2247

To: (10)(2e) @gmail.com'[(10)(2e) @gmail.com]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Thur 2/27/2020 12:22:37 PM
Subject: Bestemmingswijziging en samenvoeging erfpachtrecht Silodam (10)(2e) te Amsterdam (dossiernummers (10)(2e) en (10)(2e)
Received: Thur 2/27/2020 12:22:37 PM

Geachte heer (10)(2e)

Zoals telefonisch besproken heeft u een aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht ingediend voor al uw erfpachtrechten (woning en parkeerplaatsen) en heb ik het één en ander voor u uitgezocht met betrekking tot uw erfpachtrechten.
Uw aanvraag kan helaas nog niet in behandeling worden genomen. U bent namelijk erfpachter van twee losse appartementsrechten/erfpachtrechten, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding (10)(2e), indexnummers (10)(2e) welke door u feitelijk als één (1) woning wordt gebruikt zonder privaatrechtelijke toestemming.
Conform de uitgifte akte/besluit Gemeente Amsterdam (MB9707473) heeft:

- het appartementsrecht met indexnummer (10)(2e) de erfpachtbestemming vrije sector koopwoning van 110 vierkante meter gebruiksoppervlak (m2 gbo); en
- het appartementsrecht met indexnummer (10)(2e) de erfpachtbestemming bedrijfsruimte met een matige huur die dienovereenkomstig dient te worden gebruikt als atelier, opslagruimte, ambachtelijke bedrijfsruimte of sociaal-culturele ruimte van 30 vierkante meter gebruiksoppervlak (m2 gbo).

Om de wijziging naar geheel wonen en de samenvoeging van uw erfpachtrechten tot stand te brengen dient u toestemming te krijgen van de gemeente. Deze toestemming is tweedelig, namelijk publiekrechtelijk en privaatrechtelijk.

De publiekrechtelijke toestemming

De publiekrechtelijke toestemming heeft betrekking op o.a. het geldende bestemmingsplan en overige geldende publiekrechtelijke regels en bepalingen. Dit wordt door de afdeling Vergunningen van het betreffende stadsdeel beoordeeld

De privaatrechtelijke toestemming

De privaatrechtelijke toestemming verleent de gemeente in haar hoedanigheid van grondeigenaresse. Uw pand bevindt zich op een perceel grond van de gemeente, waarvan u de erfpachter bent. Die toestemming verleent de gemeente slechts indien de wijziging past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving.
Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder een canonverhoging. Dit vloeit voort uit het beleid bestemmingswijziging en samenvoeging van de Gemeente Amsterdam. Dit kunt u nalezen op onze website. Of een bestemmingswijziging en samenvoeging tot een aanpassing van de huidige canon en/of afkoopsom, wordt bepaald door het geldende gemeentelijk grondprijsbeleid. Dit beleid treft u eveneens aan op onze website.

Ontbrekende gegevens

De aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als u alle gegevens hebt aangeleverd. De datum dat een 'volledige aanvraag' door de gemeente wordt ontvangen, is bepalend voor het te hanteren grondprijspeil en canonpercentage. Dit kunt u nalezen op onze website.
Wij missen de volgende gegevens:

- voor zowel huidige als nieuwe bestemming: het feitelijk gebruik;
- een omgevingsvergunningen voor het wijzigen van de "bedrijfsruimte" naar woonruimte en voor het samenvoegen van de 2 erfpachtrechten/appartementsrechten, alsmede een huisnummerbeschikking;
- de oppervlaktes in vierkante meters bruto vloeroppervlakte (m2 bvo) van het appartementsrecht A-104 (bouwnummer 249) met de bestemming "bedrijfsruimte" (oude situatie);
- de oppervlaktes in vierkante meters gebruiksoppervlakte (m2 gbo) van de appartementsrechten (per appartementsrecht) met de bestemming "woning" (nieuwe situatie);
- voor zowel huidige als nieuwe bestemming: is er een (dak)terras aanwezig? Zo ja, wat is de oppervlakte? Ten behoeve van welke bestemming/ welk appartementsrecht?; en
- voor zowel huidige als nieuwe bestemming: is er een berging aanwezig in het souterrain? Zo ja, wat is de gebruiksoppervlakte (gbo)? Ten behoeve van welke bestemming/ welk appartementsrecht?

Procedure

Om het gebruik in de akte van uw erfpachtrecht in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik dient de procedure voor bestemmingswijziging en samenvoeging te worden doorlopen.
De procedure houdt het volgende in:

- de gemeente beoordeelt de wijziging naar aanleiding van de ontvangen gegevens;
- de erfpachtgrondwaarde van zowel de huidige situatie als de nieuwe situatie wordt door de gemeente bepaald;
- de gemeente berekent de eventuele meerwaarde ;
- u ontvangt een aanbieding;

- na acceptatie neemt het gemeentebestuur een besluit;
- de door u gekozen notaris legt de nieuwe erfpachtafspraken vast in een notariële akte; en
- na aktepassering kan er worden over gestapt naar eeuwigdurende erfpacht.

Nadat de akte bestemmingswijziging en samenvoeging (lees: de akte is getekend bij de notaris) kunt u weer verder met het overstap-proces.
U heeft vóór de deadline een overstapaanbieding aangevraagd, waardoor u recht heeft op de gunstige overstapvoorwaarden.
Ik zie de gevraagde gegevens graag zo spoedig mogelijk tegemoet.
Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze mail neem gerust contact met mij op.
Met vriendelijke groet & dank,

(10)(2e) (10)(2e)
Erfpachtbeheerder Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do, vr

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