5220

**To:** [redacted]@gmail.com'[[redacted]@gmail.com]
**From:** [redacted]
**Sent:** Tue 8/13/2019 8:53:59 AM
**Subject:** RE: Uw dossier EW837/189 Compagniestraat [redacted]
**Received:** Tue 8/13/2019 8:53:59 AM

Geachte erfpachter,
Eerder ontving u een bericht van mij over de bestemmingswijziging en samenvoeging van uw appartementsrechten in verband met de overstap. Ik heb in deze e-mail een aantal gegevens bij u opgevraagd om de procedure voor een bestemmingswijziging en wijziging van de splitsing (samenvoeging van de appartementsrechten) in gang te kunnen zetten. Voor de wijziging van de splitsing gaf ik aan dat er twee opties bestaan:
*1. Wijziging van het erfpachtrecht (en indien van toepassing wijziging van de splitsingsakte) met medewerking van de gehele VvE;*
*2. Het sluiten van een obligatoire overeenkomst tussen u en de gemeente.*
Per abuis is optie 2 vermeld. Een obligatoire overeenkomst is een (individuele) overeenkomst tussen u als erfpachter en de Gemeente. Daarbij zijn de overige leden van de VVE dus geen partij. Dit is alleen een mogelijkheid als het bijvoorbeeld een bestemmingswijziging van één appartementsrecht betreft. In uw geval is dit echter niet mogelijk. Bij een samenvoeging van appartementsrechten wijzigt naast de bestemming ook het aantal appartementsrechten, waardoor een aanpassing van de splitsingsakte een vereiste is. De splitsingstekening dient gewijzigd te worden en de appartementsrechten dienen hernummerd te worden. Dit betekent dat, indien u de woningen (privaatrechtelijk) gaat samenvoegen, dit alléén mogelijk is als de splitsingsakte en de splitsingstekening in zijn geheel wijzigen. Hierover kunnen dan ook geen individuele afspraken worden gemaakt en dit vereist dan ook de medewerking / toestemming van de gehele VVE.
Excuus voor de verwarring. Ik verneem graag uw reactie.
Met vriendelijke groet,
**Mevr.** [redacted] ([redacted]) [redacted]
Jurist privaatrecht erfpachtbeheer
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
**Gemeente Amsterdam**
T 020- [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Afwezig op maandag.
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:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 7 augustus 2019 10:24
**Aan:** [redacted]@gmail.com'
**Onderwerp:** Uw dossier EW837/189 Compagniestraat [redacted]

Geachte erfpachter,
U heeft een aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht ingediend. Uw aanvraag kan helaas nog niet in behandeling worden genomen. Wij hebben namelijk geconstateerd dat uw appartementsrecht is samengevoegd met een ander appartementsrecht zonder privaatrechtelijke toestemming.
Op grond van de Overstapregeling moet deze samenvoeging eerst in orde worden gebracht voor u kunt overstappen. Hiervoor dient de bestemming en de splitsing in appartementsrechten gewijzigd te worden. Voor de wijziging van de splitsing is toestemming van de gehele VvE (alle appartementsgerechtigden) nodig.
**Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemming**
Om een wijziging van uw erfpachtrecht 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.

5220
Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder een canonverhoging. Dit vloeit voort uit het beleid bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten van de Gemeente Amsterdam. Dit kunt u nalezen op onze website. Of een bestemmingswijziging en wijziging van de splitsing in appartementsrechten leidt 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.

**Procedure**

Om het gebruik in de akte van uw erfpachtrecht in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik dient de procedure voor bestemmingswijziging en wijziging splitsing in appartementsrechten 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
- na aktepassering kunt u een aanvraag indienen tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht

**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.
Uw aanvraag is nog niet volledig. Wij missen de volgende gegevens:

- welke appartementsrechten wilt u samenvoegen? Graag een toelichting op de oude en de nieuwe situatie;
- wat is het feitelijk gebruik/bestemming in de huidige situatie?
- wat is de gewenste bestemming voor de nieuwe situatie?
- van de oude situatie én de nieuwe situatie de gebruiksoppervlakte (go) in m²;
- aantal lagen bovengrondse bebouwing?;
- is er een kelder aanwezig? Zo ja, wat is de hoogte? Is er daglichttoetreding? Aantal m² gebruiksoppervlakte? Ten behoeve van welke bestemming?;
- voor zowel huidige als nieuwe bestemming: zijn er parkeerplaatsen aanwezig? Zo ja, hoeveel? en typologie? (gebouwd/geheel verdiept/half verdiept/op maaiveld (on)bebouwd/op het dak/garage);
- voor de nieuwe bestemming: Is er een tuin en/of (dak)terras aanwezig? Zo ja, wat is de oppervlakte?;

  is er een schuur in de tuin? Zo ja, wat is de gebruiksoppervlakte?;
  is er een berging aanwezig op de zolder? Zo ja, wat is de gebruiksoppervlakte?;
  is er een berging aanwezig in de kelder? Zo ja, wat is de gebruiksoppervlakte?;
- wenst u ook een wijziging splitsing? Ik verwijs naar onderstaande toelichting 'wijziging splitsing';
- splitsingstekening oude en nieuwe situatie;
- omgevingsvergunning (deze kunt u aanvragen bij Stadsdeel Centrum via telefoonnummer 14020);
- huisnummerbeschikking.

Wijziging splitsing

De appartementsrechten maken onderdeel uit van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Compagniestraat [redacted] (10)(2e) Oostenburgervoorstraat [redacted] (10)(2e) en Touwbaan [redacted] (10)(2e).
Voor de door u gevraagde wijziging zal het erfpachtrecht gewijzigd moeten worden.
Om het erfpachtrecht te wijzigen, is medewerking van alle appartementsgerechtigden, samen vormende de Vereniging van Eigenaren (VvE) nodig. Als de splitsing gewijzigd moet worden, dient ook de VvE (alle appartementsgerechtigden) medewerking te verlenen. Mocht dit tot problemen leiden (bijv. het verkrijgen van medewerking van de gehele VvE is een te langdurig proces, of de kosten voor het wijzigen van de splitsingsakte lopen te hoog op), dan is het ook mogelijk om niet het gehele erfpachtrecht te wijzigen.
U kunt in plaats daarvan individueel met de gemeente afspraken maken door middel van een zogenoemde obligatoire overeenkomst, versterkt met een kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding. Dit houdt in dat de bestemmingswijziging alleen geldt voor het betreffende appartementsrecht; voor de erfpachter zelf en zijn/haar rechtsopvolgers (zoals een koper van het appartementsrecht).
Graag verneem ik van u op basis van welke van deze twee mogelijkheden u een aanbieding van de gemeente wil ontvangen:
1. Wijziging van het erfpachtrecht (en indien van toepassing wijziging van de splitsingsakte) met medewerking van de gehele VvE;
2. Het sluiten van een obligatoire overeenkomst tussen u en de gemeente.

**Graag verneem ik uiterlijk 21 augustus 2019 of u deze procedure in gang wenst te zetten.**

Zo ja, dan ontvang ik graag van u de ontbrekende gegevens.
Alvast bedankt voor de door u te nemen moeite.
Mocht u een vraag hebben over de overstap, dan kunt u contact opnemen met overstap.erfpacht@amsterdam.nl. Voor vragen over de wijziging van de splitsing in appartementsrechten en bestemmingswijziging kunt u met mij contact opnemen.
Met vriendelijke groet,

5220

Mevr. (10)(2e) ((10)(2e)) (10)(2e)
Jurist privaatrecht erfpachtbeheer
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
**Gemeente Amsterdam**
T 020- (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Afwezig op maandag.
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.