

0184

5.1.2e 5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2 5.1.2e
Sent: Mon 10/9/2023 1:46:37 PM
Subject: RE: zolderproblematiek pragmatische oplossing splitsing spoeddossiers [D102176_I44797079]
Received: Mon 10/9/2023 1:46:38 PM
[2023-09-27 Notitie Directeur Bergingenproblematiek .docx](#)

Hoi 5.1.2e,

Waar ik nu zo benieuwd naar ben: Verwijst 5.1.2e vaker naar 5.1.2e "wij komen er steeds uit" om haar te prijzen of juist om haar erbij te lappen in die zin dat zij steeds zwicht voor zijn argumenten en de meerwaarden daaraan aanpast?

Ik heb nu ook een bij het besluit van 5.1.2e behorende aanbiedingsnotitie rondgestuurd (bijlage). Ik vraag nu om een reactie voor op uiterlijk volgende week woensdag zodat – als van enige instemming blijkt – dit kan worden voorgelegd aan het MT van de maandag daarop.

Groeten 5.1.2e

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

Verzonden: maandag 9 oktober 2023 15:30

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @cortendegeer.nl>

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

Onderwerp: RE: zolderproblematiek pragmatische oplossing splitsing spoeddossiers [D102176_I44797079]

Beste 5.1.2e,

Naar mijn idee geef ik wel een reactie op de mail.

Dat dit niet het gewenste antwoord is dat begrijp ik, maar verandert niets aan het standpunt van de gemeente.

Uiteraard staan alle rechtsmiddelen open voor erfpachter/cliënt.

5.1.2e,

5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 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.

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar

5.1.2e @amsterdam.nl.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @cortendegeer.nl>

Verzonden: maandag 9 oktober 2023 14:02

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

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

Onderwerp: RE: zolderproblematiek pragmatische oplossing splitsing spoeddossiers [D102176_I44797079]

Beste 5.1.2e,

Je reageert totaal niet op mijn mail en je herhaalt simpelweg wat je in de vorige mail ook al aangaf. Ik heb toch al aangegeven dat dit niet acceptabel is? Waarom dan toch weer met dezelfde oplossing komen namelijk: dit is niet het probleem van de gemeente want we wentelen dit probleem af op je cliënt en die mag het lekker uitzoeken. Dit terwijl de gemeente dit probleem al jaren geleden heeft veroorzaakt doordat TAG het beleid op een onjuiste wijze toepast, ondanks dat daar veelvuldig op is gewezen. Waarom wordt het beleid, zoals het in de afgelopen periode bestond, niet gewoon alsnog op de juiste wijze toegepast, zoals we dat in de afgelopen jaren ook in overleg met de gemeente en in samenwerking met 5.1.2e hebben gedaan in de inmiddels afgewikkelde dossiers? Mijn cliënt hoeft toch niet te wachten totdat de gemeente hier snel nog even een nieuw beleid wil doorvoeren? De vraag is ook of mijn cliënt daar überhaupt aan gebonden is. Als we het afwikkelen we het in de afgelopen 2 jaar hebben gedaan, op basis van het toen en nu nog steeds vigerende beleid, is het probleem opgelost. Dat is de oplossing die nu voorligt en die andere erf-pachters óók hebben gekregen. Het is niet eerlijk als mijn cliënte dit nu wordt geweigerd, waar andere mensen wel zijn geholpen. Als er een nieuw beleid zou komen kan altijd nog bezien worden of de voorwaarden waaronder nu gesplitst wordt nog

753119

aangepast moeten of kunnen worden, zo lang er maar voor 1 januari 2024 is gesplitst. Een correctie kan altijd later nog volgen.

Met alle respect maar de mededeling dat jullie je best doen om op korte termijn met een oplossing te komen is niet geloofwaardig. De afgelopen jaren heb ik zo vaak toezeggingen van de gemeente gekregen die niet worden nagekomen dat een toezegging van de gemeente voor mij inmiddels geen enkele waarde meer heeft. Ik wil dan ook geen belofte of toezegging maar daadwerkelijke actie waardoor dit alsnog snel kan worden geregeld.

Ik verwacht dat de gemeente dit door haar veroorzaakte probleem per omgaand oplost. Zoals gezegd kan dit heel snel afgehandeld worden door het op te lossen zoals we dat in de afgelopen periode in samenspraak met **5. 5.1.2e** hebben gedaan. Later kan altijd nog gezien worden wat het effect is van eventueel nieuw beleid. In ieder geval stel ik de gemeente aansprakelijk voor alle schade die zij met haar handelen heeft veroorzaakt en nog zal veroorzaken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Corten De Geer Vastgoedadvocaten

5.1.2e

Grasweg 63-65
1031 HX Amsterdam

T: **5.1.2e**

I: www.cortendegeer.nl

Van: "**5.1.2e 5.1.2e**" <**5.1.2e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>

Datum: vrijdag, 6 oktober 2023 08:31

Aan: **5.1.2e** <**5.1.2e** [@cortendegeer.nl](mailto:5.1.2e@cortendegeer.nl)>

CC: "**5.1.2e 5.1.2e**" <**5.1.2e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>, "**5.1.2e 5.1.2e**" <**5.1.2e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>, "**5.1.2e**" <**5.1.2e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>

Onderwerp: RE: zolderproblematiek pragmatische oplossing splitsing spoeddossiers [D102176_I44797079]

Beste **5.1.2e**,

Wij gaan aan de slag met dossier Biesboschstraat **5.1.2e**

@ **5.1.2e** zou jij dit willen (laten) oppakken?

Voor wat betreft dossier IJselstraat **5.1.2e** het volgende.

Ik snap de spoedeisendheid volledig en we doen ook ons uiterste best om de beslissing van onze directeur op korte termijn om te zetten daar een proces/werkwijze. Een tussentijdse maatwerkoplossing voor dit dossier is echter niet mogelijk zonder dat dit consequenties heeft op de andere spoeddossiers die er ook liggen.

Mocht je willen overleggen dan ben ik daar uiteraard toe bereid.

5.1.2e,

5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M **5.1.2e**

5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto: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.

Vragen

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

0184

5.1.2e@amsterdam.nl

Van: [5.1.2e](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl) <5.1.2e@amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 4 oktober 2023 16:26

Aan: [5.1.2e](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl) <5.1.2e@amsterdam.nl>

CC: [5.1.2e](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl) <5.1.2e@amsterdam.nl>; [5.1.2e](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl) <5.1.2e@amsterdam.nl>; [5.1.2e](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl) <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: zolderproblematiek pragmatische oplossing splitsing spoeddossiers [D102176_I44797079]

Beste [5.1.2e](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl),

Dank voor je mail. Waarom het beleid aangepast moet worden is mij niet duidelijk. De gemeente voerde de berekeningen in het verleden in strijd met het beleid en de afspraken met de erfpachter uit maar sinds 1 a 2 jaar ben ik dat, naar aanleiding van het interne beraad hierover bij de gemeente in 2021, samen [5.1.2e](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl) aan het corrigeren zodat de berekeningen alsnog in lijn komen met het beleid en afspraken en alles klopt. Nu gaat het dus al een tijd goed en conform het beleid, maar nu wil de gemeente het beleid opeens gaan veranderen. Dat is op zich natuurlijk prima maar het kan niet zo zijn dat burgers die al jaren geduld betrachten van deze grilligheid de dupe worden. Het is toch werkelijk een klucht dat iemand die in Amsterdam een simpele verbouwing uitvoert hier door toedoen van fouten van de gemeente jarenlang met advocaten in de weer moet zijn om dit soort simpele wijzigingen geformaliseerd te krijgen, tot nu toe nota bene zonder enig resultaat. Door de opstelling van de gemeente is cliënte weer terug bij af.

Voor wat betreft de Biesboschstraat [5.1.2e](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl) lijkt mij de aangedragen oplossing prima.

Voor wat betreft het dossier IJselstraat [5.1.2e](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl) geef je aan dat de gemeente nog altijd geen toestemming voor de splitsing wil geven en dat cliënte maar geduld moet hebben tot men dit bij de gemeente heeft geregeld in nieuw beleid dat men wil gaan maken. Dat is niet acceptabel voor cliënte en het is ook niet redelijk om dat te verlangen. Zoals je weet kan cliënte daar niet op wachten. Daarom heeft het dossier ook een spoedlabel. Deze problematiek vloeit voort uit door de gemeente gemaakte fouten in de berekeningsmethodiek waardoor jarenlang verkeerde en veel te hoge canonbedragen aan erfpachters in rekening zijn gebracht. De gemeente althans de afdeling TAG heeft zich daarbij niet aan haar eigen beleid gehouden en ook niet aan de algemene bepalingen en de overeengekomen ABCD-formule uit de diverse AB. Dit is een ernstige zaak. Ik heb de gemeente veelvuldig op de fouten moeten wijzen voordat men bij de gemeente begreep dat er zaken fout liepen. Als ik niet namens erfpachters had geprotesteerd zou men de berekeningen tot op de dag van vandaag verkeerd uitrekenen. Het zou een stuk gepaster zijn als de gemeente zou proberen om de erfpachter met het door de gemeente veroorzaakte probleem te helpen en mee te denken in plaats van de boodschap te geven: sorry maar zoek het zelf maar uit. Je vraagt me nota bene om zelf een oplossing aan te dragen voor het door de gemeente veroorzaakte probleem, vervolgens doe ik dat (allemaal op kosten van mijn cliënte) en wordt dit zo van tafel geveegd. Kom dan zelf als gemeente met een wel acceptabele oplossing zou ik denken.

Zoals je zelf aangeeft kan nieuwe regelgeving lang gaan duren, maanden zelfs. Daar is nu na ruim anderhalf jaar wachten op de gemeente geen tijd meer voor, gelet op de nieuwe wetgeving die mogelijk per 1 januari 2024 ingaat en de gevolgen die dit voor cliënte heeft. Er is ook geen reden voor de gemeente om de erfpachter, die inmiddels 4 jaar (!) bezig is met de wijzigingen en al anderhalf jaar wacht op toestemming voor de splitsing, hier nog verder in de problemen en in onzekerheid te brengen.

Er is hier bij de wijziging van 4 naar 5 woningen slechts 10m2 GO toegevoegd nu het oppervlak is gewijzigd van 257m2 GO naar 267m2 GO. Het is dus glashelder dat een verhoging van de canon in dit dossier 100% zeker niet aan de orde zal zijn. De gemeente kan dus hier gewoon aangeven dat de toestemming voor de splitsing wordt verleend en een verdeling van de canon maken. Het is niet duidelijk waarom cliënte nu wederom een lange tijd zou moeten gaan wachten (jaren?) om de gemeente te faciliteren in het oplossen van haar problemen. Het probleem ligt bij de gemeente en dat moet daar ook blijven. U wentelt het probleem nu opnieuw af op de erfpachter.

Nu mijn voorstel door de gemeente wordt afgewezen, vemeem ik van de gemeente graag een voorstel voor hoe dit probleem dan volgens de gemeente wél opgelost kan worden. Wellicht dat maatwerk en/of geheimhouding of een toestemming onder bepaalde voorwaarden uitkomst kan bieden.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)

Corten De Geer Vastgoedadvocaten

[5.1.2e](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)

Grasweg 63-65
1031 HX Amsterdam

753119



T: [REDACTED] 5.1.2e
 I: www.cortendegeer.nl

Van: "[REDACTED] 5.1.2e [REDACTED] 5.1.2e" <[REDACTED] 5.1.2e @amsterdam.nl>

Datum: woensdag, 4 oktober 2023 10:49

Aan: "[REDACTED] 5.1.2e @cortendegeer.nl" <[REDACTED] 5.1.2e @cortendegeer.nl>

CC: "[REDACTED] 5.1.2e [REDACTED] 5.1.2e" <[REDACTED] 5.1.2e @amsterdam.nl>, "[REDACTED] 5.1.2e [REDACTED] 5.1.2e" <[REDACTED] 5.1.2e @amsterdam.nl>, "[REDACTED] 5.1.2e [REDACTED] 5.1.2e" <[REDACTED] 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: zolderproblematiek pragmatische oplossing splitsing spoeddossiers [D102176_I44797079]

Beste [REDACTED] 5.1.2e,

Inzake onderstaande stel ik het volgende voor:

Biesboschstraat [REDACTED] 5.1.2e betreft een afgeronde bestemmingswijziging. De meerwaarde in dit dossier is berekend aan de hand van stukprijs voor de berging. Zoals gemeld zijn wij druk bezig om het besluit van de directeur G&O om te zetten naar een werkwijze/proces. Het overgangsbeleid is een punt dat op dit moment wordt uitgezocht. Wij kunnen de splitsing in gang zetten, als blijkt dat wij overgaan tot een restitutie van de reeds meerwaarde dan zal dit terecht komen bij de erfpachter(s) op dat moment. Let wel, er is hier (restitutie) nog geen beslissing over genomen, het zou ook zo zijn dat de gemeente niet overgaat tot restitutie van de meerwaarde.

IJselstraat [REDACTED] 5.1.2e de bestemming wijzigt van 4 naar 5 woningen. Voor deze gevallen ligt er dus een besluit van de directeur welke op dit moment wordt omgezet naar een werkwijze/proces. De verwachting is dat dit komende weken/maanden gereed zal zijn. Omdat wij nu niet kunnen overzien welke consequenties dat op dit moment zal hebben, willen wij hier niet op vooruitlopen. Ik snap de spoedeisendheid, maar ik wil je voor dit dossier vragen op de uiteindelijke uitwerking van het besluit.

Ik verneem graag je reactie.

[REDACTED] 5.1.2e,

[REDACTED] 5.1.2e

Van: [REDACTED] 5.1.2e <[REDACTED] 5.1.2e @cortendegeer.nl>

Verzonden: maandag 2 oktober 2023 13:37

Aan: [REDACTED] 5.1.2e [REDACTED] 5.1.2e <[REDACTED] 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: zolderproblematiek pragmatische oplossing splitsing spoeddossiers [D102176_I44797079]

Urgentie: Hoog

Geachte [REDACTED] 5.1.2e,

Naar aanleiding van ons telefoongesprek laat ik hierbij een oplossing weten die mogelijk tegemoetkomt aan het tijdgebrek dat kan ontstaan als de gemeente bepaalde regelgeving moet uitwerken om de zolderproblematiek in goede banen te leiden. Daarbij is van belang: de spoedeisendheid zit in de splitsing, niet in de bebouwingwijziging/canon.

Mijn spoeddossiers betreffen 2 adressen:

Biesboschstraat [REDACTED] 5.1.2e in deze zaak zijn de zolders in 2021 omgezet naar een extra woning met een BBW. Dit is eind 2021 al geformaliseerd (zie bijgevoegde akte). Toen later bleek dat er ten aanzien van de berekening fouten waren gemaakt is een beroep op dwaling gedaan en is er ook verzocht om een splitsing (zie bijgevoegde brief). Het idee was dan dat bij een correctie van de teveel in rekening gebrachte canon in de gecorrigeerde aanbieding direct een toestemming tot splitsing zou kunnen bevatten. De formele situatie is hier dus dat de zolders al in 2021 zijn omgezet in een woning en dat dit al in een akte is vastgelegd. Het zou mijns inziens heel eenvoudig zijn om de splitsing nu door te voeren en cliënte te kennen te geven dat op de problematiek over de hoogte van de canon op een later moment teruggekomen zal worden, maar dat haar rechtspositie ten aanzien van de zolderproblematiek niet wijzigt door deze splitsing. De gemeente kan dan later beoordelen hoe met deze canonverhoging om te gaan in de afwikkeling van de zolderproblematiek eventueel met een verlaging van de canon voor de separate appartementen. Voor dat vraagstuk over de precieze hoogte van de canon kan ook meer geduld opgebracht worden, zolang de splitsing maar voor 1 januari 2024 doorgevoerd kan worden.

753119

IJselstraat [REDACTED] 5.1.2e voor dit adres geldt min of meer hetzelfde. In dit dossier is in 2019 toestemming voor een BBW gevraagd. In 2021 kwam de aanbieding, waar cliënte vragen over heeft gesteld. Die zijn tot op de dag van vandaag niet beantwoord omdat de gemeente nog altijd worstelt met de zolderproblematiek. In 2022 is namens cliënte additioneel nog een toestemming om splitsing gevraagd (zie bijlage). Al deze ingrepen zijn

0184

gelijktijdig aangevraagd voor het buurpand (nr. 81). Daar is alles echter al geruime tijd geleden geregeld inclusief inschrijving van de notariële akte.

Het komt mij dus voor dat in beide zaken de splitsing gewoon toegestaan/aangeboden kan worden uitgaande van (ingeval van IJselstraat de fictie) van acceptatie van de laatste aanbieding. De splitsingen kunnen dan eindelijk afgerond worden en partijen kunnen de besluitvorming over de zolderproblematiek afwachten om te bezien of dit gevolgen heeft voor de in rekening gebrachte canonverhoging die dan eventueel op een later moment nog gecorrigeerd kan worden.

Graag verneem ik uw reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Corten De Geer Vastgoedadvocaten

5.1.2e

Grasweg 63-65
1031 HX Amsterdam



T: 5.1.2e

I: www.cortendegeer.nl

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.

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.

753119