01270

To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 1/6/2015 11:24:43 AM
Subject: FW: IJburg blok 26 zelfbouw, vragen erfpacht via contactcenter
Received: Tue 1/6/2015 11:24:45 AM
Geachte zelfbouwer.doc
Publieksversie Vernieuwing Erfpacht.pdf

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 21 november 2014 12:04
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: IJburg blok 26 zelfbouw, vragen erfpacht via contactcenter

Hallo allemaal,
Het is zo rustig op het vernieuwingsvlak (pers en sociale media zijn voornamelijk positief) dat ik maar even de tijd heb genomen een communicatieve vertaling te maken van de brief (zie bijlage). Ik ben ook heel blij dat je hem eerst langs stuurt. Ik vind de brief namelijk bijzonder juridisch en ingewikkeld. Ik heb geprobeerd hetzelfde te zeggen, maar dan zonder juridische taal, omdat dat een wellicht vervelend overkomende afstand creëert tussen gemeente en zelfbouwer.
Ook heb ik een andere vernieuwingstekst opgenomen, want de tekst die werd gebruikt klopte niet helemaal.
De nu geldende vragen en antwoorden en dus communicatielijn zijn hier te vinden:
(10)(2g) Bijgevoegd het kernverhaal. We zorgen nog voor een kortere kernboodschap, maar vooralsnog kun je de eerste alinea gebruiken.
Ik hoop dat ik hiermee help dit ingewikkelde onderwerp wat toegankelijker te maken.
Dank!
Vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Strategisch Communicatieadviseur
Vernieuwing Erfpachtstelsel
Gemeente Amsterdam
M: (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Ontwikkelingsbedrijf
Weesperplein 8,
1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 21 november 2014 10:24
Aan: (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: IJburg blok 26 zelfbouw, vragen erfpacht via contactcenter

Hallo,

Via het klantencontactcenter zijn diverse vragenformulieren erfpacht binnengekomen van kopers van een zelfbouwkavel op IJburg (project van Blauwhoed (waterstad 2)).
De vragen spitsen zich toe op de afkoopsom in relatie tot betaling van de jaarlijkse canon en vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Hieronder de concept beantwoording van deze vragen. Idee is om dezelfde mail naar de diverse kavelkopers/vragenstellers te zenden en daarnaast Blauwhoed op de hoogte te stellen.
Graag zou ik het antwoord zo snel mogelijk willen afstemmen met

- projectgroep vernieuwing erfpacht
- juridische zaken
- team zelfbouw

Kunnen jullie uiterlijk maandag 24 november reageren?

Alvast mijn dank,
Met groet (10)(2e) (10)(2e)

==========
Geachte zelfbouwer,

U heeft een kavel gekocht in het project Create aan Bert Haanstrakade/Ad Windighof te Amsterdam IJburg. Binnenkort wordt de grond aan u in voortdurend erfpacht uitgegeven en daarover heeft u vragen gesteld. Er zijn meerdere kopers die vragen hebben gesteld over de erfpacht, de vragen spitsen zich toe op de afkoopsom in relatie tot betaling van de jaarlijkse canon. En er wordt een relatie gelegd met de voorgenomen vernieuwing van het erfpachtstelsel. Hieronder ga ik op alle vragen in.

Uw zelfbouwkavel maakt onderdeel uit van het project op blok 26 en is nog niet in erfpacht uitgegeven. Uit hoofde van de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en consortia is Waterstad 2 CV onze contractpartner. De gemeente heeft een erfpachtovereenkomst afgesloten met Waterstad 2 CV. Waterstad 2 draagt een koper van een zelfbouwkavel voor als erfpachter voor een kavel, als de koper een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft. De juridische levering van de erfpacht van de bouwkavels gebeurt door middel van ABC-leveringen op naam van de koper. Tot vestiging van de erfpacht heeft de gemeente alleen een formele rol ter uitwerking van de tussen Waterstad 2 en de koper gesloten overeenkomst. De gemeente is daarin geen partij.

De gemeente en Waterstad 2 hebben een erfpachtovereenkomst gesloten op basis van de voorwaarden die zijn opgenomen in Algemene Bepalingen 2000, voortdurende erfpacht met vooruitbetaling (afkoop) van de canon. De koper neemt bij vestiging van de erfpacht op zijn kavel de rechten en verplichtingen van Waterstad 2 uit die overeenkomst over voor zover deze op zijn kavel betrekking hebben tegen betaling van een koopsom aan Waterstad 2. In de tussen Waterstad 2 en koper overeengekomen koopsom is de afkoopsom voor de erfpacht verdisconteerd, waartegen Waterstad 2 de canon aan de gemeente bij vooruitbetaling heeft voldaan. Tegen deze achtergrond is het niet mogelijk alsnog over te gaan tot canonbetaling.

Ten aanzien van de vernieuwing van het erfpachtstelsel kan ik u het volgende melden. Het college heeft besloten een systeem in te voeren van eeuwigdurende erfpacht, waarin de hoogte van de gebruiksvergoeding nog slechts éénmalig wordt vastgesteld. Deze vergoeding groeit alleen nog mee met de inflatie. Hierdoor weet de erfpachter hoe hoog de gebruiksvergoeding is en heeft hij de zekerheid dat die (bij onveranderd gebruik) niet meer door de gemeente wordt aangepast. Dit geeft duidelijkheid voor erfpachters, kopers, verkopers en hypotheekverstrekkers. Het college is er op gericht om dit nieuwe erfpachtstelsel in deze collegeperiode in te voeren. Als u nu een huis koopt of verkoopt of er net een nieuwe gebruiksvergoeding wordt vastgesteld gebeurt dit onder de huidige erfpachtregels. Onderdeel van het nieuwe stelsel is een overstapregeling voor de erfpachters in het huidige erfpachtstelsel naar het nieuwe stelsel. Het nieuwe erfpachtstelsel zal medio 2016 in werking treden. Nieuwbouw wordt vanaf dan alleen nog in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Kopers kunnen ervoor kiezen om de erfpacht in één keer vooruit te betalen of kiezen voor een vastgesteld jaarlijks bedrag dat alleen geïndexeerd wordt. De huidige 250.000 erfpachters krijgen een aanbod van de gemeente om tussentijds (voor aflopen canonperiode) over te stappen. Deze overstap is vrijwillig. U kunt dan kiezen wat in uw situatie het beste aansluit; uw huidige contract af laten lopen of overstappen.

Ik hoop hiermee u vragen afdoende te hebben beantwoord,
Met vriendelijke groet,

Overstappen kan tzt en

(10)(2e) (10)(2e)
Projectleider IJburg 1e fase
Grond & Gebiedsontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Werkdagen: ma, di, do, vr

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

==========

VRAGEN VIA CONTACTCENTER, VRAGENFORMULIER ERFPACHT
* Of het voor de kopers van de kavels van CREATE IJburg ook mogelijk is om de erfpachtcanon jaarlijks te voldoen in plaats van meteen voor 50 jaar af te kopen.
* Mogelijk niet de gehele erfpacht af te kopen maar jaarlijks canon te betalen? Zo ja, wat zou de kavelprijs dan zijn en de jaarlijkse canon?
mogelijk om -gezien alle verachte wijzigingen tav erfpacht- onze erfpacht afkoop om te zetten naar een jaarlijks canon?

* Ik heb een kavel gekocht in het project Create (www.createijburg.nl) in Amsterdam IJburg.
Nu gaat de grond binnenkort geleverd worden door de gemeente Amsterdam (waarschijnlijk januari 2015). Ondanks het feit dat deze grond voor de eerste keer aan de kavelaars geleverd gaat worden (dit heeft iets met Blauwhoed te maken, maar het is voor mij niet exact duidelijk wat hiervan de impact is), bestaat niet de mogelijkheid om te kiezen voor een jaarlijkse canon, maar moet deze in een keer afgekocht worden.
Nu heb ik begrepen dat het nieuwe college dit soort regelingen niet meer in deze tijd vindt passen (en ik ben dezelfde mening toegedaan) en om deze reden heb ik de volgende vragen:
1. Is het niet mogelijk om voor de kavelaars van Create een mogelijkheid te bieden om alsnog voor de jaarlijkse erfpacht te kiezen?
2. Wat (en wanneer) is de verwachting dat er nieuwe regelgeving ingevoerd zal worden en wat is de impact voor de bestaande gevallen, met name die recent een nieuwe erfpacht hebben afgesloten?
3. Of is het met het oog op de verwachte wijzigingen, raadzaam om te wachten met de levering?
Ik verneem het graag"