Cc: [redacted]
From: [redacted]
Sent: Wed 10/21/2015 7:28:43 AM
Subject: RE: 2015-09-02 RE: Wijziging erfpachtrecht - kenmerk [redacted]2015-7541
Received: Wed 10/21/2015 7:28:44 AM

Hoi [redacted],

Sluit mij helemaal aan bij [redacted]; fijn dat je het aangeeft! Goed om met elkaar een standaardtekst te maken (ziet er goed uit onderstaande) en om het er donderdag nog even over te hebben.

Ik reageerde gister te snel met 'doen we niet', maar dat kwam omdat ik die vraag om de maand via een andere collega krijg. Juridisch gezien is het makkelijk gezegd: doen we niet, erfpachter is verplicht om akte te passeren, maar snap natuurlijk ook dat jullie CHET'ers het aan de mensen moeten uitleggen en dan is het handig om een standaard verhaal, mail te hebben. Gaan we donderdag voor zorgen!

Wat betreft je laatste mail: het lijkt mij dat dit kan. Maar voor de zekerheid verwijs ik je naar [redacted], die is bezig met de overstapregeling.

Groeten [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2015 16:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: 2015-09-02 RE: Wijziging erfpachtrecht - kenmerk [redacted]

Hallo [redacted],

Dank voor je tekstvoorstel. Donderdag nog even bevestiging dat deze tekst akkoord is dan.
In de AB is vastgelegd dat de CHET in een akte moet worden vastgelegd, dus deze motivatie is voldoende lijkt mij.

Ik kreeg ook nog de volgende vraag per e-mail:

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de invoering van eeuwigdurende erfpacht, heb ik een vraag.

Op uw website lees ik dat de erfpachter een aanvraag kan doen om vrijwillig over te stappen op de eeuwigdurende erfpacht. Ik lees dat dit binnen het tijdvak kan, maar kan dit ook binnen het tijdvak als mijn vaste canon voor 10 of 25 jaar bijvoorbeeld, nog loopt? Of wordt de eeuwigdurende erfpacht dan ingevoerd na het aflopen van mijn vaste canon?

Ik verneem het graag van u.

Kunnen wij op dit soort vragen al **stellig** met ja antwoorden (overstappen als keuze 10 of 25 nog loopt)?

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2015 15:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: 2015-09-02 RE: Wijziging erfpachtrecht - kenmerk [redacted]

Hallo [redacted],
Dank je en superfijn dat je dit onderwerp agendeert. Wij horen het sowieso graag als jullie vragen krijgen die met de vernieuwing te maken hebben.
Het antwoord is wat mij betreft goed empathisch opgesteld. In dit geval zou ik het wel graag formuleren met iets minder 'moet' en 'dient' en iets meer uitleg waarom dan en handelingsperspectief;-) Bijvoorbeeld een verwijzing naar de website en de nieuwsbrief waar mensen zich kunnen laten informeren.
Bijvoorbeeld:

Het is helaas niet mogelijk te wachten met de procedure canonherziening einde tijdvak tot het nieuwe erfpachtstelsel beschikbaar komt voor de huidige 110.000 erfpachters. De overstapregeling eeuwigdurende erfpachtstelsel is namelijk nog niet vormgegeven. Het is eerst nodig om het nieuwe stelsel zelf vorm te geven. Dit gebeurt in de vorm van nieuwe Algemene Bepalingen die voorjaar 2016 ter inspraak worden gelegd. De verwachting is dat daarmee voor nieuwe erfpachters het eeuwigdurende erfpachtstelsel in de zomer in zal gaan. Daarna zal de overstapregeling ter inspraak worden gelegd. Het is nu nog niet bekend wanneer precies.
De erfpachtvernieuwing is een enorme operatie die met grote zorgvuldigheid wordt aangepakt. Helaas vraagt dit geduld en dwingt dit ons de procedure canonherziening einde tijdvak volgens de huidige regels door te laten gaan. Dit houdt in dat uw keuze voor de canonbetaling in een akte moet worden vastgelegd. Dit is contractueel zo vastgelegd en biedt alle partijen zekerheid. (is dat zo, of kunnen we meer motiveren waarom het nu moet?)
U kunt zich op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht abonneren op de nieuwsbrief en zo op de hoogte blijven van de voortgang en het laatste nieuws.'

@ 5.1.2e jullie zijn bezig met de vragen en antwoorden, willen jullie zorgen dat deze wordt opgenomen in de collegalijst? Commentaar op mijn voorstel is natuurlijk ook welkom!
Dank!
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2015 14:36
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: 2015-09-02 RE: Wijziging erfpachtrecht - kenmerk 5.1.2e 2015-7541

Hoi, en nog een laatste e-mail zie onder punt 5. Ben ook even benieuwd of ons antwoord juist is geformuleerd? Wil graag 1 standaardtekst hoe we het beste naar buiten toe kunnen communiceren.

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2015 10:23
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: 2015-09-02 RE: Wijziging erfpachtrecht - kenmerk 5.1.2e

---

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 2 september 2015 12:19
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: 2015-09-02 RE: Wijziging erfpachtrecht - kenmerk 5.1.2e

Geachte mevrouw 5.1.2e,

Vriendelijk dank voor uw mail. Mijn excuses dat ik u niet eerder heb gemaild, door grote drukte is dit aan mijn aandacht ontsnapt.
Ik heb inmiddels wel van één van onze juristen uitsluitsel gekregen inzake de notariskosten.
Omdat er nog zoveel onduidelijkheid bestaat over hoe de vernieuwing zal worden ingericht, is besloten dat de procedure canonherziening einde tijdvak volgens de huidige regels doorgaat. Dit betekent dat u nu een keuze dient te maken voor de canonbetaling en dat deze keuze in een akte moet worden vastgelegd. Helaas is er nu nog niets bekend over een eventuele overgangsregeling met betrekking tot de notariskosten.
Ik vind het jammer dat ik u niet anders kan berichten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Erfpachtbeheerder
Afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Internet: www.amsterdam.nl/erfpacht

Ik ben op woensdag niet aanwezig

Disclaimer
De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

Van: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @gmail.com]
Verzonden: woensdag 2 september 2015 11:30
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e @gmail.com
Onderwerp: Re: Wijziging erfpachtrecht - kenmerk 5.1.2e

Geachte mevrouw 5.1.2e

Gezien de nadere deadline van ons erfpachtvoorstel - hebt u al meer informatie voor ons inzake punt 5 van uw mail van 4 augustus?

Of kunnen wij onze erfpachtvoorkeur nu al retourneren, onafhankelijk van wat het beleid van de gemeente zal zijn v.w.b. de dubbele notariskosten?

We horen graag weer.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e

Op 4 augustus 2015 15:36 schreef 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>:
Geachte mevrouw 5.1.2e 5.1.2e, heer 5.1.2e

Hartelijk dank voor uw email, hieronder zal ik ingaan op uw vragen:

1. Het verschil tussen jaarlijkse indexering en 10 jaar vaste canon wordt vooral veroorzaakt doordat er een opslagpercentage wordt toegepast (Zie blz. 6 van de brief onder punt 2.) U kunt dit vergelijken met een rentevaste periode voor uw hypotheek. Hoe langer u de rente vastzet, hoe hoger het rentepercentage wat u betaalt. Het bedrag van € 342,00 is daarom geen gemiddelde van de drie verschillende canonbedragen, maar een op zichzelf staand bedrag.

Nu zijn de canonpercentages erg laag. Dit houdt verband met de lage rentestand op dit moment. Het is niet te verwachten dat dit op korte termijn erg zal veranderen, maar helaas kunnen wij geen voorspelling doen voor de toekomst. Het is echter niet erg waarschijnlijk dat u middels jaarlijkse indexering op korte termijn van een canon van € 179,00 zult stijgen naar een canon van € 349,00.

2. Ja de keuze die u nu maakt, geldt voor het hele tijdvak. U kunt wel op elk moment het nog resterende tijdvak afkopen (vooruitbetalen).

3. Ik heb ook een brief naar mevrouw 5.1.2e 5.1.2e gestuurd op het adres Ladogameerhof. Uit uw reactie begrijp ik dat dit adres niet meer van toepassing is. De erfpachtovereenkomst wordt met beide erfpachters aangegaan. U zult t.z.t. allebei door de notaris worden verzocht om de akte te komen tekenen.

4. Indien u gebruik maakt van kantoor Lubbers en Dijk kunt u rekening houden met een tarief van € 400-450,00 per partij. (Dus ongeveer € 900,00 gezamenlijk.)

5. U kunt altijd overstappen, mocht de vernieuwing van de erfpacht financieel aantrekkelijker voor u zijn. Het voordeel is dat er dan geen tijdvakken meer zullen zijn van 50 jaar, maar dat de erfpacht eeuwigdurend is. Helaas hebben we nog geen inzicht in hoe dit zal worden uitgevoerd. Bovendien moet er nog een bestuurlijke beslissing worden genomen door het gemeentebestuur. Het zou zelfs in theorie nog kunnen dat er geen vernieuwing zal komen.

U heeft inderdaad wel een punt met uw opmerking dat als u wilt overstappen naar de vernieuwing, u wellicht weer naar de notaris moet met bijbehorende kosten. Ik wil dit graag voorleggen aan onze afdeling Beleid/ Vernieuwing. Ondanks dat de einddatum van uw huidige tijdvak nog een aantal jaar in de toekomst ligt, kent de procedure canonherziening einde tijdvak wettelijk vastgestelde termijnen. Ik kan daarom helaas niet zeggen dat er nog geen keuze hoeft te worden gemaakt of dat u voorlopig nog geen akte hoeft te passeren. Er zal bekeken moeten worden wat hier juridisch gezien mogelijk is en wat het beleid van de gemeente hierin zal zijn. Ik kom zo spoedig mogelijk bij u hier op terug.

6. Indien u zou kiezen voor een 10 jaar vaste canon, geldt deze voor het hele tijdvak. Indien u de woning verkoopt, nemen de nieuwe erfpachters de rechten en plichten over die op dit erfpachtrecht van toepassing zijn. Zij kunnen niet meer voor een andere canonbetaling kiezen. Zij mogen wel op elk moment het nog resterende tijdvak afkopen (vooruitbetalen). Bovendien kunnen zij overstappen op de vernieuwing, als u daar zelf geen gebruik van heeft gemaakt.

Ik hoop u zo vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande verdere vragen hebben, dan hoor ik dat graag.
Zodra ik meer informatie heb inzake punt 5 mail ik u.

Prettige avond alvast en met vriendelijke groet,

5.1.2e

Erfpachtbeheerder
Afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Internet: www.amsterdam.nl/erfpacht

Ik ben op woensdag niet aanwezig

Van: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @gmail.com]
Verzonden: maandag 3 augustus 2015 14:38
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Wijziging erfpachtrecht - kenmerk 5.1.2e

Geachte mevrouw 5.1.2e

Recentelijk ontvingen wij een brief van de Gemeente Amsterdam aangaande de wijziging van de canon voor ons erfpachtrecht (Bos en Lommerweg 5.1.2e. U stond hierop als contactpersoon van ons dossier vermeld. Hartelijk dank voor de inzichtelijke brief - ondanks de heldere uitleg zitten wij nog met een paar vragen:

1. Alvorens wij een beslissing nemen over de betalingswijze, zouden wij graag meer inzicht willen krijgen in in welke mate de het bedrag van de canon naar verwachting zal fluctueren als deze jaarlijks geïndexeerd wordt. Als de inflatie met 1 procentpunt stijgt, wat is dan het effect hiervan op het canonbedrag? Het verschil tussen een canon met *1-jaarlijke indexatie* en *10 jaar vast* is namelijk relatief groot (percentage 0,76 vs 1,45) - kunnen wij hieruit afleiden dat het denkbaar is dat de canon met *1-jaarlijke indexatie* ook tot vergelijkbare hoogten en hoger(> €342) kan stijgen? Je zou verwachten dat de €342,- een gecalculeerd gemiddelde is.

2. Als wij op dit moment kiezen voor een canon met 1-jaarlijkse indexatie, zitten we daar dan het hele canontijdvak aan vast? Of kan de overeenkomst tussentijds nog opengebroken en gewijzigd worden? (uiteraard via de notaris)
3. De brief is enkel geadresseerd aan de heer 5.1.2e terwijl de woning op ons beider naam staat geregistreerd (hypotheek ook gezamenlijk). Is het gebruikelijk dat de erfpachtovereenkomst met slechts één bewoner van een woning wordt aangegaan, en zijn hier (notariële en fiscale) consequenties aan verbonden?
4. In de brief (pag. 3) staat dat de gemeente voor 50% tot een maximum van €1.000,- aan notariskosten vergoedt. Als wij de canonakte bij uw notariskantoor zullen laten passeren, wat zullen dan de kosten zijn? (naar schatting)
5. In de brief (pag. 4) wordt zijdelings gesproken over een vernieuwd erfpachtstelsel dat naar verwachting medio 2016 geïmplementeerd zal worden. Wij hebben ook uw website er op nageslagen en vroegen ons af: Wat zijn de consequenties voor ons als wij nu akkoord gaan met de gemeentelijke aanbieding voor voortdurende erfpacht zoals u voorstelt in uw brief? Kunnen wij t.z.t. hoe dan ook instappen op de het stelsel van eeuwigdurende erfpacht als wij dat zouden willen? Moeten we dan weer langs de notaris? Zo ja, kunnen we dan niet beter wachten tot volgend najaar en dan pas een overeenkomst notarieel vastleggen? Het is immers nog lang geen 2018, dus haast is er niet.
6. Als wij de canon voor 10 jaar vastleggen, wat zijn dan de consequenties als wij tussentijds verhuizen, zowel binnen als buiten Amsterdam? Nemen de nieuwe bewoners dan automatisch onze overeenkomst over? Of kunnen zij de overeenkomst openbreken?

Wij hopen dat u ons wat meer duidelijkheid in deze kwesties kunt verschaffen.

Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (in cc)
5.1.2e 5.1.2e

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.