To: 5.1.2e 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 [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 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 [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Fri 7/27/2018 10:59:40 AM
Subject: RE: artikel Parool Erfpacht
Received: Fri 7/27/2018 10:59:42 AM
20180727 Artikel Parool reactie gemeente CONCEPT.docx

Beste allen,

Hierbij een eerste opzet als reactie op het Parool artikel. Met name de onjuiste citering vind ik kwalijk. Verder geeft het artikel een heel eenzijdig beeld. Daar gaat de journalist waarschijnlijk geen verandering in brengen, maar dat neemt niet weg dat wij de journalist daar wel op kunnen wijzen.
Maar heel graag nog jullie blik hierop. Ik heb 5.1.2e telefonisch gesproken en zou proberen mee te lezen, maar wist nog niet zeker of dit zou lukken ivm een afspraak.

Groet, 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 27 juli 2018 11:26
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: RE: artikel Parool Erfpacht

Beste allen,

In het artikel is de reactie van de gemeente in een geval onjuist overgenomen, dat is iets waar wij op zouden kunnen reageren. 5.1.2e 5.1.2e heeft bij de eerste beantwoording geholpen dus zouden we vandaag kunnen vragen.
Ik zal zodirect een versie rondsturen met mijn eerste reacties aan de hand van wat afgelopen woensdag is besproken. Uiteraard prettig als daar ook door anderen nog even naar gekeken kan worden.

Groet, 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 27 juli 2018 10:50
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: RE: artikel Parool Erfpacht

Hoi collega's,

Er is hier al eerder zeer kritisch door aantal collega's naar gekeken (vragen van de journalist) en veel tijd in gestoken en ik zie helaas helemaal niets terug van onze feedback. Ik weet niet of het dus veel zin heeft om hier weer opnieuw op te gaan reageren als de journalist daar blijkbaar niets mee doet. Er zullen dan wel weer raadsleden zijn die hier vragen over gaan stellen als het artikel in deze vorm wordt gepubliceerd. De beantwoording hebben we dan eigenlijk al gemaakt.

Ik ga hier straks nog even met 5.1.2e even naar kijken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Meer informatie
Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich hier abonneren op onze nieuwsbrief.

Vragen
Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020,** het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar **erfpacht@amsterdam.nl**

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 27 juli 2018 10:07
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: FW: artikel Parool Erfpacht
Urgentie: Hoog

Ter info. Ik denk dat het misschien goed is dat iemand van uitgifte even wordt aangehaakt. Kunnen jullie even kijken wie er beschikbaar is?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag.

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 27 juli 2018 10:02
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: artikel Parool Erfpacht
Urgentie: Hoog

Besten,

Omdat ik niet weet wie er vandaag aanwezig deze mail maar even aan meerdere mensen. Ik heb het artikel dat Parool heeft gemaakt nav hun vragen vertrouwelijk ontvangen ter inzage. Het is niet zo fraai en heb ook wel het idee dat e791516 paar verkeerde aannames en feitelijke onjuistheden zitten maar het ontbreekt mij aan voldoende technische kennis van dit dossier.

Wie van jullie zou even kritisch willen meelezen. Graag alleen aanvullingen of correcties daar waar het feitelijke onjuistheden zijn, helaas hebben we geen inbreng op de negatieve context, dit is de journalistieke vrijheid van de journalist.

Ik ontvang graag vanuit 1 iemand een reactie. Het artikel staat gepland voor de krant van morgen dus ik zou graag zsm reageren. Alvast dank.

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
Ruimtelijke Ordening, Grondzaken, Duurzaamheid, Klimaat en Energie

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e
E 5.1.2e @amsterdam.nl
Twitter: @AmsterdamNL
Facebook: Gemeente Amsterdam
www.amsterdam.nl

Amstel1, 1011 PN Amsterdam

Werkdagen: ma t/m do en vr ochtend

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
Amsterdam.nl/proclaimer

Kopers van sommige nieuwbouwwoningen in de Houthaven krijgen van de gemeente de 'oude erfpachtregeling' aangeboden. Ze betalen als ze willen overstappen twee keer voor de grond. Een koper dacht met een nieuwbouwhuis van alle erfpacht-problemen verlost te zijn, maar komt bedrogen uit.

5.1.2e 5.1.2e

AMSTERDAM

5.1.2e 5.1.2e is zich doodgeschrokken. Ze lootte in voor de koop van een huis in project Baken van Narva in de Houthaven. Dat leek geen straf tot zij enkele weken geleden ontdekte dat zij nog de oude erfpachtregeling van de gemeente krijgt aangeboden. Ze betaalt voor vijftig jaar canon of afgekochte erfpacht en moet daarna opnieuw betalen. “Ik dacht dat ik net als iedereen de nieuwe eeuwigdurende erfpacht zou krijgen,” zegt ze vanuit haar vakantieplaats in Spanje.

In augustus moet 5.1.2e tekenen voor de koop van het nieuwe huis, maar niemand van het verkoopconsortium kan haar vertellen welke negatieve gevolgen deze koop voor haar heeft. “De brochures vertellen je van alles over het mooie

uitzicht en de winkels in de buurt," zegt [redacted]. "Maar de finesses over de erfpacht kom je niet te weten." [redacted] wordt met haar vragen van het kastje naar de muur gestuurd. Haar makelaar Eefje Voogd verwijst haar naar de projectontwikkelaar, BPD. Die verwijst naar de gemeente Amsterdam. Het Parool, dat vragen stelde, overkwam hetzelfde.

De ambtenaren van de gemeente hebben [redacted] geen helderheid kunnen geven, al staat veel informatie op de website. De zaak is ingewikkeld en er is al inspraak op het stadhuis geweest. Begrijpelijke samenvattingen van wat het voor kopers van nieuwbouwhuizen met 'oude erfpacht' betekent zijn er niet. Maar [redacted] voelt nattigheid. "Ik zit straks met een huis dat onverkoopbaar wordt," zegt [redacted]. "Daarom wil ik, nadat ik koop, meteen overstappen op het nieuwe systeem. De verkopers van mijn nieuwe huis willen niet zeggen wat dat kost."

Amsterdammers kunnen al sinds 2016 huizen kopen die staan op eeuwigdurende erfpacht. Ze kunnen de canon voor altijd afkopen of jaarlijkse betalen. De eerste huizen waar dat voor geldt worden eind dit jaar opgeleverd. Er worden ook volop woningen verkocht die op de nieuwe eeuwigdurende erfpacht komen te staan. Een voorbeeld is project Amsterdam Vertical West en East, waar je voor dertig tot zeventig mille de erfpacht voor eeuwig afkoopt.

Hoe anders is de situatie van [redacted]. Ze is ingeloot voor tuinhuis nummer 13. Dat kost 97.500 euro inclusief de voor vijftig jaar afgekochte erfpacht. Er is ook de mogelijkheid 685.492 euro te betalen plus een jaarlijkse canon van 7085 euro, jaarlijks te indexeren of vast te zetten. Na vijftig jaar gaat de gemeente opnieuw de waarde van de grond vaststellen en nieuwe (afkoop-) prijzen bepalen voor de volgende halve eeuw.

Erfpachters kunnen ook meteen, "overstappen". Dan wordt de waarde van de grond berekend voor de periode na vijftig jaar en dan teruggerekend, "contant gemaakt", naar nu. De gemeente Amsterdam stelt hier nadrukkelijk dat onder overstappen begrepen moet worden als overstappen op het nieuwe systeem na afloop van het tijdvak. Er komt dus een tweede rekening.

Voor [redacted] is het onbegrijpelijk. Ze tekent voor haar huis volgende maand. De koop is in december dit jaar en de oplevering staat gepland voor 2020. Het is haar een raadsel waarom zij niet de twee jaar geleden ingevoerde nieuwe regeling kan krijgen. Amsterdam zegt dat dit komt doordat afspraken met de ontwikkelaar in de Houthaven gelden van vóór 2016. Juristen zeggen dat Amsterdam dit als uitgeefster van de grond zelf kan repareren, maar dat niet wil. Amsterdam bevestigt desgevraagd dat zij de contracten niet zal aanpassen.

Er is geen sprake van dat de overstappers de eerstkomende vijftig jaar van het oude contract af komen. [redacted] gaat zeker twee keer voor de grond betalen, concluderen erfpachtjuristen. "Bij 'overstappen' betaal je naast de huidige erfpacht voor de volgende periode," zegt jurist [redacted] van Corten De Geer Advocaten.

"Ja, ja, mensen betalen het volledige bedrag nog een keer. Ik roep dat al jaren," stelt [redacted] [redacted] van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA). "Voor nieuwbouwwoningen is het natuurlijk helemaal van de gekke dat mensen nog gedwongen zijn voortdurende erfpacht af te nemen, om er een dag later achter te komen dat ze een kat in de zak hebben gekocht en nogmaals langs de kassa moeten."

Amsterdam stelt dat het geen probleem is "als kopers zich bewust zijn van wat zij kopen." De gemeente legt de verantwoordelijkheid bij verkopers. ""Die moet de kopers de finesses van van het product vertellen, ook de erfpacht-historie." Advocaat [redacted] stelt Amsterdam mede-verantwoordelijk. "Ik vind dat de gemeente bij de uitgifte van voortdurende erfpacht steeds volstrekt onvoldoende informatie heeft verschaft. Ze zeggen niet tegen kopers: je moet nu dit bedrag betalen, maar zet nog een bedrag van een tonnetje opzij, want dat heb je straks nodig."