Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e;
Onderwerp: Re:
Datum: donderdag 9 september 2021 13:21:51

Beste allen,

Ter voorkoming van misverstanden ter aanvulling:
- de parkeerplaats is op maaiveld (onbebouwd), zoals zichtbaar in het meetrapport
- er is naast de kelder en het tuinhuis geen berging, zoals zichtbaar in het meetrapport
- het GO van de WC is 1,4 m2. Voor omrekening naar BVO moet daar 0,4 m2 bij worden opgeteld. Dit komt neer op BVO 1,8 m2 voor de WC.

Kunt u bevestigen dat u alle benodigde informatie heeft als omschreven in uw "document volledige aanvraag" voor bestemmingswijziging, dan wel splitsing?

Hoogachtend,

5.1.2e 5.1.2e

Op ma 30 aug. 2021 om 18:34 schreef 5.1.2e 5.1.2e
<

> Geachte mevrouw 5.1.2e,
>
> Dank voor uw bericht inzake de bestemmingswijziging van "ééngezinshuis met praktijkruimte (diëtistpraktijk)" naar "wonen" ten behoeve van de overstap eeuwigdurende erfpacht. In de naamgeving van de nieuwe bestemming is de gemeente niet consequent. In uw e-mail hanteert u "koopwoning", in de bijgevoegde "document volledige aanvraag" hanteert de gemeente "vrijstaande woning" en "wonen" door elkaar, in bijgevoegde erfpachtakte staat "ééngezinshuis" en in het bestemmingsplan staat "wonen". Het moge duidelijk zijn dat het de bestemming betreft die het mogelijk maakt om over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Ook maakt u in uw "document volledige aanvraag" onderscheid tussen "eengezinswoning" en "vrijstaande woning". Ik snap het verschil niet. Volgens Wikipedia kan een eengezinswoning een vrijstaande woning zijn en dat is op de Minervalaan het geval (https://nl.wikipedia.org/wiki/Eengezinswoning).
>
> In bijgevoegde erfpachtakte van Notaris Klein Binnenkade staat geen m2 voor de praktijkruimte gespecificeerd. In het bijgevoegde meetrapport van Inmeten.com staat een praktijkruimte van 15,6 m2 en niet van 24 m2. Naar ik heb begrepen uit de erfpachtdocumentatie berekent de gemeente BVO om naar GO dmv een correctie van 15%. Van GO naar BVO blijkt bij meting van de praktijkruimte circa 3,3 m2 te moeten worden toegevoegd. BVO is dan 15,6 m2 + 3,3 m2 = 18,9 m2. Bij de wachtruimte van GO naar BVO blijkt circa 2 m2 te moeten worden toegevoegd. BVO is dan 7 m2 + 2 m2 = 9 m2.
>
> Wellicht ten overvloede, want al eerder gemeld, zoals te zien is in het meetrapport van Inmeten.com wijzigt er niets van de oude naar de nieuwe situatie, blijft het bouwtechnisch allemaal gelijk:
> - het betreft één vrijstaande woning;
> - er zijn twee bouwlagen bovengronds;
> - er is één parkeerplaats op maaiveldniveau;
> - er is geen dakterras;

- er is een balkon van 10m2;
- de tuin is circa 430 m2;
- er is een tuinhuis (externe berging) van 12,8 m2;
- het kelderoppervlak is 27,9 m2 en de hoogte is 2,21 m;
- er is geen sprake van daglichttoetreding tot de kelder;
- de bestemming van de kelder is "ééngezingshuis" / "wonen";
- er is geen sprake van een sociaal maatschappelijk bestemming;
- de erfpachter is geen non-profit instelling;
- er is geen sprake van overheidssubsidiëring;
- er is geen sprake van transformatie.

Er is geen kopie publiekrechtelijke (omgevings-)vergunning omdat een omgevingsvergunning nooit nodig is geweest, noch in de oude, noch in de nieuwe situatie, zie bijgevoegd besluit waar in staat: "Vergunning is niet vereist". Volgens het bestemmingsplan mag 40% van de woning gebruikt worden voor praktijk aan huis. Het is mij dan ook onduidelijk waarom Bureau Erfpacht in 2016 een bestemmingswijziging nodig achtte. Volgens 5.1.2e van Stadsdeel Zuid was een bestemmingswijziging in 2016 niet nodig volgens artikel 27 van het bestemmingsplan. Hij bevestigt dat in bijgevoegde e-mail dd 20190924. Ergo, de bestemming had nooit veranderd hoeven worden en zou nu niet weer terugveranderd moeten worden. Bij buren in de straat is dit ook niet gebeurd en er lijkt sprake van willekeur. Wat is uw voorstel om dit op te lossen?

Is de aanvraag tot bestemmingswijziging inzake de overstap eeuwigdurende erfpacht zo compleet?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

Kadastrale gegevens
Minervalaan
1077 NV Amsterdam
Kadastrale gemeentecode
Sectie AB
Objectnummer
Indexletter G
Indexnummer 0
Kadastrale gemeente Amsterdam
Grootte 600 m²

Op wo 25 aug. 2021 om 12:01 schreef 5.1.2e van
<5.1.2e 5.1.2e .1.2e .nl>:

> Geachte heer 5.1.2e,
>
> Uw dossier inzake het erfpachtrechtrecht gelegen aan Minervalaan te Amsterdam is in behandeling bij mijn collega, 5.1.2e 5.1.2e. Namens mijn collega stuur ik u hierbij een update:

De bestemming van uw erfpachtrecht moet gewijzigd worden van 'één eengezinshuis met praktijkruimte (diëtist praktijk)' naar een (1) koopwoning. Dit betekent dat er een grondprijsadvies nodig is. Na ontvangst van het grondprijsadvies wordt vervolgens berekend of voor deze bestemmingswijziging een meerwaarde in rekening zal worden gebracht. Dit ziet u terug in de uiteindelijke aanbieding die naar u zal worden toegestuurd.

Inzake de oppervlaktes verzoek ik u vriendelijk de onderstaande punten toe te lichten **voor 1 oktober 2021 in verband met de termijn van de coulanceregeling:**

- De oppervlakte van uw woning is volgens het meetrapport 231 m2 go met een praktijkruimte (diëtistpraktijk) van 24 m2 go (wachtruimte, praktijkruimte en de toilet – zou eventueel nog zonder toilet kunnen). Zou u nog de bruto vloeroppervlakte (m² bvo) van de praktijkruimte naar ons willen toesturen?

- Is er sprake van daglichttoetreding in de kelder? Ja/nee

Zodra wij deze informatie hebben ontvangen, kunnen wij uw aanvraag tot bestemmingswijziging inzake uw erfpachtrecht verder in behandeling nemen. Indien wij **voor 1 oktober 2021** de gegevens niet hebben ontvangen, is de aanvraag voor uw bestemmingswijziging niet volledig en kunt u inzake de overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor dit erfpachtrecht geen gebruik meer maken van de gunstige voorwaarden.

Mijn collega 5.1.2e 5.1.2e is vanaf 9 september 2021 weer aanwezig, vanaf dan kunt u bij haar terecht voor eventuele vragen.

Alvast bedankt voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Erfpachtbeheerder Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

E [redacted]

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

Afwezig: vrijdag

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 13 januari 2021 14:38
Aan: '5.1.2e 5.1.2 5.1.2e>
Onderwerp: [redacted]

Geachte meneer 5.1.2e,

Bedankt voor uw email. Het meetrapport is in goede orde aangekomen.

Ik vertrouw erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Erfpachtbeheerder

Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e

Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag

5.1.2e 5.1.2e

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.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.