Verslag samenvoegingen Silodam

(10)(2e) (10)(2e) *en* (10)(2e) (10)(2e)



Betreft de volgende adressen en dossiers:

(10)(2e)
(10)(2e)
(10)(2e)
(10)(2e)

Het gebouw "de stenen silo" aan de Silodam is in 1896 gebouwd. Het gebouw zou eind 20e eeuw gesloopt worden om plaats te maken voor nieuwbouw, maar hier werd een stokje voor gestoken toen het in 1996 tot monument werd bestempeld. Het gebouw werd getransformeerd tot woningen met bedrijfsruimtes.

In 1998 is het gebouw eerst in appartementen gesplitst, en daarna in erfpacht uitgegeven. Bij de splitsing in appartementsrechten is aan de ateliers behorende bij de drie bovenstaande adressen een eigen appartementsindex toegekend. Vervolgens is er appartementsgewijs uitgegeven.

Feitelijk en publiekrechtelijk gezien waren het de bedrijfsruimtes van de drie adressen al sinds de uitgifte geïntegreerd in de respectievelijke woningen. De ruimtes zijn zodanig geïntegreerd in de woningen dat deze ruimtes geen eigen ingang hebben en slechts bereikbaar zijn via de woning. Deze ruimtes zijn feitelijk één met de woningen.

De erfpachters van deze drie adressen hebben de overstap naar eeuwigdurende erfpacht aangevraagd. Ze kwamen in de knoop omdat hun woningen juridisch bestaan uit twee appartementsrechten, waarvan één met een commerciële bestemming. Er is daarom per adres een samenvoeging van de twee erfpachtrechten nodig, en een bestemmingswijziging van het samengevoegde recht.

De kernvraag in deze dossiers is daarom: valt de bestemmingswijziging van deze samengevoegde rechten onder de woon/werkwoning notitie van TAG?

Handige documenten:

1998-05-14 besluit tot uitgifte Silodam



1998-05-14 Besluit uitgifte MB9707473

1998-06-18 splitsingsakte Silodam



1998-06-18 splitsingsakte E6517

1998-06-30 akte van uitgifte Silodam 1(10)(2e)



1998-06-30 Akte van Uitgifte E6517-9

1998-07-14 akte van Uitgifte Silodam (10)(2e)



1998-07-14 Akte van Uitgifte E6517-1

1998-10-30 akte van uitgifte Silodam (10)(2e)



1998-10-30 Akte van Uitgifte en Leve

1998-12-08 besluit nummerbeschikking Silodam

(met tekening waarop alle voordeuren staan aangegeven)



1998-12-8 besluit nummerbeschikking

Dossier Silodam (10)(2e):

De woning op Silodam (10)(2e) bestaat uit appartementsindices (10)(2e)

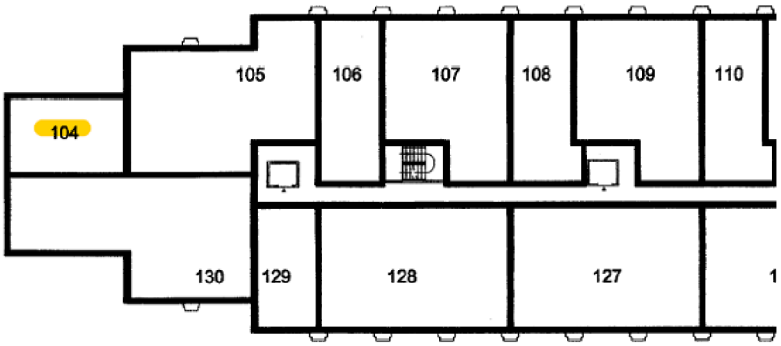
Eerst gesplitst op 18-06-1998: op de splitsingstekening is te zien dat de appartementsrechten (10)(2e) alleen bereikbaar zijn via het appartementsrecht (10)(2e) op de 6de verdieping.

131. het appartementsrecht rechtgevende - na gereedkomen van de renovatie en herbouw - op het uitsluitend gebruik van de maisonnette, gelegen op de zesde en zevende verdieping van het gebouw met een terras op de zesde en de zevende verdieping en een berging in het souterrain, bouwnummer (10)(2e) plaatselijk bekend aan de Westerdoksdijk (nog ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding (10)(2e) appartementsindex (10)(2e);

104. het appartementsrecht rechtgevende - na gereedkomen van de renovatie en herbouw - op het uitsluitend gebruik van het atelier, gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, bouwnummer (10)(2e) plaatselijk bekend Westerdoksdijk (nog ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding (10)(2e) appartementsindex (10)(2e)



6e VERDIEPING



5e VERDIEPING
STENENSILO

Na de splitsing is het in erfpacht uitgegeven en geleverd aan de huidige erfpachter [redacted] op 30-10-1998

1998-10-30 Akte van Uitgifte en Leve

Betreft dus 2 dossiers/erfpachtrechten:

1. **E6517[redacted]:**
   Woning aan de Silodam [redacted] gelegen op de 6de en 7de verdieping
   (+ berging in souterrain + terras op 6de en 7de verdieping)
   Conform de uitgifte akte en levering & besluit Gemeente Amsterdam (MB9707473):
   Privaatrechtelijke bestemming: " vrije sector koopwoning"
   Conform besluit: 110 vierkante meter gebruiksoppervlak (m2 gbo)

2. **E6517/[redacted]):**
   Atelier behorende bij Silodam [redacted] gelegen op de 5de verdieping
   Conform de uitgifte akte en levering & besluit Gemeente Amsterdam (MB9707473):
   Privaatrechtelijke bestemming: " bedrijfsruimte met een matige huur die dienovereenkomstig dient te worden gebruikt als atelier, opslagruimte, ambachtelijke bedrijfsruimte of sociaal-culturele ruimte" (Zie ook E.II.4.a en 8.)
   Conform besluit: 30 vierkante meter gebruiksoppervlak (m2 gbo)

Verloop dossier

18-11-2017: De erfpachter heeft de overstap aangevraagd voor deze 2 erfpachtrechten

18-01-2020 + aanvullende mail op 20-01-2020: De erfpachter heeft een bestemmingswijziging aangevraagd voor atelier naar wonen om zo te kunnen overstappen met zijn woning gelegen op de 5de, 6de en 7de verdieping.

Re Ontvangstbevestigi

omzetting bestemming atelier.

In beide mails geeft de erfpachter aan dat het om een geïntegreerde atelier ruimte gaat in de woning en dat het geen eigen ingang heeft etc.

26-02-2020 ik heb de erfpachter gesproken en hij geeft o.a. aan dat het idd een inpandige ruimte is en het heeft dus geen eigen ingang! Het is onderdeel van zijn woning en er staat een bed en een bureau en hij werkt af en toe vanuit huis. Hij heeft een eigen onderneming, maar die zit op een andere locatie. Hij geeft aan dat er wel andere appartementen zijn waarbij die "bedrijfsruimte" wel een eigen ingang (eigen voordeur) hebben, maar zij hebben dat nooit gehad! Hij is de eerste bewoner, zie uitgifte/levering. De erfpachter wil dan ook graag samenvoegen en overstappen als 1 woning, want dat is het feitelijk ook.

27-02-2020 stukken opgevraagd bij de erfpachter voor de bestemmingswijziging en samenvoeging.

Bestemmingswijzigi ng en samenvoegin

20-05-2020 i.v.m. de bestemmingswijziging ; bevestiging stadsdeel dat er mag gewoond worden op [redacted] + aanvraagformulier van de erfpachter +
besluit vergunningsvrij omzetten op 3-6-2020 ontvangen van de erfpachter,


mail SD conform bestemmingsplan


Besluit vergunningvrij omz

22-05-2020 mail stadsdeel met het besluit nummerbeschikking + tekening van 18-12-1998 (zie voordeur op de 6de verdieping, net zoals op de splitsingstekening)


Nummerbeschikking Silodam.msg


1998-12-8 besluit nummerbeschikking

"Silodam [redacted]woning + atelier"

23-05-2020 Aangezien er nooit iets is gewijzigd volgens de erfpachter ga ik uit van de m2 van oude situatie (zoals opgenomen in het besluit):

[redacted]: 110 m2 go

[redacted]: (30 m2 go x 0,77 (vormfactor D4)= 39m2 bvo afgerond).

Nieuwe situatie 110 m2 go + 30 m2 go = 140 m2 go

26-05-2020 mail van stadsdeel ivm toestemming samenvoeging –


RE verzoek ivm een samenvoeging icm e


1998-12-8 besluit nummerbeschikking

09-06-2020 bevestiging stadsdeel geen toestemming nodig voor samenvoeging, want er is publiekrechtelijk geen sprake van een samenvoeging


-bevestiging stadsdeel geen verg

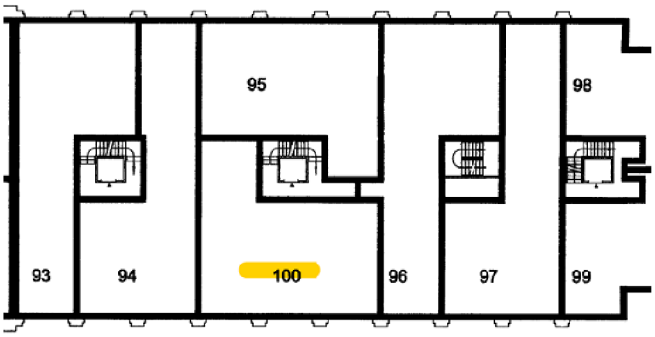
11-08-2020 interne mailwisseling [redacted] en met [redacted] ivm oude bestemming in het GPA is het samengevoegd recht


RE Bestemmingswijzigi

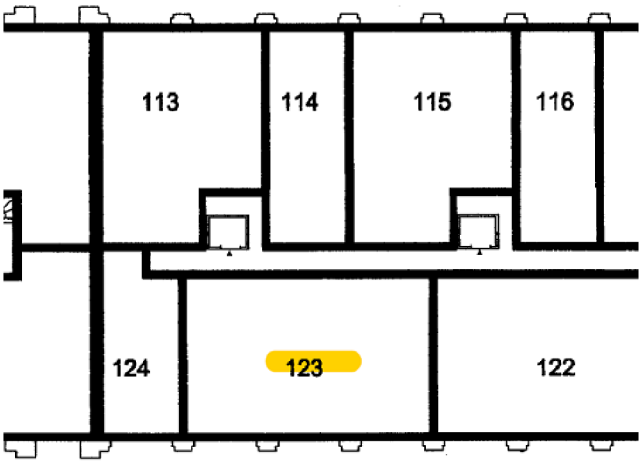
Dossier Silodam (10)(2e)

De woning op Silodam (10)(2e) bestaat uit appartementsindices [redacted] (10)(2e) bedrijfsruimte).

Deze twee appartementsindices zijn onder elkaar gelegen, beiden grenzend aan de openbare ruimte van het complex. Hieronder vallen twee fragmenten van de splitsingstekening te zien:

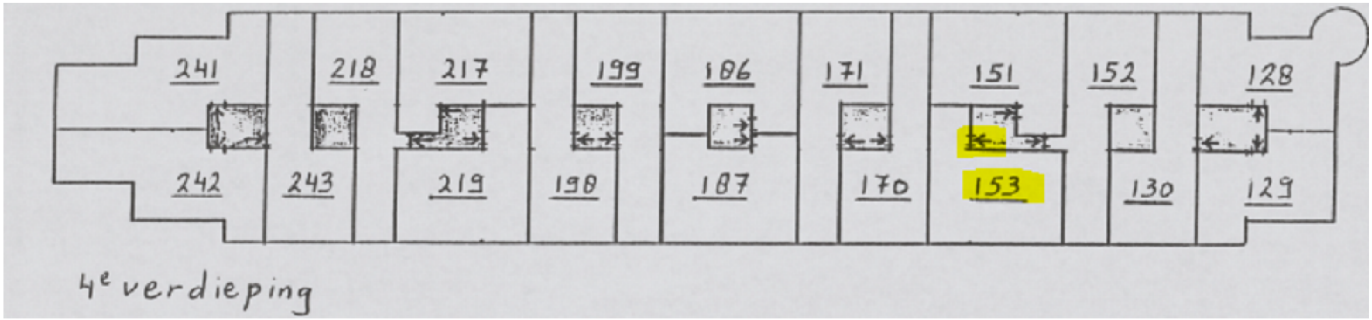


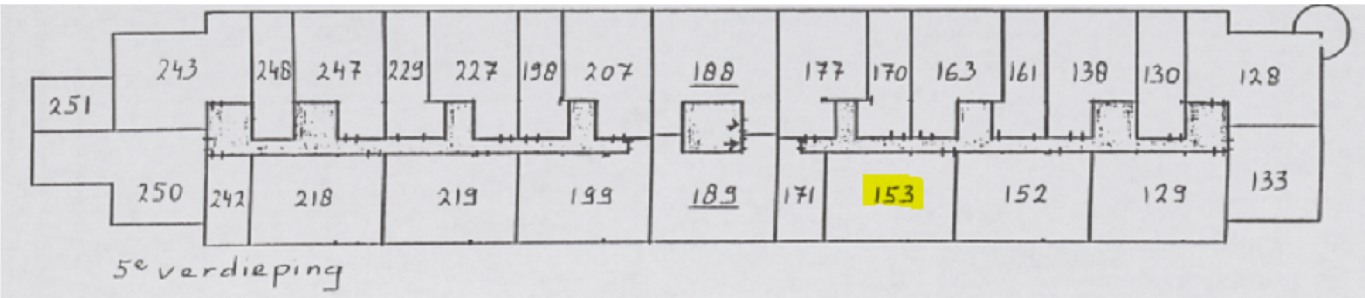
4e VERDIEPING



5e VERDIEPING
STENENSILO

Bij de huisnummerbeschikking die in 1998 is afgegeven is onderstaande tekening gevoegd waarop staat aangegeven waar alle voordeuren in het pand zich bevinden. (Let op: dit zijn huisnummers, geen appartementsindices). Op de tekening zijn alle voordeuren gemarkeerd met een pijltje. Hier valt te zien dat Silodam (10)(2e) maar één voordeur heeft.





Uitgifte

Na de splitsing zijn de twee appartementsrechten op Silodam [redacted] uitgegeven in erfpacht. Het betreft de volgende twee erfpachtrechten:

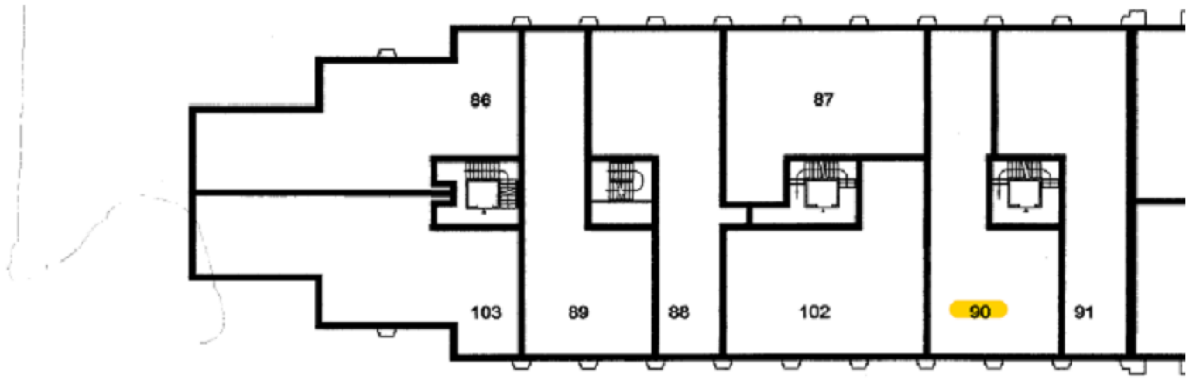
1. **E6517/[redacted]**
   Woning aan de Silodam [redacted] gelegen op de 4de verdieping
   (+ berging in souterrain)
   Conform de uitgifte akte en levering & besluit Gemeente Amsterdam (MB9707473):
   Privaatrechtelijke bestemming: "vrije sector koopwoning"

2. **E6517/[redacted]**
   Bedrijfsruimte behorende bij Silodam [redacted] gelegen op de 5de verdieping
   Conform de uitgifte akte en levering & besluit Gemeente Amsterdam (MB9707473):
   Privaatrechtelijke bestemming: "zevenenzeventig (77 m2) gebruiksoppervlak bedrijfsruimte met een matige huur, die dienovereenkomstig dient te worden gebruikt, zulks evenwel met dien verstande, dat het appartementsrecht met de bestemming bedrijfsruimte met een matige huur (het appartementsrecht met indexnummer [redacted] voorzover het de bedrijfsruimte betreft) gebruikt wordt als atelier, opslagruimte, ambachtelijke bedrijfsruimte of sociaal-culturele ruimte"

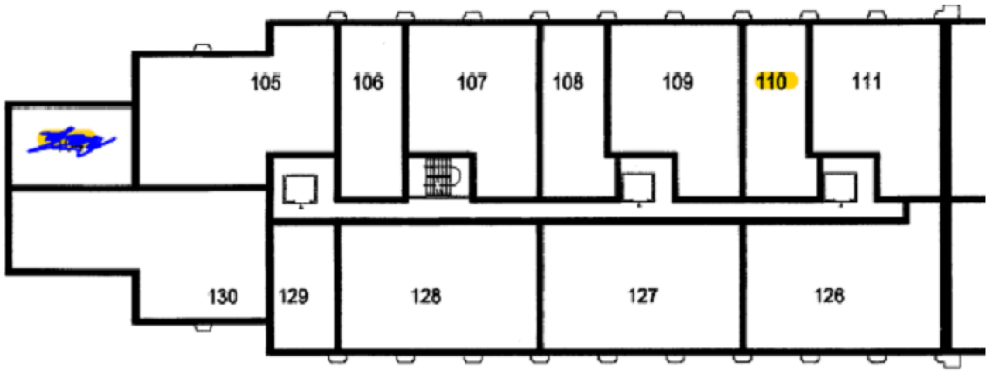
De twee appartementsrechten zijn in één akte uitgegeven aan dezelfde erfpachter.

Dossier Silodam [redacted]:

De woning op Silodam [redacted] bestaat uit appartementsindices [redacted] (10)(2e)
Deze twee appartementsindices zijn onder elkaar gelegen, beiden grenzend aan de openbare ruimte van het complex.
Hieronder vallen twee fragmenten van de splitsingstekening te zien:

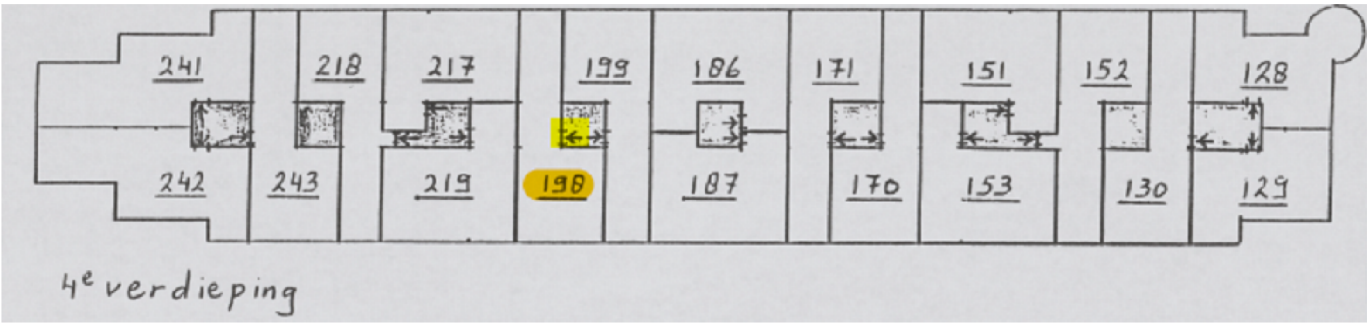


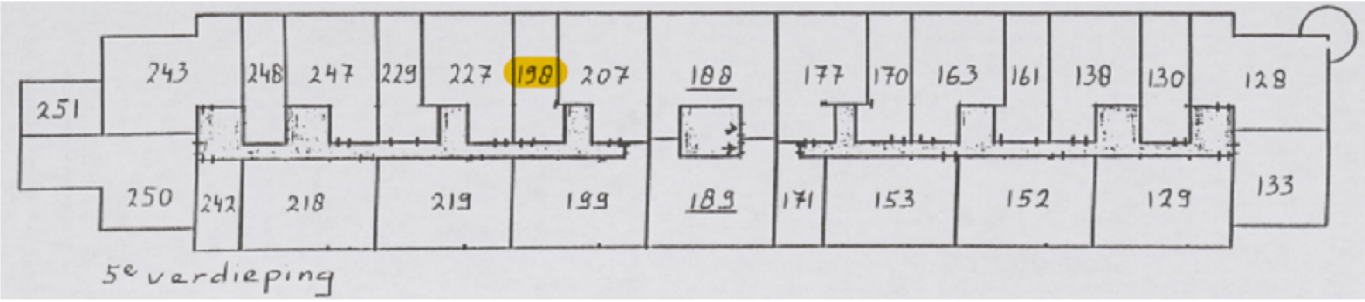
4e VERDIEPING



5e VERDIEPING
STENENSILO

Op de tekening bij de huisnummerbeschikking valt net als bij nummer [redacted] te zien dat er sprake is van één voordeur.




243
248
247
229
227
198
207
188
177
170
163
161
138
130
128
251
250
242
218
219
199
189
171
153
152
129
133
5e verdieping

Uitgifte

Na de splitsing zijn de twee appartementsrechten op Silodam [redacted] uitgegeven in erfpacht. Het betreft de volgende twee erfpachtrechten:

1. [redacted]
   Woning aan de Silodam [redacted] gelegen op de 4de verdieping
   (+ berging in souterrain)
   Conform de uitgifte akte en levering & besluit Gemeente Amsterdam (MB9707473):
   Privaatrechtelijke bestemming: "vrije sector koopwoning"

2. [redacted]
   Bedrijfsruimte behorende bij Silodam [redacted] gelegen op de 5de verdieping
   Conform de uitgifte akte en levering & besluit Gemeente Amsterdam (MB9707473):
   Privaatrechtelijke bestemming: "vijfendertig (35 m2) gebruiksoppervlak bedrijfsruimte met een hoge huur, die dienovereenkomstig dient te worden gebruikt, zulks evenwel met dien verstande, dat het appartementsrecht met de bestemming bedrijfsruimte met een matige huur gebruikt worden als atelier, opslagruimte, ambachtelijke bedrijfsruimte of sociaal-culturele ruimte en de appartementsrechten met bestemming bedrijfsruimte met hoge huur (het appartementsrecht met indexnummer [redacted], daarenboven gebruikt mag worden als winkelruimte, horecaruimte of kantoorruimte".

De twee appartementsrechten zijn in één akte uitgegeven aan dezelfde erfpachter.

Conclusie

Ook al hebben de bedrijfsruimtes en de respectievelijke woningen een eigen appartementsindex gekregen bij de splitsing in appartementsrechten, vallen de bedrijfsruimtes niet los te zien van de woningen.

Vanaf het omzetten van de stenen silo naar woon/werkruimtes was het de bedoeling dat de bedrijfsruimtes deel uitmaakten van de woningen. Dit blijkt onder andere uit het feit dat de bedrijfsruimtes geen eigen voordeur hebben en geen eigen plaatselijke aanduiding. Deze appartementsrechten zijn daarom sinds de uitgifte afhankelijk van elkaar en ook niet los van elkaar te verkopen.

Wij zijn daarom van mening dat de TAG-memo met betrekking tot woon/werkwoningen op de bestemmingswijzigingen van de samengevoegde rechten kan worden toegepast.