Hieronder vindt u deze opties, met de bijbehorende bedragen:

- Canon met jaarlijkse indexatie: (10)(2b) per jaar
- Canon 10 jaar vast: (10)(2b) per jaar
- Canon 25 jaar vast: (10)(2b) per jaar
- Vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar: (10)(2b) (afkoopsom)

De canon moet in halfjaarlijkse termijnen vooruit worden betaald en zal worden verdeeld over de appartementsrechten. Vanaf dat moment wordt de canon gescheiden in rekening gebracht (zie de financiële bijlage).

Als u akkoord gaat met een van de bovenstaande opties, dan vult u bijgevoegd antwoordformulier in en komt de reeds opgestarte procedure canonherziening einde tijdvak ten einde. Als u niet akkoord gaat met deze canon, dan zal de reguliere canonherziening einde tijdvak procedure worden voortgezet. Dit betekent dat u minimaal 1 jaar voor einde tijdvak op grond van artikel 3 lid 5 AB1966, een aanbieding canonherziening einde tijdvak ontvangt. Indien geen overeenstemming tussen partijen wordt verkregen bestaat er bij de reguliere procedure de mogelijkheid tot een deskundigenprocedure.

C) AANBIEDING BESTEMMINGSWIJZIGING EN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Algemene en bijzondere bepalingen

Ten gevolge van de splitsing in appartementsrechten worden de AB 2000 op uw (samengevoegde) erfpachtrecht van toepassing. Alle overige bijzondere bepalingen blijven van toepassing na de bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten. Deze bepalingen kunt u vinden in uw notariële erfpachtakte. Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met deze bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor. Vóór de splitsing in appartementsrechten van het samengevoegde erfpachtrecht, wordt de bestemming van het erfpachtrecht gewijzigd zodat de parkeerplaatsen en de bedrijfsruimte bij de splitsing kunnen worden verdeeld over de twee appartementsrechten.

C.1) AANBIEDING BESTEMMINGSWIJZIGING

De vastgelegde bestemming bedrijfsruimte met maximaal dertig procent (30%) kantoorvloer ten behoeve van een groothandelscentrum zal worden gewijzigd in: bedrijfsruimte van 11.103 m^2

(10)(2e)

bruto vloeroppervlak waarvan maximaal dertig procent (30%) mag worden gebruikt als kantoorruimte uitsluitend ten behoeve van het bedrijf dat gevestigd is op het erfpachtrecht, alsmede 284 parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van het bedrijf dat gevestigd is op het erfpachtrecht. Hieronder leest u onze aanbieding van de bestemmingswijziging en welke voorwaarden daarbij horen. Als aan alle voorwaarden is voldaan, wordt het erfpachtcontract aangepast.

Voorwaarden

1. **Nieuwe bestemming en ingangsdatum**

De bestemming van het erfpachtrecht is vanaf datum aktepassering: bedrijfsruimte van 11.103 m^2 bruto vloeroppervlak waarvan maximaal dertig procent (30%) mag worden gebruikt als kantoorruimte uitsluitend ten behoeve van het bedrijf dat gevestigd is op het erfpachtrecht, alsmede 284 parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van het bedrijf dat gevestigd is op het erfpachtrecht. Vanaf deze datum mag u het erfpachtrecht alleen nog als zodanig gebruiken.

2. **Geen canonverhoging**

De marktwaarde van de grond wordt niet hoger door de bestemmingswijziging. De canon (vergoeding) blijft daarom hetzelfde. Heeft u vooruitbetaald? Dan blijft de afkoopsom hetzelfde.

C.2) AANBIEDING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Hieronder leest u de voorwaarden voor de aanbieding van de splitsing in appartementsrechten.

Voorwaarden

1. **Algemene Bepalingen 2000**

De AB 2000 worden op uw perceel van toepassing.

2. **Vergunning**

Het kan zijn dat u voor de splitsing ook een vergunning moet aanvragen bij de gemeente Ouder-Amstel. Belt u daarvoor met de gemeente Ouder-Amstel.

3. **Ingangsdatum**

De toestemming voor de splitsing in appartementsrechten gaat in op datum aktepassering.
De canon voor het erfpachtrecht is afgekocht tot en met de einddatum van het huidige tijdvak (31 januari 2019).

4. **Einde tijdvak**

De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht blijft na de splitsing in appartementsrechten hetzelfde: 31 januari 2019. Het tijdvak van uw erfpachtrecht loopt af. Dat betekent dat de canon opnieuw wordt vastgesteld op basis van de dan geldende grondwaarde. Per 1 februari 2019 wijzigt de canon van uw erfpachtrecht, een en ander zoals hiervoor onder B) vermeld (de éénmalige extra aanbieding voor de canonherziening einde tijdvak).

5. **Betalingswijze canon**

De canon voor het erfpachtrecht is afgekocht tot en met de einddatum van het huidige tijdvak. Na de einddatum van uw erfpachttijdvak wordt een nieuwe canon van toepassing, zoals hiervoor vermeld.

6. **Vervaldata jaarlijkse canon**

De halfjaarlijkse vervaldata van de canon wijzigen niet na de splitsing in appartementsrechten. Deze blijven 1 februari en 1 augustus van elk jaar.

7. **Vervreemding erfpachtrecht parkeerplaatsen**

U mag als eigenaar van het appartementsrecht omvattende de parkeerplaatsen (A-2) dit appartementsrecht alleen vervreemden (zoals verkopen, schenken of ruilen) onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de parkeerplaatsen bestemd blijven voor de erfpachter(s)/ gebruiker(s) van het erfpachtrecht omvattende de bedrijfsruimte (A-1). Houdt u zich aan deze regel. Zo voorkomt u een boete conform de AB2000.

8. **Percentage kantooroppervlak**

U mag maximaal dertig procent (30%) van het totaal gerealiseerde bruto vloeroppervlak van het appartementsrecht met bestemming 'bedrijfsruimte' als kantoorruimte gebruiken, welke kantoorruimte uitsluitend ten behoeve (ter ondersteuning) van uw eigen bedrijf dat gevestigd is op het erfpachtrecht mag worden gebruikt. Als u meer dan 30% van het totaal gerealiseerde bruto vloeroppervlak als kantoorruimte gebruikt, en/of indien de kantoorruimte niet uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsruimte wordt gebruikt, dan gaat de canon omhoog mits dat feitelijk gebruik ook volgens de toepasselijke publiekrechtelijke wet- en regelgeving (zoals het bestemmingsplan) is toegestaan.

9. **Bruto vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten**

Voor de appartementsrechten worden de bestemming (en wat de bedrijfsruimte betreft tevens het maximaal bruto vloeroppervlak in vierkante meters) in de notariële akte vastgelegd.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?

Deze aanbieding is geldig tot 10 mei 2017. Na deze datum vervalt de aanbieding. Onderhavige aanbieding omvattende de samenvoeging, canonherziening einde tijdvak, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten vormt een onverbrekelijk geheel.

Let op: als u niet vóór 10 mei 2017 (binnen drie maanden) het bericht van acceptatie terugstuurt, vervalt de extra aanbieding (alsmede de aanbieding tot samenvoeging, splitsing in appartementsrechten en bestemmingswijziging) en kunnen de erfpachter en de gemeente hieraan geen rechten meer ontlenen. De reguliere canonherziening einde tijdvak procedure zal dan worden gevolgd.

Wat moet u nu doen?

U vult het acceptatieformulier volledig in als u akkoord gaat met ons aanbod. Stuurt u dit **vóór 10 mei 2017** naar ons terug. Vergeet niet het formulier te ondertekenen. Op dit formulier kunt u ook invullen voor welke betalingswijze u kiest en de notaris van uw keuze invullen. Zodra wij het ondertekende acceptatieformulier van u hebben ontvangen, vragen wij het college van burgemeester en wethouders om bestuurlijke goedkeuring voor de samenvoeging, canonherziening einde tijdvak , bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten. Daarna komt de overeenkomst tot wijziging van de erfpachtrechten tot stand.

Als u niet akkoord gaat met dit aanbod, laat u ons dat weten via erfpacht@amsterdam.nl. De erfpachtrechten blijven dan afzonderlijk bestaan en worden niet gewijzigd zoals in deze aanbieding opgenomen.

Notariële akte

De wijziging van het erfpachtrecht wordt in een notariële akte vastgelegd en bij het Kadaster ingeschreven. U betaalt de kosten van de notariële akte, de inschrijving in het Kadaster, de overige kadastrale kosten en de eventueel verschuldigde belastingen.

Waar moet u nog meer op letten?

- Het kan zijn dat u voor deze wijzigingen ook toestemming moet aanvragen bij de gemeente Ouder-Amstel . Belt u daarvoor met de gemeente Ouder-Amstel.
- Heeft u een hypotheek? Dan kan uw bank of notaris u vertellen of de wijziging gevolgen heeft voor uw hypotheek.

Heeft u nog vragen?

(10)(2e) is via de telefoon 020-(10)(2e) of per e-mail (10)(2e)@amsterdam.nl bereikbaar voor uw vragen. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

(10)(2e)

Financiële bijlage

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Canonverdeling
De canon en grondwaarde (en afkoopsom) worden verdeeld over de appartementsrechten die na de splitsing overblijven. Hieronder ziet u hoe de canon en grondwaarde (en afkoopsom) worden verdeeld over de na de splitsing ontstane appartementsrechten:

Index-nummer	Complex-aanduiding	Plaatselijke Aanduiding alle te Duivendrecht	Bestemming	Oppervlakte in m² BVO
1	n.n.b.	Van der Madeweg (10)(2e	bedrijfsruimte van 11.103 m² bruto vloeroppervlak waarvan maximaal dertig procent (30%) mag worden gebruikt als kantoorruimte uitsluitend ten behoeve van het bedrijf dat gevestigd is op het erfpachtrecht	11.103
2	n.n.b.	nabij Van der Madeweg (10)(2	284 parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van het bedrijf dat is gevestigd op het erfpachtrecht	n.v.t.

Verdeling financiële waarden tot 1 februari 2019

Index-nummer	Boekwaarde/basis-schaduwgrond-waarde	Afkoopsom	Canon
1	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
2	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
Totaal	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)

(10)(2e)

Verdeling nieuwe canon (jaarlijkse indexering), 10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon en afkoopsom (o.g.v. AB 2000) vanaf 1 februari 2019

Index-nummer	Canon (jaarlijkse indexering)	10 jaar vaste canon	25 jaar vaste canon	Grondwaarde/afkoopsom
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
2	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
Totaal	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)

(10)(2e)

Retouradres:
Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v. mevrouw [redacted] en de heer [redacted]
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

ACCEPTATIEFORMULIER
Samenvoeging, canonherziening einde tijdvak, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten

---

Verklaring

Ondergetekende(n): _____

_____

Geboren op: _____

In: _____

Adres: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

te dezen handelend als: _____

van URBI Investment 2 Sub A B.V., statutair gevestigd te: _____

verklaart/verklaren* in zijn/haar/hun* hoedanigheid van bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter* van de hieronder omschreven erfpachtrechten:

Plaatselijke aanduiding:	Van der Madeweg [redacted] te Duivendrecht
Kadastrale aanduidingen:	gemeente Ouder-Amstel, sectie A, nummers [redacted]
Bestemmingen:	bedrijfsruimte met maximaal dertig procent (30%) kantoorvloer ten behoeve van een groothandelscentrum
Dossiernummers:	E 3100/7, 8 en 9
Algemene Bepalingen:	AB1966 (afkoop)

akkoord te gaan met de aanbieding (incl. financiële bijlage) van de gemeente van 10 februari 2017 met kenmerk 2017-1086,

---

* doorhalen wat niet van toepassing is

[redacted]

Canonbetaling (*de bedragen kunt u in de brief terugvinden*)

en te kiezen voor*:

- ❑ 1. Jaarlijks geïndexeerde canon van (10)(2b) per jaar;
- ❑ 2. Vaste canon voor 10 jaar van (10)(2b) per jaar;
- ❑ 3. Vaste canon voor 25 jaar van (10)(2b) per jaar;
- ❑ 4. Vooruitbetaling van de canon voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar, door betaling van een afkoopsom van (10)(2b).

* *Graag de keuze voor de betalingswijze aankruizen.*

Notarisgegevens

De notariële akte wordt ondertekend bij notaris*:

Naam : _____

Kantoor : _____

Adres/ Postbus : _____

Postcode : _____

Vestigingsplaats : _____

* *door bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter in te vullen*

Ondertekening

Aldus verklarende op: _____ te : _____

Handtekening(en):

_____ _____

Let u ook op:

- **Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit acceptatieformulier ondertekenen. Stuurt u een volmacht mee als dit op u van toepassing is. U kunt zelf een volmacht opstellen of de notaris vragen dat te doen.**

(10)(2e)

- Is sprake van meerdere erfpachters of meerdere bevoegde personen? Dan moeten zij allemaal dit acceptatieformulier ondertekenen.

- Vergeet niet een kopie van uw legitimatiebewijs toe te voegen. Wij vernietigen deze kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd

(10)(2e)