To: [redacted]; [redacted], [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]
From: [redacted]
Sent: Wed 11/10/2021 11:18:56 AM
Subject: RE: toch nog vraagje n.a.v. Telegraaf NU MET JUISTE BIJLAGE
Received: Wed 11/10/2021 11:19:08 AM
2 Toelichting berekening afkoopsom.docx

Hoi allen,
Goed om vanmiddag elkaar ook even te spreken, want mij is nu niet helemaal duidelijk wat nog nodig is voor de beantwoording en wie wat beantwoord. Hieronder wat informatie over wat ik hiervan weet en wat ik terug heb kunnen vinden.
I [redacted] Het werd vooral belangrijk gevonden om de hele periode (2017-2019) dezelfde uitkomsten te hebben. Dat is uit mijn hoofd in de Overstapregeling in december 2017 toegevoegd (het stond niet in de eerste versie maar is later toegevoegd), dus als er iets te vinden dan moet het in de voordracht van toen zijn.
Dat we het één gunstig maken, wil ook niet dat we het andere ongunstig maken, dat is de framing waar we niet in mee moeten gaan wat mij betreft. Bovendien moeten we het denk ik zo stellen dat de afkoopsom naar geldwaarde gelijk blijft. Wat ik [redacted] vaak heb horen zeggen: wat je nu aan afkoopsom zou betalen 'voelt' nu even hoog, als hoe de afkoopsom dan 'voelt' in de portemonnee. In absoluut getal wordt de afkoopsom hoger, maar de geldwaarde blijft gelijk. En in het netto-contant-maken van de canon zit het rentevoordeel verscholen wat beide kanten op werkt: het bedrag is voordeliger hoe langer je dat van tevoren doet, want langer rentenadeel, waarvoor gecompenseerd wordt in het netto-contant maken. Dat je dat voordeel niet meer hebt, betekent dus niet per se nadeel. Overigens wordt mijn afkoopsom steeds lager omdat mijn nieuwe canon een stuk lager is dan mijn huidige canon, oftewel: algemene informatie is heel moeilijk te geven.
Wat betreft de communicatie ga ik er vanuit dat de rekenvoorbeelden al bij jullie bekend zijn, gezien de mailwisseling die hier gister al over is geweest. [redacted] en aanbieding is een financiële bijlage opgenomen, waarin sowieso meerdere keren staat vermeld dat wij adviseren om dit te bespreken met een financieel adviseur. In de uitleg van de afkoopsom staat uitgelegd wat de variabelen in de berekening zijn (zie bijlage voor de precieze tekst).
Daarnaast is dit onderwerp eerder aan bod geweest naar aanleiding van een klacht van [redacted]. Volgens mij is de wethouder hier toen ook over geïnformeerd naar aanleiding van een rondvraag in de raadscommissie. Is hier nog iets van terug te vinden? Dit speelde eind 2019, begin 2020. De beantwoording van de klachten (4 totaal) is hier terug te vinden:
https://docwerker.amsterdam.nl/livelink/llisapi.dll?func=ll&objId=[redacted]
[redacted]

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 10 november 2021 11:38
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: toch nog vraagje n.a.v. Telegraaf NU MET JUISTE BIJLAGE
Ja klopt die datum staat inderdaad in de Overstapregeling, maar ik vroeg me meer af of in de besluitvorming dan ook expliciet naar voren is gekomen [redacted]
Groeten [redacted]

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 10 november 2021 10:10
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: toch nog vraagje n.a.v. Telegraaf NU MET JUISTE BIJLAGE
Hoi [redacted],
De 1 oktober staat inderdaad genoemd in de Overstapregeling om ervoor te zorgen dat de aanvragen binnen de gunstige voorwaarden alle jaren gelijk zou zijn (dus dat het niet uitmaakt of de aanvraag uit 2017, 2018 of 2019 is).
[redacted]

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 10 november 2021 9:48
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: toch nog vraagje n.a.v. Telegraaf NU MET JUISTE BIJLAGE
[redacted],
Volgens mij stond die Rekendatum 1-10-2017 in de Overstapregeling. Of anders in de Raadsvoordracht Overstap. In ieder geval niet in de

Afkoopinstructie.
@ 5.1.2e *Weet jij dat toevallig uit je hoofd?*
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 10 november 2021 9:31
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
CC: 5 5.1.2e e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: toch nog vraagje n.a.v. Telegraaf NU MET JUISTE BIJLAGE

@ 5.1.2e: kun jij aangeven hoe wij hierover communiceren? Staat dit in de PIP en wordt dit mogelijk ook benoemd in brieven e.d.?
@ 5.1.2e: staat dit in de afkoopinstructie of in welke besluitvorming precies? Weet jij dat?
@ 5.1.2e: wil jij aangeven wat de deadline is hiervoor en/of welke toelichting de wethouder graag ontvangt? 5.1.2e belt je hierover ook nu.
Groeten 5.1.2e

5.1.2 5 5.1.2e e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 10 november 2021 8:39
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: toch nog vraagje n.a.v. Telegraaf NU MET JUISTE BIJLAGE

En nog 1 tip van 5.1.2e: kunnen we achterhalen hoe dit destijds in de besluitvorming is geweest, wellicht stukken al eerder openbaar maken ikv actieve openbaarheid mocht dat helpen? Hopelijk weet jij dat nog 5.1.2e, en anders wellicht 5.1.2e.
Groeten 5.1.2e

5.1.2 5 5.1.2e e
Verzonden: woensdag 10 november 2021 8:23
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: toch nog vraagje n.a.v. Telegraaf NU MET JUISTE BIJLAGE

Hoi 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,
Zie onderstaande; daar moeten we natuurlijk voor bij jou zijn, 5.1.2e ☺
5.1.2e, wil jij zoals 5.1.2e voorstelt contact opnemen met 5.1.2e en vervolgens de vragen bij 5.1.2e neerleggen voor beantwoording? Ik heb aan 5.1.2e gevraagd ook 5.1.2e aan te haken, zij weet goed hoe het zit en wat er wel/niet gecommuniceerd is.
5.1.2e en 5.1.2e: wil 1 van jullie meelezen met de beantwoording?
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 10 november 2021 8:16
Aan: 5 5.1.2e e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2e 2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: toch nog vraagje n.a.v. Telegraaf NU MET JUISTE BIJLAGE

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Onderstaand bericht kreeg ik doorgestuurd van 5.1.2e (van de woordvoerder van de WH):
5.1.2e *Ik denk dat jullie snel een goede uitleg moeten sturen aan de wh. Ik bel je morgen wel even. Of iemand anders als jij er niet over gaat.*
@ 5.1.2e, lijkt mij verstandig als jij contact opneemt met de woordvoeder om te kijken waar precies de informatiebehoefte ligt. Kunnen we het rekenvoorbeeld van 5.1.2e op onze site plaatsen, of is dit niet handig?
@ 5.1.2e kun jij vervolgens kijken of 5.1.2e/juridisch beleidsadviseur de vragen van de wethouder zou kunnen beantwoorden?
5.1.2e kan meelezen maar is geen trekker hiervan.
Groet,
5.1.2e

5.1.2 5 5.1.2e e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 10 november 2021 8:08
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.15.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 1. 5.1.2e (GO) <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: toch nog vraagje n.a.v. Telegraaf NU MET JUISTE BIJLAGE

Excuus! Verkeerde bijlage meegestuurd. Nu de juiste
Groeten 5.1.2e

5.1.2e

Verzonden: woensdag 10 november 2021 7:42
Aan:
Onderwerp: RE: toch nog vraagje n.a.v. Telegraaf

Goedemorgen,
Dank voor de snelle acties gisteren.
Dit is het artikel geworden. In de bijlage nog het antwoord van 5.1.2e.
@ 5.1.2e, wil jij dit delen met 5.1.2e zal hier vast over beginnen
@ 5.1.2e: goed om hier kennis van te nemen komt wellicht naar voren bij vragen raad(scie)
@ 5.1.2e: voor jou ter info, wellicht komen hier klantvragen over.
Groeten 5.1.2e

00070

SAMSUNG

SPORT VROUW REDACTIESERVICE CULTUUR

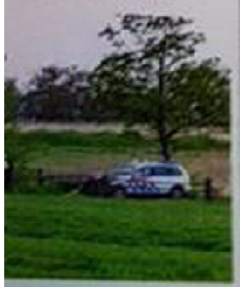
rdachten
uden

ardetransport

dinsdag leverde de aanhouding op van een 20-jarige vrouwelijke verdachte uit het Belgische Ganshoren en een 44-jarige man uit Parijs. De vrouw werd in haar woning aangehouden en de Fransman was onderweg toen hij werd gearresteerd. Tijdens doorzoekingen zijn onder meer auto's en gegevensdragers in beslag genomen.

De verdachten zijn door de Belgische respectievelijk Franse politie in verzekering gesteld. Nederland zal de Belgische en Franse autoriteiten om hun overlevering verzoeken zodat het strafrechtelijk onderzoek en de vervolging verder in Nederland kan plaatsvinden. Politie en OM hebben eerder gezegd naar nog minimaal drie verdachten op zoek te zijn. Het is nog te vroeg om aan te geven of de nu aangehouden personen tot die drie verdachten gerekend kunnen worden. Politie en OM sluiten sowieso niet uit dat er nog meer aanhoudingen volgen.

Op maandag 15 november staan de zes mannen, die al sinds eind mei vastzitten, weer op een pro-formazitting voor de rechter.



u de overval in brand gestoken.

Makelaars waarschuwen woningbezitters

'Afkoop erfpacht elk jaar duurder'

door **Richard van de Crommert**

AMSTERDAM • Bij erfpachters in de stad is een discussie ontstaan over de tarieven die de gemeente Amsterdam hanteert wanneer er later geswitcht wordt van vastklikken van een jaarlijkse erfpachtafdracht naar het afkopen van de betalingen. Hoe langer Amsterdammers wachten, hoe hoger de afkoopsom wordt.



Erfpacht in Amsterdam is volgens de Seba te complex voor gewone burgers.
FOTO RICHARD MOUW

Oorsprong van het huidige debat is een brief van makelaarskantoor Broersma die zijn klanten adviseert zo snel mogelijk af te kopen. „Eerder brachten wij advies uit om eeuwigdurende erfpacht in ieder geval aan te vragen", schrijft Broersma. „Bij eeuwigdurende erfpacht kunt u kiezen uit de volgende opties. A. in en keer afkopen; B. of vastklikken, een jaarlijkse canon betalen en later afkopen. Echter, slechts vastklikken van eeuwigdurende erfpacht blijkt een ongunstige keuze te zijn."

Erfpachtdeskundige Laurens Lichtenberg zegt: „Elk jaar stijgen de kosten met een rente van 4,5 procent per jaar en de gemeente informeert huizenbezitters hier niet juist over."

De gemeente zegt het volgende over de ontwikkeling van de afkoopsom: „Als u in de toekomst gaat afkopen, moet u wel rekening houden met inflatiecorrectie, omdat de overstapcanon ieder jaar wordt aangepast aan de inflatie. Het afkoopbedrag stijgt dus ieder jaar een beetje door de inflatie. Hoe hoog de inflatiecorrectie precies is, is pas bekend als u de aanvraag voor afkopen gaat doen. Dat komt omdat de inflatiecorrectie jaarlijks wordt vastgesteld."

Afkoopsom nu al 19 procent hoger

Broersma legt uit hoe dit werkt. Als iemand de erfpacht alleen heeft vastgeklikt, en later beslult alsnog af te kopen, dan berekent de gemeente inflatie plus een opslag van 2,5 procent. Dit wordt berekend met terugwerkende kracht vanaf 1 oktober 2017. „Dat is nu al 18,5 procent meer. In tien jaar tijd zal de afkoopsom verdubbelen en met de oplopende inflatie al sneller", zo waarschuwt het makelaarskantoor.

Volgens Koen de Lange, voorzitter van de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (Seba) bevuist de huidige discussie wederom dat erfpacht te complex voor gewone burgers is en voor ambtenaren. „Het percentage waar Broersma het over heeft is inmiddels zelfs al gestegen naar meer dan 19 procent", zegt hij. „Er is niks gewijzigd in de gemeentelijke regels, maar mensen hebben kennelijk niet begrepen dat het zo gaat."

Toch wijst De Lange erop dat het voor iedereen anders zal zijn of afkoop wel of niet voordeliger is. „Zo moet duidelijk zijn of de afkoopsom leidt tot meerwaarde van een woning. Ook de persoonlijke financiële situatie is relevant."

Verder zegt hij: „De g… meente rekent de hoofdsom terug met een rekenrente van 4,5 procent per jaar: inflatie plus rente. Ieder jaar dat je eerder overstapt, hoef je 4,5 procent minder te betalen. Dat wordt met terugwerkende kracht teruggerekend naar 1 oktober 2017, de datum dat de overstap op eeuwigdurende erfpacht voor bestaande woningen in Amsterdam van start ging. Maar als je erfpachters niet informeert wat dan precies de hoofdsom is bij overstap, maar alleen de afgeleide, namelijk de jaarlijkse rente of de afkoopsom, communiceert, dan vraag ik me af of zo'n beslulng voldoet aan de wettelijke eisen. Het toont weer aan dat consumentenbescherming bij erfpacht noodzakelijk is."



Op de grauwe Willem Frode… Mediamarkt, waarlt de gev… 'Jan is de man' uit Utrecht, … enkele meters hoog. Donder… definitief onthuld. Op een la… straat worden aangebracht.
FOTO RICHARD MOUW

Tijdelijk

AMSTERDAM • Het gebou… waar de tijdelijke recht… bank in huisde aan de Fred. Roeskestraat in Zuid, wordt deze week gedemonteerd voor de verhuizing naar Enschede. Het pand krijgt over anderhalf jaar een nieuwe bestemming als bedrijfsverzamelgebouw op Kennispark Twente.

De tijdelijke rechtbank is volgens de ontwerper, het Delftse architectenbureau

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e : 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>

597227

Verzonden: dinsdag 9 november 2021 16:18

Aan: 5.1.2e , 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: 5.15.1.2e van de < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 2e5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5 5.1.2e e < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: toch nog vraagje n.a.v. 5.1.2e

Hoi 5.1.2e,
Nog 2 vragen – zie geel.

1.) Waarom staat bij het rekenvoorbeeld:

WOZ x BSQ -/- overstapkorting = € 41.841 en daarna bij de berekende afkoopsom Meteen bij de Overstap, dus per rekendatum 1-10-2017 ♌ € 19.161 (waarom zo'n verschil? Bijna 22.000)

2.) En de vraag

hoe korter de termijn waarop de betaling ingaat (hoe korter de periode waarover je netto-contant maakt), hoe hoger de afkoopsom uitvalt. Is dat relatief hoger of absoluut hoger? Want dat laatste klopt dan toch niet?

5.1.2e,
5.1.2e

∀ De afkoopsommen van de Overstap worden berekend op de rekendatum 1-10-2017 (was destijds een politieke besluit), zonder deze te indexeren

∀ De (overstap)canons worden echter wel (op de achtergrond) geïndexeerd met de inflatie, dus per jaar geïndexeerd vanaf 1-10-2017

∀ De gemeentelijke discontovoet is 4,5% (bestaande uit ca. 2,5% rente en 2,0% inflatie)

∀ Inmiddels zitten we alweer 4 jaar na 1-10-2017

∀ Dat betekent dat (netto-contant) een tussentijdse afkoopaanvraag van een overgestapt recht (dus waarbij men eerst voor canon-straks heeft gekozen) nu hoger uitkomt dan wanneer men meteen bij de overstap de afkoopsom had betaald.

∀ Doordat overstapaanvragen nu worden verwerkt in 2021 zitten we nu dus met dit prijsverschil.

∀ Die 18,5% klopt niet helemaal precies, maar wel de richting – zie voorbeeld hieronder

Resteert nog de vraag waarom de gemeente dit zo berekent met discontovoet 4,5% - die heeft de gemeente bewust zo gezet, omdat (bij een lagere discontovoet) afkoopsommen ***hoger*** zouden uitkomen. Daardoor zou eeuwigdurende afkoop bij de Overstap minder voordelig worden.
Dat blijkt ook wel: afkoop o.b.v. rekendatum 1-10-2017 was best wel voordelig (dus in het voordeel van de erfpachter) t.o.v. canonbetaling.
Dat kun je op twee manieren uitleggen: afkopen-bij-overstap is relatief voordelig (en daarmee heeft de gemeente het aantrekkelijk gemaakt om eeuwigdurend af te kopen). De keerzijde daarvan is dat niet-afkopen bij de overstap (maar pas later) wat minder voordelig is. En dat is wat de Telegraaf nu (terecht) signaleert.
Een geformuleerd antwoord:
De afkoopsommen van de gemeente binnen het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden berekend op de rekendatum van 1 oktober 2017. De overstap canons worden berekend met een jaarlijkse indexering vanaf 1 oktober 2017. Hierdoor is de keuze om eeuwigdurend af te kopen aantrekkelijker gemaakt ten opzichte van de canon vast te zetten. De keerzijde hiervan is dat wanneer erfpachters op een later moment willen afkopen, de afkoopsom geïndexeerd wordt berekend vanaf 1 oktober 2017.
Een rekenvoorbeeld voor een fictief bericht:

∀ Voortdurend afgekocht tot 1-1-2050

∀ WOZ x BSQ -/- overstapkorting = € 41.841

∀ Overstapcanon per 1-10-2017 = € 1.000

∀ Op de achtergrond mee-geïndexeerd zou deze nu € 1.072,84 zijn (want de inflatie tussen 1-10-2017 en kalenderjaar 2021 was in totaal 7,28%)

00070

∀ Per 1-1-2022 zou deze canon (door de inflatie / indexering) stijgen tot € 1.094,30 (want de inflatie tussen 1-10-2017 en kalenderjaar 2022 was in totaal 9,43%)

Wanneer deze erfpachter eeuwigdurend had afgekocht:

∀ Meteen bij de Overstap, dus per rekendatum 1-10-2017 ♌ € 19.161

∀ Tussentijds, aangevraagd in de zomer van 2021, en daarmee per rekendatum 31-12-2021 ♌ € 22.785 (dus 18,91% hoger)

∀ Tussentijds, aangevraagd in de zomer van 2022, en daarmee per rekendatum 31-12-2022 ♌ € 23.810 (dus 24,26% hoger)

Hoe komt het dat die tussentijdse afkoopsom ca. 19% resp. 25% hoger is?
Dat heeft twee redenen:

∀ De tussentijdse afkoopsom is de netto-contante waarde van de overstapcanon, netto-contant gemaakt tussen het afkoopmoment en de ingangsdatum van de Overstapcanon bij het einde van het huidige tijdvak

∀ De overstapcanon is op de achtergrond mee-geïndexeerd met de inflatie (vanaf 1-10-2017 resp. 7,28% en 9,43%)

∀ Die einddatum huidig tijdvak (in dit rekenvoorbeeld 1-1-2050) komt ieder jaar een jaar dichterbij:

- Bij afkoop per 1-10-2017 was dat nog ruim 32 jaar
- Bij afkoop per eind 2021 was dat nog ruim 28 jaar
- Bij afkoop per eind 2022 was dat nog ruim 27 jaar
- En hoe korter de termijn waarop de betaling ingaat (hoe korter de periode waarover je netto-contant maakt), hoe hoger de afkoopsom uitvalt.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.