Geachte mevrouw (10)(2e)

Ik verwijs naar de onderliggende emails, die ik van mijn collega (10)(2e) heb ontvangen. Ik ben de notaris, die komende maandag de transportakte zou moeten passeren.

In de eerste plaats wil ik u danken voor alle moeite die u en uw collegae zich getroost hebben om dit probleem op te lossen.

In dit dossier deden/doen zich twee problemen voor.

In de eerste plaats natuurlijk dat destijds de vereiste toestemming van Burgemeester en Wethouders, zoals vereist op grond van algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam 1994, niet gegeven was.

Door het ontbreken daarvan was er geen splitsing van de erfpacht tot stand gekomen.

De vraag die ik nu nog heb is of die toestemming er nu wel is.

U schrijft in uw email:

"Hierbij verlenen wij met terugwerkende kracht alsnog toestemming voor de verticale splitsing van het erfpachtrecht kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, nummer (10)(2e) ."

De vraag die ik dan heb is of uw afdeling een gedelegeerde bevoegdheid heeft om dit soort toestemmingen te verlenen. Ik neem aan van wel, maar de koper wil hier zekerheid over hebben. Over het algemeen worden er wel delegatiebesluiten genomen, maar juist omdat er nu zoveel over te doen is geweest, wil de koper daar absolute zekerheid over hebben. Immers als die bevoegdheid niet gedelegeerd zou zijn, dan blijven we voortgaan in de zelfde fout. Ik neem aan dat die bevoegdheid gedelegeerd is, maar ik zou graag van u een bevestiging daarvan ontvangen en een kopie van dat delegatiebesluit.

Dan speelde er nog een ander probleem en dat was dat een van de betrokken erfpachtrechten de bestemming had dat die voor maatschappelijke doeleinden gebruikt moest worden. Dit terwijl het desbetreffende erfpachtrecht feitelijk al voor een deel als een stuk tuin in gebruik was en voor het overige deel bebouwd was met een uitbouw van het huis (de serre). Het zou wenselijk zijn, dat bij de samenvoeging van de erfpachtrechten, waarover u in uw mail rept er de bestemming "wonen" aan het erfpachtrecht, dat ontstaat na de samenvoeging, wordt gegeven.

De koper wil graag de bevestiging dat dit mogelijk is en ook gaat gebeuren.

Verder zou ik dan nog willen weten wat de financiële consequenties daarvan zouden zijn, omdat de koper van mening is, dat die voor rekening van de verkoper zouden moeten komen.

Graag heb ik hierover vanochtend met u nog overleg.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Notaris / Civil Law Notary
(10)(2e)
E-mail (10)(2e)@sterelcs.nl
Telefoon +31 (0)20 - (10)(2e)
Fax +31 (0)20 - (10)(2e)
Weblog: www.sterelnotarissen.nl
Website: www.sterelcs.nl
Sterel c.s., Notariaat, Estate Planning & Mediation
PO Box 12185, 1100 AD Amsterdam, The Netherlands
Paasheuvelweg 26, 1105 BJ Amsterdam, The Netherlands

Alle door ondergetekende verrichtte diensten en werkzaamheden worden verricht op basis van opdrachten welke worden geacht uitsluitend te zijn verstrekt en aanvaard door Sterel c.s. B.V.. Op alle diensten en werkzaamheden welke door Sterel c.s., Notariaat, Estate Planning & Mediation verricht worden zijn de algemene voorwaarden van Sterel c.s. B.V. van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nummer 220/2005 en te lezen door te klikken op de volgende link: http://www.sterelcs.nl/index.php?page=1&sub=a3. De algemene voorwaarden zullen op aanvraag kosteloos worden toegezonden. Sterel c.s. B.V. is ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34.20.45.66.

De inhoud van dit bericht en de eventueel daarbij behorende bijlagen zijn persoonlijk gericht aan en derhalve uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Zij kunnen gegevens met betrekking tot een derde bevatten. De ontvanger die niet de geadresseerde is, noch bevoegd is dit bericht namens geadresseerde te ontvangen, wordt verzocht de afzender onmiddellijk op de hoogte te stellen van de ontvangst. Elk gebruik van de inhoud van dit bericht en/of van de daarbij behorende bijlagen door een ander dan de geadresseerde is onrechtmatig jegens afzender respectievelijk de hiervoor bedoelde derde. Al onze adviezen zijn gebaseerd op de stand van de wetgeving en jurisprudentie, zoals deze ten tijde van de dagtekening van dit bericht redelijkerwijze geacht kan worden ons bekend te zijn en gelden derhalve onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin.

All services and activities performed by the undersigned are deemed to be assigned to and accepted by Sterel c.s. B.V. only. The general terms and conditions of Sterel c.s. B.V. apply to all services and activities performed by Sterel c.s., Notariaat, Estate Planning & Mediation The aforementioned general conditions are filed at the Office of the District Court in Amsterdam, The Netherlands, under no. 220/2005 and can be

read using the following link http://www.sterelcs.nl/index.php?page=1&sub=a3 . The general terms and conditions will be sent upon request without costs. Sterel c.s. B.V. is registered with the trade register of the Chamber of Commerce in Amsterdam, The Netherlands, under no. 34.20.45.66.

The contents of this message, as well as any enclosures, are addressed personally to, and thus solely intended for the addressee. They may contain information regarding a third party. A recipient who is neither the addressee, nor empowered to receive this message on behalf of the addressee, is kindly requested to immediately inform the sender of receipt. Any use of the contents of this message and/or of the enclosures by any other person than the addressee is illegal towards the sender and the aforementioned third party. All our advice is based on the current status of the law and jurisprudence, which at the date of writing could reasonably be known to us, and applies subject to future changes of the law and jurisprudence.

Van: (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: donderdag 11 juli 2019 17:19
Aan: (10)(2e) (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e) ; (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: Re: verticale splitsing perceeltje gelegen nabij Nieuwezijds Voorburgwal (10)(2e) te Amsterdam - erfpachtdossier E 7232/1 GROTE URGENTIE

Hi (10)(2e),

Dank alvast. Ik ga er naar kijken.

Groet,

(10)(2e)

Op 11 jul. 2019 om 17:01 heeft (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e) @banotariaat.nl> het volgende geschreven:

> Beste (10)(2e),
> Hieronder met terugwerkende kracht de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente Amsterdam, waarmee de levering van 2012 "geheeld" is en jij maandag a.s. kunt leveren; ik raad je aan te verwijzen naar dit bericht.
> Mocht ik nog iets voor je kunnen betekenen dan hoor ik dat graag.
> Met vriendelijke groet,
> (10)(2e) (10)(2e)
>
> **Van:** (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e) @amsterdam.nl>
> **Verzonden:** donderdag 11 juli 2019 16:48
> **Aan:** (10)(2e) (10)(2e) @banotariaat.nl>
> **CC:** (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e) @banotariaat.nl>; (10)(2e) , (10)(2e) <(10)(2e) @amsterdam.nl>
> **Onderwerp:** RE: verticale splitsing perceeltje gelegen nabij Nieuwezijds Voorburgwal (10)(2e) te Amsterdam - erfpachtdossier E 7232/1 GROTE URGENTIE
>
> Geachte heer (10)(2e)
> Hierbij verlenen wij met terugwerkende kracht alsnog toestemming voor de verticale splitsing van het erfpachtrecht kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, nummer (10)(2e).
> Door de levering in 2012 is de verticale splitsing juridisch gezien een feit geworden. Derhalve is het niet noodzakelijk om een aanbieding of besluit tot verticale splitsing op te stellen.
> Wij zullen een intern besluit opstellen met betrekking tot de canonverdeling.
> Overigens moet er wel een aanbieding tot samenvoeging van de erfpachtrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, nummer (10)(2e) (dossier E4223/1) en het erfpachtrecht kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, nummer (10)(2e) worden opgesteld. Wij gaan hiermee aan de slag.
> De levering van 15 juli a.s. kan wat ons betreft gewoon doorgaan.
> Met vriendelijke groet,
> (10)(2e) (10)(2e)

Erfpachtbeheerder
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T. 020 – 25 44126
(10)(2e) @amsterdam.nl
Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

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.

Van: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @banotariaat.nl]
Verzonden: donderdag 11 juli 2019 13:31
Aan: (10)(2e) (10)(2e) 0)(2
CC: (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: FW: verticale splitsing perceeltje gelegen nabij Nieuwezijds Voorburgwal (10)(2e) te Amsterdam - erfpachtdossier E 7232/1 GROTE URGENTIE

Geachte mevrouw, beste (10)(2e),
Ik durf het bijna niet te vragen maar denk je dat het gaat lukken met het onderstaande dossier?
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

Notaris
Buma | Algera notariaat

T 020 - (10)(2e)
F 020 - (10)(2e)
E (10)(2e) @banotariaat.nl

Prins Hendriklaan 27-29, 1075 AZ Amsterdam
PO Box 75451, 1070 AL Amsterdam, the Netherlands
www.banotariaat.nl

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u het bij vergissing ontving, wilt u ons dan direct bellen? Dan verzoeken wij u het bericht te vernietigen, de inhoud niet te gebruiken en niet verder te verspreiden. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Telefoon: + 31 20 10)(2e 0)(2 0)(2. Buma | Algera Notariaat B.V. is een besloten vennootschap met als doel de uitoefening van de rechtspraktijk, in het bijzonder het notariaat, en is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 34363971. De algemene voorwaarden van Buma | Algera Notariaat B.V., waarin opgenomen een beperking van aansprakelijkheid, zijn van toepassing. Zij zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op bovengenoemde website en worden op verzoek kosteloos toegestuurd. Informatie over hoe ons kantoor omgaat met persoonsgegevens die in het kader van de werkzaamheden en dienstverlening worden verwerkt (en overige conform artikel 13 en 14 AVG te verstrekken informatie ter zake de verzameling van persoonsgegevens) is vastgelegd in een privacy verklaring. Deze privacy verklaring zal op verzoek worden toegezonden.
This e-mail is intended to be exclusively for the addressee. If the e-mail was sent to you by mistake, would you please call us immediately? In that case, we also request you to destroy the e-mail and not to use the contents or disclose them in any manner to third parties. The message can contain confidential information which may be protected by professional secrecy. Telephone 31 20 10)(2e 0)(2 0)(2. Buma | Algera Notariaat B.V. is a private company, whose purpose is to offer professional services as civil-law notaries (notarissen). Buma | Algera Notariaat B.V. is seated in Amsterdam and registered with the Trade Registry of the Chamber of Commerce under number 34363971. The General Conditions of Buma | Algera Notariaat B.V., which contain a limitation of liability, are applicable. These Conditions are available on aforementioned website. On request a copy of these conditions will be supplied free of charge. Information about how our office handles personal data that is being processed in the scope of our activities and services (and other information that needs to be provided according to article 13 and 14 AVG (GDPR)) is recorded in a privacy statement. This statement will be sent upon request

Van: (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e) @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 10 juli 2019 13:39
Aan: (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e) @banotariaat.nl>; (10)(2e), (10)(2e) 10)(2e <(10)(2e) @amsterdam.nl>
CC: (10)(2e) 10)(2e (10)(2e) <(10)(2e) @amsterdam.nl>; (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e) @banotariaat.nl>; (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e) @amsterdam.nl>; (10)(2e) (10)(2e) 10)(2e <(10)(2e) @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: verticale splitsing perceeltje gelegen nabij Nieuwezijds Voorburgwal (10)(2e) te Amsterdam - erfpachtdossier E 7232/1 GROTE URGENTIE
Urgentie: Hoog

Geachte heer (10)(2e)
Mijn collega (10)(2e) (10)(2e) is al bezig met dit dossier.
Zij zal dit dossier bespreken met een senior medewerker en kijken of wij een pragmatische oplossing kunnen vinden voor dit dossier. Als wij het dossier op de reguliere wijze zouden behandelen dan is de datum van 15 juli zeker niet haalbaar.
@(10)(2e), zou jij dit dossier met voorrang willen behandelen en het zo spoedig mogelijk met een senior medewerker danwel met een juridisch beleidsmedewerker willen bespreken?
Groet,
(10)(2e)

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 020 [redacted]
M 06 [redacted]
(10)(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 **erfpacht@amsterdam.nl**.

Van: [redacted] [(10)(2e) (10)(2e) @banotariaat.nl]
Verzonden: woensdag 10 juli 2019 13:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: verticale splitsing perceeltje gelegen nabij Nieuwezijds Voorburgwal [redacted] te Amsterdam - erfpachtdossier E 7232/1 GROTE URGENTIE
Urgentie: Hoog

Geachte heer [redacted],

Ik ben zo vrij U rechtstreeks te benaderen terzake de hierna te omschrijven kwestie waar na 6 jaar stilte **een enorme urgentie** is ontstaan.

Op 21 maart 2012 heeft mijn oud medewerkster [redacted] de gemeente Amsterdam (**mevrouw** [redacted]) dringend verzocht mee te werken aan een verticale splitsing van een stukje erf/tuin (erfpacht!) nabij Nieuwezijds Voorburgwal [redacted] te Amsterdam ten behoeve van een levering aan een derde partij. Het betrof in casu een zeer gevoelige en spoedeisende kwestie waarbij beslaglegging dreigde en waarbij advocaten betrokken waren.

Bij zeer hoge uitzondering heeft het Stadsdeel Centrum haar medewerking hieraan verleend en toestemming (zelfs telefonisch!) verleend tot het splitsen **nog vóórdat het erfpachtrecht daadwerkelijk privaatrechtelijk was gesplitst**.

Er is door het Hoofd Vastgoed, de heer [redacted], aan mijn genoemde medewerkster uitdrukkelijk gezegd dat deze "toestemming" uitsluitend werd verleend op voorwaarde dat de aanvraag van de verticale splitsing van het erfpachtrecht met de hoogste spoed schriftelijk zou worden ingediend door ons kantoor.

Mevrouw [redacted] heeft vervolgens de kadastrale uitmeting in gang gezet (wat nogal wat tijd in beslag heeft genomen en waarop mevrouw [redacted] haar ook heeft aangesproken) en zij heeft vervolgens op 18 november 2013 het verzoek aan mevrouw [redacted], voornoemd, gedaan om over te gaan tot de privaatrechtelijke verticale splitsing "om niet" van het betreffende kadastrale perceel met nummer [redacted] in de nummers [redacted] en [redacted] Inmiddels had mevrouw [redacted] het dossier overgedragen aan **mevrouw** [redacted] van het bureau erfpacht (toen nog OGA) en heeft mevrouw [redacted] per mails van 3 december 2013 en 10 december 2013 om voorgaande akten gevraagd die door mevrouw [redacted] zijn toegezonden per mail op 10 december 2013. Sindsdien wachten wij op een aanbieding van de afdeling erfpacht.

Relevante mails zend ik U als bijlagen bij dit bericht.

Begin 2014 heeft mevrouw [redacted] ons kantoor verlaten en heeft als dossiernotitie achtergelaten dat zij nimmer meer iets vernomen heeft van de afdeling erfpacht en heeft het dossier aan haar secretaresse overgedragen.

Helaas is het dossier in onze kast beland, net als bij de afdeling erfpacht "vrees" ik, want ook nadien hebben wij geen aanbieding voor de verticale splitsing mogen ontvangen.

Onlangs hebben de huidige eigenaren van Nieuwezijds Voorburgwal [redacted] dat registergoed, **alsmede het voormelde perceeltje grond**, verkocht en levering daarvan zou hebben moeten plaatsvinden op 4 juli jl. De met overdracht belaste notaris heeft de avond voordat die overdracht zou plaatsvinden partijen laten weten niet te willen meewerken aan de levering omdat de vorenbedoelde verticale splitsing nog altijd niet geregeld is en in feite de levering die via mij heeft plaatsgevonden op 22 maart 2012 **ongeldig** is, zowel op grond van het bepaalde in artikel 5:91 BW als in artikel 22 van de toepasselijke erfpachtbepalingen van de gemeente Amsterdam; "reparatie" of bekrachtiging zou kunnen plaatsvinden middels het alsnog passeren van de akte van verticale splitsing.

Partijen zijn overeengekomen de levering vooralsnog **uit te stellen tot 15 juli a.s.** teneinde alsnog die verticale splitsing te kunnen regelen. Indien dan niet gepasseerd zou kunnen worden zou dat grote nadelige financiële gevolgen voor de huidige erfpachters hebben; gezien de overeengekomen koopprijs zouden zij dan, na ingebrekestelling door de wederpartij, in ieder geval een boete van ruim [redacted] (!) per dag verschuldigd worden.

2952

Ik heb begrepen dat er voor zulke spoedeisende gevallen bij Uw afdeling een **task force** bestaat; reden dat ik U in Uw hoedanigheid van Hoofd Erfpacht en Uitgifte benader met twee belangrijke vragen:
- kunt U mij aangeven wat de reden is dat wij sedert 10 december 2013 niets meer gehoord hebben op ons verzoek om de privaatrechtelijke toestemming voor de verticale splitsing;
- zou het mogelijk zijn om **via een spoed procedure die verticale splitsing alsnog uiterlijk 15 juli a.s.** te regelen nu Uw afdeling sedert december 2013 een compleet dossier heeft liggen; vanzelfsprekend ben ik van harte bereid alle medewerking die daarvoor nodig is te verlenen middels (nogmaals) toezending van alle relevante documenten, uittreksels etc etc.

Reeds nu voeg ik het kadastrale uittreksel van het litigieuze perceel bij, de kadastrale tekening alsmede de op 22 maart 2012 met spoed door mij gepasseerde akten van levering.
Ik hoop snel van U te vernemen.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Notaris
Buma | Algera notariaat

T 020 - (10)(2e)
F 020 - (10)(2e)
E (10)(2e) @banotariaat.nl

Prins Hendriklaan 27-29, 1075 AZ Amsterdam
PO Box 75451, 1070 AL Amsterdam, the Netherlands
www.banotariaat.nl

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u het bij vergissing ontving, wilt u ons dan direct bellen? Dan verzoeken wij u het bericht te vernietigen, de inhoud niet te gebruiken en niet verder te verspreiden. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Telefoon: + 31 20 10)(2e 0)(2 0)(2. Buma | Algera Notariaat B.V. is een besloten vennootschap met als doel de uitoefening van de rechtspraktijk, in het bijzonder het notariaat, en is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 34363971. De algemene voorwaarden van Buma | Algera Notariaat B.V., waarin opgenomen een beperking van aansprakelijkheid, zijn van toepassing. Zij zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op bovengenoemde website en worden op verzoek kosteloos toegestuurd. Informatie over hoe ons kantoor omgaat met persoonsgegevens die in het kader van de werkzaamheden en dienstverlening worden verwerkt (en overige conform artikel 13 en 14 AVG te verstrekken informatie ter zake de verzameling van persoonsgegevens) is vastgelegd in een privacy verklaring. Deze privacy verklaring zal op verzoek worden toegezonden.
This e-mail is intended to be exclusively for the addressee. If the e-mail was sent to you by mistake, would you please call us immediately? In that case, we also request you to destroy the e-mail and not to use the contents or disclose them in any manner to third parties. The message can contain confidential information which may be protected by professional secrecy. Telephone 31 20 10)(2e 0)(2 0)(2. Buma | Algera Notariaat B.V. is a private company, whose purpose is to offer professional services as civil-law notaries (notarissen). Buma | Algera Notariaat B.V. is seated in Amsterdam and registered with the Trade Registry of the Chamber of Commerce under number 34363971. The General Conditions of Buma | Algera Notariaat B.V., which contain a limitation of liability, are applicable. These Conditions are available on aforementioned website. On request a copy of these conditions will be supplied free of charge. Information about how our office handles personal data that is being processed in the scope of our activities and services (and other information that needs to be provided according to article 13 and 14 AVG (GDPR)) is recorded in a privacy statement. This statement will be sent upon request
De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.