



Gemeente  
Amsterdam

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam  
Telefoon 14 020  
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Vereniging Beethovenstraat-Parnassusweg  
T.a.v. mevrouw G. Mazeland  
Henriette Bosmansstraat 53  
1077 XG AMSTERDAM

Datum 12 april 2017  
Dossiernummer E2524/6  
Ons kenmerk 2017-3398  
Behandeld door Mevrouw S. van Sonsbeek, Grond en Ontwikkeling, 020 - 25 44 359,  
s.van.sonsbeek@amsterdam.nl  
Bijlage Besluit Vervroegde wijziging  
Onderwerp Vervroegde wijziging Irenebuurt

Geachte mevrouw Mazeland,

Op 9 maart 2017 ontvingen wij uw brief met betrekking tot de vervroegde wijziging.

### Vervroegde wijziging

Graag informeren wij u over de procedure tot een vervroegde wijziging. Een vervroegde wijziging kan inderdaad vanaf het dertiende jaar vóór en uiterlijk tot in het vijfde jaar vóór het einde van het tijdvak worden aangevraagd. De vervroegde wijziging kan echter niet eerder ingaan dan 12 jaar vóór het einde van het tijdvak of uiterlijk 4 jaar vóór het einde van het tijdvak.

In uw brief stelt u dat uw buurt tijdvakken kent die eindigen tussen 2028 en 2034. Zoals in bovengenoemde alinea aangegeven kunnen erfpachters met een erfpachtrecht waarbij het tijdvak nog langer dan dertien jaar loopt derhalve op dit moment nog geen verzoek tot vervroegde wijziging indienen.

Bij een vervroegde wijziging zal een nieuw tijdvak van 50 jaar aanvangen en zullen de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard. Bij een vervroegde wijziging naar de AB2000 kan de erfpachter kiezen uit de volgende vier vormen van canonbetaling:

#### 1. Jaarlijkse indexatie

U betaalt een jaarlijks geïndexeerde canon. Deze canon wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau (verminderd met 1% per jaar).

## 2. Canon 10 jaar vast

U betaalt 10 jaar een vastgelegde canon. Hierbij betaalt u 10 jaar lang het vastgestelde canonbedrag. De canon wordt na 10 jaar aangepast aan de marktrente.

## 3. Canon 25 jaar vast

U betaalt 25 jaar een vastgelegde canon. Hierbij betaalt u 25 jaar lang het vastgestelde canonbedrag. De canon wordt na 25 jaar aangepast aan de marktrente en aan de inflatie over de afgelopen 25 jaar.

## 4. Een afkoopsom voor 50 jaar

U betaalt de canon voor 50 jaar vooruit door eenmalige betaling van een afkoopsom. Deze afkoopsom is gelijk aan de door de deskundigen vastgestelde grondwaarde.

Wanneer een erfpachter binnen het huidige tijdvak niet kiest voor een vervroegde wijziging zal de erfpachter aan het einde van het tijdvak de canonherziening einde tijdvak procedure ingaan. Bij een canonherziening einde tijdvak blijft het voor de erfpachter mogelijk om te kiezen voor een deskundigenprocedure, waarbij een deskundigencommissie het erfpachtrecht zal taxeren en samen de nieuwe canon voor het erfpachtrecht bepaalt.

## Vernieuwing erfpachtstelsel

Het voornemen is om de regeling wat betreft de vervroegde wijziging in te trekken en te vervangen door de Overstapregeling. De verwachting is dat in juni 2017 een definitief besluit hieromtrent zal worden genomen. Indien u gebruik wenst te maken van een vervroegde wijziging, adviseren wij u het verzoek hiertoe voor juni 2017 in te dienen.

Mocht u nog vragen hebben, dan verneem ik die graag.

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](http://www.amsterdam.nl/erfpacht). U kunt zich [hier](#) abonneren op onze nieuwsbrief.





1998

Gemeenteblad afd. 3

Volgn. 20

## VASTSTELLING BESLUIT VERVROEGDE WIJZIGING IN DE ERFPACHT.

*Burgemeester en Wethouders van Amsterdam* brengen ter algemene kennis, dat de Gemeenteraad bij zijn besluit van 4 februari 1998, nr. 855, heeft besloten, vast te stellen het volgende

### **Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht.**

#### Art. 1

In dit besluit wordt verstaan onder:

- a Algemene bepalingen: de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht waaronder de gemeente Amsterdam gronden in erfpacht uitgeeft en heeft uitgegeven, welke bij erfpachtuitgifte niet bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties;
- b tijdvak: elke achtereenvolgende periode, zoals aangegeven in de Algemene bepalingen bij het einde waarvan de erfpacht wordt gewijzigd;
- c vervroegde wijziging: wijziging in de erfpacht in de periode van het twaalfde tot en met het vierde jaar vóór het einde van het tijdvak, ten gevolge waarvan een nieuw tijdvak aanvangt, gewijzigde Algemene bepalingen van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is;
- d afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak.

#### Art. 2

Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter vervroegde wijziging in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in de Algemene bepalingen overeenkomen met inachtneming van het in dit besluit bepaalde:

- a de erfpachter kan niet eerder dan in het dertiende jaar vóór en uiterlijk tot in het vijfde jaar vóór het einde van het tijdvak een schriftelijk verzoek indienen bij Burgemeester en Wethouders om de erfpacht vervroegd te wijzigen;
- b het schriftelijk verzoek als bedoeld onder a van dit artikel, dient te worden ingediend door middel van een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier. Niet volledig ingevulde en/of niet ondertekende formulieren worden niet in behandeling genomen;

- c Burgemeester en Wethouders wijzen vervroegde wijziging af, indien:
  - 1° het gebruik van het perceel en/of de opstallen niet in overeenstemming is met de contractueel vastgelegde bestemming;
  - 2° er betalingsachterstanden bestaan uit hoofde van de erfpacht;
  - 3° de erfpachter andere verplichtingen, voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst, niet of niet behoorlijk nakomt;
- d in afwijking van het vorenstaande kunnen Burgemeester en Wethouders het verzoek onder nadere voorwaarden in behandeling nemen;
- e overigens wijzen Burgemeester en Wethouders vervroegde wijziging af, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;
- f de vervroegde wijziging treedt in werking op de eerstkomende vervaldatum voor de betaling van de canontermijn na dagtekening van de schriftelijke aanzegging als bedoeld in art. 3, onder *h*, van dit besluit;
- g indien de erfpachter na het indienen van het verzoek als bedoeld onder *a*, van dit artikel afziet van vervroegde wijziging en/of niet bereid is mee te werken aan de constatering van de vervroegde wijziging bij notariële akte als bedoeld in art. 4, lid 1, van dit besluit, dient de erfpachter alle kosten van deskundigen, benevens alle directe en indirecte kosten van de gemeente te voldoen.

### Art. 3

De canon voor het nieuwe tijdvak wordt als volgt vastgesteld:

- a de canon voor het nieuwe tijdvak wordt vastgesteld door deskundigen op basis van de actuele grondwaarde, het actuele canonpercentage en de reductiefactor als bedoeld onder *f* van dit artikel;
- b de erfpachter wijst bij zijn verzoek tot vervroegde wijziging één deskundige aan. Burgemeester en Wethouders wijzen namens de gemeente binnen één maand na ontvangst van dit verzoek één deskundige aan;
- c de beide aangewezen deskundigen zullen binnen twee maanden na aanwijzing van de deskundige door de gemeente een derde deskundige aanwijzen;
- d indien binnen de termijn als bedoeld onder *c* van dit artikel de aangewezen deskundigen geen derde deskundige hebben aangewezen, geschiedt diens aanwijzing zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders;
- e de deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld, te worden gehoord;
- f de canon wordt, afhankelijk van het jaar waarin de vervroegde wijziging in de erfpacht plaatsvindt, vermenigvuldigd met een reductiefactor.  
Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks de reductiefactoren zodanig vast dat het voordeel van de gemeente voor het eerder ontvangen van de canon in evenwicht is met de verlaging van de door deskundigen vastgestelde canon;

- g* de gemotiveerde beslissing van de deskundigen wordt vastgelegd in een gedagtekende rapportage en binnen drie maanden na aanwijzing van de derde deskundige ter kennis van partijen gebracht;
- h* de herziene canon wordt de erfpachter schriftelijk aangezegd door de gemeente;
- i* de totale kosten van deskundigen worden voor de helft door de gemeente en voor de helft door de erfpachter gedragen.

#### Art. 4

1. Uiterlijk zes maanden na de aanzegging als bedoeld in art. 3, onder *h*, van dit besluit, dient de vervroegde wijziging bij notariële akte geconstateerd te zijn door een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris. In de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:

- a* de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak;
- b* de einddatum van het nieuwe tijdvak;
- c* de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
- d* de canon, de grondwaarde, alsmede het canonpercentage en de gehanteerde reductiefactor die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
- e* de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
- f* de Algemene bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke zijn gesteld;
- g* de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;

2. De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten worden voor de helft door de gemeente en voor de helft door de erfpachter gedragen.

#### Art. 5

1. Vervroegde wijziging geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. Het restant van de afkoopsom zal worden verrekend met een aantal betalingstermijnen van de canon van het nieuwe tijdvak.

2. De restant van de afkoopsom zoals vermeld in lid 1 van dit artikel, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die zijn toegepast voor het bepalen van de oorspronkelijke afkoopsom.

Art. 6

Het hiervoren staande zal geacht worden te gelden als Algemene bepalingen, zoals bedoeld in bijlage A, onderdeel III, sub 1 B, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 januari 1994, nr. 34 (Gemeentebld 1994, afd. 3, nr. 30), en zoals die nadien is gewijzigd.

Art. 7

De reductiefactoren als bedoeld in art. 3, onder f, van dit besluit voor het kalenderjaar 1998 als volgt vast te stellen:

Aantal jaren dat herziening plaatsvindt voor expiratedatum lopende tijdvak	Reductiefactor
12 jaar voor expiratie	0,65
11 jaar voor expiratie	0,69
10 jaar voor expiratie	0,72
9 jaar voor expiratie	0,76
8 jaar voor expiratie	0,78
7 jaar voor expiratie	0,81
6 jaar voor expiratie	0,83
5 jaar voor expiratie	0,86
4 jaar voor expiratie	0,88

Art. 8

Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1998.

*Burgemeester en Wethouders voornoemd,*

M. Sint

*secretaris*

S. Patijn

*burgemeester*

Verschenen 18 februari 1998.

**Bijlage, behorende het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht.**

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam hebben bij hun besluit van 14 november 1997, conform art. 2, onder *b*, van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, besloten vast te stellen het volgende

**Formulier Vervroegde wijziging in de erfpacht.**

Ondergetekende (n)  
handelend namens  
krachtens zijn/haar/hun hoedanigheid van  
krachtens  
erfpachter(s) van de erfpacht,

plaatselijk bekend :  
kadastrale aanduiding :  
gemeente :  
sectie, nummer, oppervlakte : , nr. , m<sup>2</sup>,

verzoekt/verzoeken om een vervroegde herziening van de erfpacht, met inachtneming van het bepaalde in het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 februari 1998, onder nr. 855 (1997);

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n):

- I in te stemmen met een vervroegde wijziging van de erfpacht, conform de voorwaarden het bepaalde in Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 februari 1998, onder nr. 855;
- II bekend te zijn met de mogelijkheid dat Burgemeester en Wethouders weigeren om tot vervroegde herziening over te gaan, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;
- III als deskundige in de zin van art. 3, onder *b*, van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, te benoemen:  
naam:  
beroep:  
adres:  
woonplaats:
- IV de voorkeur te geven om de akte te laten passeren ten overstaan van de hierna genoemde in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris:

naam:  
adres:  
woonplaats:

V hierbij een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de gemeente Amsterdam om de notaris de opdracht te geven tot het opmaken en het laten passeren van de notariële akte van de vervroegde wijziging;

VI binnen 14 dagen na de eerste uitnodiging van de notaris zijn/hun aandeel in de kosten van de deskundigen, van de notariële akte en inschrijving in de openbare registers, alsmede de eventueel verschuldigde belasting te voldoen.

Aldus verklarende op .. ..... te.....  
ondergetekende (n),

handtekening(en).