



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e AMSTERDAM

Datum 30 april 2026
Dossiernummer 5.1, 2, e
Ons kenmerk 2025-2943
Behandeld door 5.1, 2, e Grond en Ontwikkeling, erfpachtcanonherziening@amsterdam.nl
Bijlage(n) Antwoordformulier

Onderwerp Aanbieding nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon voor het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Beemsterstraat 5.1, 2, e Amsterdam.

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

Geachte erfpachter,

Deze aanbieding heeft betrekking op het erfpachtrecht zoals hieronder omschreven en door partijen vastgesteld.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding: Beemsterstraat 5.1, 2, e
Kadastrale aanduiding: Gemeente Amsterdam, sectie AL, numme 5.1, 2, e
Huidige bestemming: Een eengezinshuis dat slechts als zodanig mag worden gebruikt en een garage, die slechts voor het stallen van personenauto's en op generlei wijze bedrijfsmatig mag worden gebruikt.
Dossiernummer: E 5.1, 2, e
Algemene Bepalingen: AB1966 (afkoop)
Datum einde tijdvak: 15 december 2024

Het tijdvak van uw erfpachtrecht is inmiddels verstreken en daarom dient de canon opnieuw te worden vastgesteld op basis van de huidige (vaak gestegen) erfpachtgrondwaarde. Dit doen we op grond van de algemene bepalingen die nu op uw erfpachtrecht van toepassing zijn: de Algemene

Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966,¹ (hierna te noemen: "AB1966"). Daardoor verandert uw canon.

De belangrijkste veranderingen in één oogopslag

- er wordt een nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon vastgesteld;
- er gaat een nieuw tijdvak in van 50 jaar; en
- de AB2000 kunnen van toepassing worden.

Aanzegging nieuwe algemene bepalingen

Op 15 december 2024 is het tijdvak van het erfpachtrecht geëindigd. Op 16 december 2024 is vervolgens een nieuw tijdvak ingegaan, welk tijdvak eindigt op 15 december 2074. Op grond van artikel 3 van de AB1966 heeft de gemeente de bevoegdheid om nieuwe algemene bepalingen van toepassing te verklaren en de canon te herzien.

Te late aanzegging

Volgens de AB1966 moet de gemeente vier jaar voor de aanvang van het nieuwe tijdvak de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht aanzeggen. Omdat de gemeente te laat was met het aanzeggen van de nieuwe Algemene Bepalingen heeft u de volgende keuze:

- 1) U kunt uw huidige Algemene Bepalingen (AB1966) behouden; of
- 2) U kunt de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna te noemen: "AB2000") accepteren.

Over de verschillen volgt hieronder meer informatie.

Aanbieding nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon

Wij doen u een aanbieding voor de nieuwe erfpachtgrondwaarde en nieuwe canon per 16 december 2024.

Bent u het niet eens met deze nieuwe erfpachtgrondwaarde en canon? Dan kunt u een deskundigenprocedure starten. Hierover leest u meer verderop in deze brief, onder het kopje "Deskundigenprocedure".

De erfpachtgrondwaarde voor uw erfpachtrecht is gebaseerd op de WOZ-waarde van uw woning. De gemeente baseert zich hierbij op de WOZ-waarde met peildatum 2019. Omdat deze waarde zowel de woning als de garage omvat, hebben we de WOZ-waarde gesplitst in een gedeelte voor de woning (€ 756.000,-) en een gedeelte voor de garage (€ 30.000,-).

Om de grondwaarde te bepalen wordt deze WOZ-waarde voor de woning vermenigvuldigd met de buurtstraatquote (dit percentage geeft aan wat het aandeel van de grondwaarde in de WOZ-waarde is). Omdat het gaat om een bestaand erfpachtrecht, is de grondwaarde verminderd met 10%. De uitkomst van deze berekening noemen we de erfpachtgrondwaarde.

De buurtstraatquote is voor uw woning bepaald door de individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in uw straat te middelen (of, wanneer u in een lange straat woont, in het deel van de straat waar u woont). De individuele grondquotes zijn berekend door de WOZ-waarde

¹ Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nummer 407A

te verminderen met de opstalwaarde waardoor de grondwaarde overblijft. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de individuele grondquote.

Het canonpercentage wordt door de gemeente gebruikt om vanuit de erfpachtgrondwaarde de jaarlijks verschuldigde canon te berekenen. De actuele percentages vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

De erfpachtgrondwaarde voor garages, bergingen en commerciële bestemmingen, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt bepaald door de marktwaarde van het vastgoed te verminderen met de opstalwaarde van dat vastgoed. De marktwaarde van het vastgoed wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het gebied waar het erfpachtrecht is gelegen. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten van diverse referenties, waarbij ook rekening wordt gehouden met sloopkosten.

Omdat het gaat om een bestaand erfpachtrecht, is de grondwaarde verminderd met 10%. De uitkomst van deze berekening noemen we de erfpachtgrondwaarde.

A1: WOZ-waarde van uw woning met peildatum 2019	€ 756.000,-
A2: Parkeren t.b.v. wonen (eenheidsprijs)	€ 1.985,-
B: Buurtstraatquote	39%
C: Erfpachtgrondwaarde van uw erfpachtrecht A1: <i>A1 x B, verminderd met 10% voor bestaand erfpachtrecht</i>	5.1, 2, b
C: Erfpachtgrondwaarde van uw erfpachtrecht A2: <i>A2 minus 10% voor bestaand erfpachtrecht</i>	
Totaal:	
D: Actueel canonpercentage	
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht: C x D	

Bovenstaande berekening is gebaseerd op **een jaarlijkse canonaanpassing** volgens artikel 7 van de AB2000. U kunt echter ook kiezen voor een 10 jaar vaste canon of een 25 jaar vaste canon als u kiest voor het van toepassing verklaren van de AB2000. Ook kunt u ervoor kiezen de canon af te kopen voor het gehele tijdvak. Het canonpercentage en de canon verschillen per betalingswijze en staan hieronder.

Keuze betalingswijze canon

Onder de AB2000 kunt u kiezen uit de volgende vier betalingsmogelijkheden:

- 1) Een jaarlijks geïndexeerde canon: deze canon wordt elk jaar aangepast aan de inflatie, verlaagd met 1% per jaar. De canon zal daarom ieder jaar veranderen;²
- 2) Een 10 jaar vaste canon: deze canon wordt na verloop van telkens 10 jaar opnieuw vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de erfpachtgrondwaarde *bij aanvang van het tijdvak* te

² Een voorbeeld: als de inflatie (de stijging van het prijspeil conform de consumentenprijsindex van het CBS) in een jaar 2,5% bedraagt, wordt de canon met 1,5% verhoogd (= 2,5% minus 1%).

- vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage. U betaalt dus 10 jaar lang hetzelfde bedrag;
- 3) Een 25 jaar vaste canon: deze canon wordt na verloop van 25 jaar opnieuw vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de *op dat moment* geldende schaduwgrondwaarde³ te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage. U betaalt dus 25 jaar hetzelfde bedrag;
- 4) Afkoop van de canon: u betaalt de canon voor het hele tijdvak van 50 jaar in één keer vooruit. De afkoopsom is gebaseerd op de netto-contante waarde van de canon voor de komende 50 jaar.

De afkoopsom moet bij het passeren van de akte worden voldaan, maar uiterlijk vóór 16 juni 2026. Bij betaling na 16 juni 2026 brengt de gemeente een bedrag aan vaste rente in rekening voor elke dag tot aan de dag dat de afkoopsom is betaald (de dagrente). Op jaarbasis is deze vaste rente 6%.

Onder de AB1966 kunt u kiezen uit een vijfjaarlijks geïndexeerde canon of afkoop van de canon.

U kunt alleen aan het begin van een nieuw tijdvak kiezen uit één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is veranderen van betalingswijze niet meer mogelijk. Wel kunt u op elk moment kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

10 jaar vaste canon:

Canonpercentage

5,20%

Nieuwe canon

5.1, 2, b

25 jaar vaste canon:

Canonpercentage

5,20%

Nieuwe canon

5.1, 2, b

Afkoop:

Afkoopsom

5.1, 2, b

U kunt er ook voor kiezen om uw huidige Algemene Bepalingen (AB1966) te behouden. Onder de AB1966 kunt u kiezen uit de volgende twee betaalwijzen, een vijfjaarlijks geïndexeerde canon of afkoop van de canon.

³ De schaduwgrondwaarde is de erfpachtgrondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.

A1: WOZ-waarde van uw woning met peildatum 2019	€ 756.000,-
A2: Parkeren t.b.v. wonen (eenheidsprijs)	€ 1.985,-
B: Buurtstraatquote	39%
C: Erfpachtgrondwaarde van uw erfpachtrecht A1: <i>A1 x B, verminderd met 10% voor bestaand erfpachtrecht</i>	5.1, 2, b
C: Erfpachtgrondwaarde van uw erfpachtrecht A2: <i>A2 minus 10% voor bestaand erfpachtrecht</i>	
Totaal:	
D: Actueel canonpercentage	
Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht: $C \times D$	

Bovenstaande berekening is gebaseerd op **vijfjaarlijkse canonaanpassing**. Ook kunt u ervoor kiezen de canon af te kopen voor het gehele tijdvak.

Vijfjaarlijkse geïndexeerde canon:

Canonpercentage

: 3,00%

Nieuwe canon

5.1, 2, b

Afkoop:

Afkoopsom

De gemeente is te laat met het aanzeggen van de nieuwe canon. Daarom schuift de verplichting tot betaling van de nieuwe canon op. De herziene (hogere) canon wordt daarom pas in rekening gebracht met ingang van 16 juni 2026.

De canon van het oude tijdvak was vooruitbetaald (afgekocht) tot en met 15 december 2024. In de tussenliggende periode (van 16 december 2024 tot 15 juni 2026 zal de oude jaarcanon bij u in rekening worden gebracht. Deze jaarcanon bedraagt 5.1, 2, b

De canon moet in halfjaarlijkse termijnen vooruit worden betaald. Een automatische incasso voor deze bedragen kunt u aanvragen via [MijnErfpacht.amsterdam.nl](https://mijn.erfpacht.amsterdam.nl). 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.

Deskundigenprocedure

De deskundigenprocedure **start (automatisch)** in de volgende gevallen:

- als u ons binnen drie maanden laat weten dat u het niet eens bent met de nieuwe canon en nieuwe erfpachtgrondwaarde die wij hebben voorgesteld; of
- als u niet binnen drie maanden reageert op deze brief.

In de deskundigenprocedure stelt een onafhankelijke commissie van drie deskundigen de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon vast voor het komende tijdvak van 50 jaar.

Zowel de gemeente als de erfpachter wijzen in dat geval ieder één deskundige aan. Deze twee deskundigen wijzen samen een derde deskundige aan⁴.

De gemeente zal mede namens de erfpachters de opdracht aan de deskundigen verstrekken. De drie deskundigen zullen het erfpachtrecht komen bekijken. Daarna stellen zij bindend en onafhankelijk van partijen de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon vast. De nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon worden vastgelegd in een deskundigenrapport waarvan zowel de gemeente als de erfpachter een afschrift ontvangt. Daarna worden de nieuwe afspraken bij de notaris vastgelegd.

Om de deskundigenprocedure te starten, moet u op het antwoordformulier aangeven wie uw deskundige wordt. Dit kan een makelaar of taxateur zijn die u zelf kiest. Kiest u geen deskundige, dan moet ik uw deskundige door de Rechtbank Amsterdam laten aanwijzen. De kosten van de eventuele procedure bij de rechtbank komen dan voor uw rekening. Nadat uw deskundige door de rechtbank is aangewezen, kan de deskundigenprocedure doorgaan. De kosten voor de deskundigenprocedure zelf komen voor de helft voor uw rekening en voor de andere helft voor rekening van de gemeente.

LET OP: als u niet vóór 30 juli 2025 het antwoordformulier terugstuurt, dan **start automatisch de deskundigenprocedure** op grond van de AB1966.

In dat geval stellen de deskundigen de waarde van de grond en de nieuwe canon vast.

Hier zijn kosten aan verbonden.

Reageert u dus op tijd op deze brief.

Antwoordformulier

Via het bijgevoegd antwoordformulier moet u mij vóór 30 juli 2025 laten weten of u de nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon accepteert of dat u deze door deskundigen wilt laten vaststellen.

Daarnaast kunt u op dit antwoordformulier aangeven welke betalingswijze uw voorkeur heeft en bij welke notaris u de akte canonherziening einde tijdvak wilt laten passeren.

Als u kiest voor de deskundigenprocedure, kunt u op het antwoordformulier uw deskundige aanwijzen.

Notariële akte

Door de canonherziening einde tijdvak wordt het erfpachtrecht gewijzigd. Bij een aanpassing van het erfpachtrecht moet de notaris een nieuwe akte opmaken. De notariële akte wordt daarna ingeschreven in het Kadaster. Deze wijziging moet binnen zes maanden na het besluit van het gemeentebestuur en in ieder geval voor het einde van het tijdvak in een notariële akte zijn vastgelegd.

⁴ Het beleid inzake canonherziening einde tijdvak, gepubliceerd in het gemeenteblad 22 december 2017, nr. 230092.

De gemeente zal Lubbers en Dijk Notarissen te Amsterdam vragen de canonherziening einde tijdvak in een notariële akte vast te leggen.

Het is mogelijk om een andere notaris de akte te laten opmaken. Als u een andere notaris wilt aanwijzen, kunt u dit aangeven op het antwoordformulier.

De gemeente verstrekt namens u de opdracht aan de notaris. Door het antwoordformulier te ondertekenen, gaat u daarmee akkoord.

De gemeente betaalt de kosten voor de notariële akte en de inschrijving daarvan in het kadaster. De bijdrage van de gemeente wordt wel gemaximeerd tot €2.000,- (inclusief BTW)⁵.

Bestuurlijke goedkeuring

Deze aanbieding wordt gedaan onder de voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders (hierna: "college van B&W") haar bestuurlijke goedkeuring daarvoor verleent. Dit betekent dat door uw onvoorwaardelijke acceptatie al wel de overeenkomst tussen u en de gemeente tot stand komt, maar nog geen werking heeft. Pas na een daartoe strekkend goedkeurend besluit van het college van B&W treedt de overeenkomst tussen u en de gemeente in werking. Zodra wij het ondertekende acceptatieformulier van u hebben ontvangen, vragen wij het college van B&W om bestuurlijke goedkeuring voor de canonherziening einde tijdvak. Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst tot canonherziening einde tijdvak in werking treden.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?

Deze aanbieding is geldig tot 30 juli 2025. Na deze datum vervalt de aanbieding en kunt u hier geen rechten meer aan ontlenen.

LET OP: als u niet vóór 30 juli 2025 het antwoordformulier terugstuurt, dan **start automatisch de deskundigenprocedure** op grond van de AB1966.

In dat geval stellen de deskundigen de waarde van de grond en de nieuwe canon vast.

Hier zijn kosten aan verbonden.

Reageert u dus tijdig op deze brief.

Ten slotte

Wanneer u het erfpachtrecht verkoopt dan wel al verkocht heeft, bent u verplicht de koper direct te informeren over de lopende procedure canonherziening einde tijdvak.

⁵ Beleid aktekosten gepubliceerd in het gemeenteblad 22 december 2017, nr. 230092.

Als u nog vragen en/of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar vermeld staat. Meer informatie over erfpacht vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v.: 5.1, 2, e
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM
erfpachtcanonherziening@amsterdam.nl

ANTWOORDFORMULIER

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

Ondergetekende(n) : _____
geboren : _____
te : _____
adres : _____
postcode/woonplaats : _____
telefoonnummer : _____
e-mailadres : _____

in zijn/haar/hun hoedanigheid van erfpachter(s)/ dan wel bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter van het hieronder omschreven erfpachtrecht:

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding: Beemsterstra 5.1, 2, e
Kadastrale aanduiding: Gemeente Amsterdam, sectie AL, numme 5.1, 2, e
Huidige bestemming: Een eengezinshuis dat slechts als zodanig mag worden gebruikt en een garage, die slechts voor het stallen van personenauto's en op generlei wijze bedrijfsmatig mag worden gebruikt.
Dossiernummer: 5.1, 2, e 7
Algemene Bepalingen: AB1966 (afkoop)
Datum einde tijdvak: 15 december 2024

Betreffende de op 30 april 2025 met kenmerk 2025-2943 verstuurd brief:

verklaart/verklaren

Svp keuze maken voor Optie 1, 2 of 3 en per optie nog een extra keuze maken, welke is aangegeven middels keuzevakjes (□). Als u kiest voor Optie 3 graag ook de gegevens van uw deskundige invullen.

A. U bent het wel eens met de erfpachtgrondwaarde en canon

- OPTIE 1: akkoord te gaan met de nieuwe algemene bepalingen, te weten de **AB2000**, de nieuwe erfpachtgrondwaarde van **5.1, 2, b** en te kiezen voor:
 - een jaarlijks geïndexeerde canon van **5.1, 2, b** per jaar
 - een vaste canon voor 10 jaar van **5.1, 2, b** per jaar
 - een vaste canon voor 25 jaar van **5.1, 2, b** per jaar
 - afkoop van de canon (vooruitbetaling) voor het nieuwe tijdvak, door betaling van een afkoopsom van **5.1, 2, b**

- OPTIE 2:
 - niet akkoord te gaan met de nieuwe algemene bepalingen, te weten de **AB2000**, maar de **AB1966 te behouden**,
 - wel akkoord te gaan met de nieuwe erfpachtgrondwaarde van **5.1, 2, b** en te kiezen voor:
 - een jaarlijks geïndexeerde canon van **5.1, 2, b** per jaar
 - afkoop van de canon (vooruitbetaling) voor het nieuwe tijdvak, door betaling van een afkoopsom van **5.1, 2, b**

B. U BENT HET NIET EENS MET DE ERFPACHTGRONDWAARDE EN CANON EN WENST EEN DESKUNDIGENPROCEDURE

- OPTIE 3:
 - wel akkoord te gaan met de nieuwe algemene bepalingen, te weten de **AB2000**;
 - niet akkoord te gaan met de nieuwe algemene bepalingen, **maar de AB1966 te behouden**,
 - niet akkoord te gaan met de erfpachtgrondwaarde van **5.1, 2, b** en de nieuwe canon van **5.1, 2, b**. De nieuwe erfpachtgrondwaarde en de nieuwe canon worden daarom door deskundigen vastgesteld, waarbij de kosten van de deskundigenprocedure voor de helft voor rekening van de erfpachter komen.

Door ondertekening van dit formulier gaat u ermee akkoord dat de gemeente mede namens u de opdracht aan de deskundigen verstrekt.

Erfpachter wijst als deskundige aan:

Naam deskundige : _____

Naam kantoor deskundige : _____

Kantooradres deskundige : _____

Postcode/plaats : _____

E-mailadres : _____

Notaris

Dit hoeft u alleen in te vullen als u kiest voor een andere notaris dan in de brief aan u voorgelegd is.

Door ondertekening van dit formulier gaat u ermee akkoord dat de gemeente mede namens u de opdracht aan het notariskantoor verstrekt.

Ik kies voor het opmaken van de akte voor notariskantoor:

Naam/kantoor naam : _____

Adres : _____

Postcode/plaats : _____

E-mailadres: : _____

ondertekening

Getekend te : _____

Datum : _____

Handtekening(en):

Let op:

- Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit antwoordformulier ondertekenen. Stuur u een volmacht mee als dit op u van toepassing is. U kunt zelf een volmacht opstellen of de notaris vragen dat te doen.
- Is sprake van meerdere erf-pachters of meerdere bevoegde personen? Dan moeten zij allemaal dit antwoordformulier ondertekenen.
- Vergeet niet een **kopie van uw legitimatiebewijs** toe te voegen. Graag ontvangen wij dit in een afzonderlijk document. Wij vernietigen de kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.
- Door ondertekening van dit formulier gaat u ermee akkoord dat de gemeente mede namens u de opdracht aan het notariskantoor en – bij keuze voor een deskundigenprocedure – aan de deskundigen verstrekt.