[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: overstap.tag
Sent: Wed 9/16/2026 10:54:43 AM
Subject: RE: SPOED Woo-verzoek erfpachtdossiernummer 5.1.2e - Ton de Leeuwstraat 5.1.2e
Received: Wed 9/16/2026 10:54:47 AM

Hi 5.1.2e

In principe staat de gehele werkwijze in de Notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ.." waar EP al bekend mee is.

https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/1025797/onbezwaarde_waarde_maatwerk_bsq_en_procedure_van_bedenkingen_1.pdf
Pagina 8, bij woningkenmerken onder paragraaf 4.4 "woningen zonder (bruikbare) WOZ-waarde"

"Woningkenmerken"
Voor de woningkenmerken gebruikt Grond & Ontwikkeling de deelobjecten zoals Belastingen deze gebruikt voor bepaling van de WOZ-waarde. Per deelobject zijn bij Belastingen de vierkante meters of aantallen geregistreerd. Deelobjecten en/of bijbehorende vierkante meters en aantallen kunnen per belastingjaar verschillen. Grond & Ontwikkeling gebruikt daarom de woningkenmerken uit het belastingjaar dat het eerst volgt na het belastingjaar waarvoor de onbezwaarde waarde moet worden bepaald. Hierbij moeten eventuele wijzigingen van het erfpachtrecht zijn verwerkt in de gegevens van Belastingen én moet de bestemming van het WOZ-object overeenkomen met het erfpachtrecht. Indien bij Belastingen (nog) geen (geschikte) woningkenmerken bekend zijn, worden de woningkenmerken uit de erfpachtakte als basis genomen voor de onbezwaarde waarde."

Bovenstaande geschiet wellicht verdere verduidelijking:
Naar mijns inziens is er voor deze woning in de akte niets gewijzigd. In de akte van uitgifte wordt gesproken over (oud A-42) woning van 114 m2,
In de akte wijziging splitsing, wijzigt het van A-42 naar A-85, met eenzelfde oppervlakte. Dit is eigenlijk iets wat E&U moet bepalen, of dit überhaupt als een wijziging van de woning kan worden gezien.

3.43 **Erfpacht A-42:**
De voortdurende erfpacht van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie G complexaanduiding 9548-A index 42, omvattende:
a. het eenhonderdveertien vijfduizend driehonderdtweeënnegentigste (114/5.392e) onverdeeld aandeel in het Appartementsrecht Woningen; en
b. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de negende woonverdieping met buitenruimte met bijbehorende berging in de kelder op de min een (-1) laag en toebehoren, plaatselijk aan te duiden als Ton de Leeuwstraat 92 te Amsterdam.

3.40 **Erfpacht A-85:**
De voortdurende erfpacht van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie G complexaanduiding 9548-A index 85 (voorheen index 42), omvattende:
1. het eenhonderdveertien vijfduizend vierhonderdeende (114/5.401e) onverdeeld aandeel in het Appartementsrecht Woningen; en
2. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de negende woonverdieping met buitenruimte met bijbehorende berging in de kelder op de min een (-1) laag en toebehoren, plaatselijk aan te duiden als Ton de Leeuwstraat 92 te Amsterdam.

In het stuk over de woningkenmerken staat: *"Hierbij moeten eventuele wijzigingen van het erfpachtrecht zijn verwerkt in de gegevens van Belastingen én moet de bestemming van het WOZ-object overeenkomen met het erfpachtrecht".*

Het enige wat daadwerkelijk gewijzigd is, dat is het kadastrale perceel. Maar dit kadastrale perceel A-85 is al gewijzigd in de WOZ, desondanks heeft dit tot heden niet geleid tot aanpassing van woningkenmerken of oppervlakten. Het is niet aan ons of dat ook mogelijk had gemoeten, de wijziging van het kadastraal is reeds verwerkt in de gegevens van Belastingen, dus wordt de wijziging als verwerkt geacht waardoor de metrage uit de WOZ hanteerbaar is. Via het wozwaardeloket.nl kan je inzien dat dit metrage anno nu nog steeds 116 m2 is.
Ik kan me voorstellen dat Belastingen dit ook niet als wijziging ziet, omdat de metrage uit de akte niet wijzigt t.o.v. de vorige akte. Wel had erfpachter gewoon in bezwaar kunnen gaan bij Belastingen toen de mogelijkheid hiervoor was, dat kan ook in gevallen als er geen wijziging is geweest maar dat heeft hij zelf nagelaten.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 14 september 2026 21:15
Aan: 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: SPOED Woo-verzoek erfpachtdossiernummer 5.1.2e - Ton de Leeuwstraat 5.1.2e

Hi 5.1.2e

Kan jij aangeven op basis van welke documenten jullie net als bij andere dossiers volgens beleid voor de WOZ/onbezwaarde waarde wordt uitgegaan van de oppervlakte uit de WOZ-administratie. En zijn deze openbaar voor de EP te raadplegen?

Voor het WOO- verzoek zijn de documenten relevant.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 10 september 2026 11:16
Aan: 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: SPOED Woo-verzoek erfpachtdossiernummer 5.1.2e - Ton de Leeuwstraat 5.1.2e

Hi 5.1.2e

Ja, zie bijgaande mail. Hierin was al onderstaande vermeld.

"Voor de woninggegevens dient conform beleid de oppervlakte uit de WOZ-registratie te worden gehanteerd, indien er geen WOZ met peiljaar 2014 bekend is, worden de woningkenmerken uit het eerst bekende WOZ-jaar toegepast. De woning is bekend vanaf peiljaar 2019 t/m heden met een WOZ-oppervlakte van 116 m2 go. Grond & Ontwikkeling dient deze woningkenmerken uit de WOZ te volgen.
De oppervlakte wordt aldus als correct beschouwd, hier zijn immers ook al mogelijkheden tot bezwaar voor geweest."

Het feit dat er 114 m2 in de akte staat neemt niet weg dat conform beleid voor de WOZ/onbezwaarde waarde wordt uitgegaan van de oppervlakte uit de WOZ-administratie. Een lichtelijk verschil tussen m2 WOZ en m2 akte (en dus PIP) komt bij andere dossiers ook vaker wel dan niet voor.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 10 september 2026 10:30
Aan: 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: SPOED Woo-verzoek erfpachtdossiernummer 5.1.2e - Ton de Leeuwstraat 5.1.2e
Urgentie: Hoog

Hi collega,

Kan je mij laten weten of bij de onbezwaarde waarde van 2014 voor overstap sprake is van 116 m2 oppervlakte?

Groet,

5.1.2e

Van: Overstap erfpacht <overstap.erfpacht@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 9 september 2026 19:03
Aan: 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2e @amsterdam.nl; 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Woo-verzoek erfpachtdossiernummer 5.1.2e - Ton de Leeuwstraat 5.1.2e
Urgentie: Hoog

Beste collega's,

Hierbij een Woo-verzoek van 5.1.2e
Hij valt over het feit dat er in het Persoonlijk Informatiepakket 114 m2 GO genoemd wordt, zoals vermeld in de akte van wijziging splitsing in de bijlage op blz. 26 sub 39, terwijl we rekenen met een oppervlakte van 116 m2 volgens de WOZ-waardering.
Volgens hem is de woning 115 m2.

Misschien kunnen we hem duidelijkheid over de oppervlakte en berekeningen bieden zonder dat een Wob-verzoek nodig is? 1089274

Volgende week ben ik een week vrij, dus dan kan 5.1.2e het misschien van mij overnemen als dat nodig is.

Groet,

5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Medewerker Klantvragen
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Amsterdam.nl
Werkdagen ma-mid, di t/m do en vr-mid

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 9 september 2026 09:10
Aan: Overstap erfpacht <overstap.erfpacht@amsterdam.nl>; Belastingen Amsterdam <5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Uw vraag inzake erfpachtdossiernummer 5.1.2e - Ton de Leeuwstraat 5.1.2e

Beste, mijn woning is altijd omschreven als 114m2! **DOOR JULLIE ZELF**, ineens is het 116m2 geworden. Bij deze wil ik een WOB onderzoek hoe het kan dat woningen ineens kunnen groeien met als doel de eigenaar meer belastingen te laten betalen. Ook wil ik een onderzoek naar alle correspondentie hierover, en alle documentatie waarom men, zonder iets op te meten, panden kan laten groeien.

Omdat jullie er zo lang over hebben gedaan is er ineens een nieuwe berekenmethode aantal m2 gekomen, alle panden in Amsterdam zijn hierdoor gegroeid. Echter mijn aanvraag afkoop erfpacht heb ik jaren geleden al gedaan, dan zou die afkoop erfpacht, gebaseerd moeten zijn om de m2 van die aantal jaren geleden. Dat betekent dus dat omdat jullie er zo lang over hebben gedaan dit ten nadele is van mij en daarmee oneerlijk is. Ik eis dat jullie voor de berekening WOZ afkoop de 114 m2 aanhouden, zowel voor de hoogte WOZ, als voor de afkoop erfpacht. Men moet de 114m2 aanhouden zoals die zoveel jaren geleden geldt, om het moment dat de aanvraag afkoop is gedaan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: Overstap erfpacht <overstap.erfpacht@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 24 augustus 2026 17:11
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Uw vraag inzake erfpachtdossiernummer 5.1.2e - Ton de Leeuwstraat 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Naar aanleiding van uw aanvullende vragen op het ontvangen onbezwaarde waarde rapport van de Ton de Leeuwstraat 5.1.2e Team Advisering Grondprijzen (TAG) de bijgevoegde reactie opgesteld.
Ik hoop dat het u geruststelt.

Wat betreft de m2 van uw woning (115 /116 m2?) gaf TAG het volgende aan:

Voor de woninggegevens dient conform beleid de oppervlakte uit de WOZ-registratie te worden gehanteerd. Indien er geen WOZ met peiljaar 2014 bekend is, worden de woningkenmerken uit het eerst bekende WOZ-jaar toegepast.
De woning is bekend vanaf peiljaar 2019 t/m heden met een WOZ-oppervlakte van 116 m2. Grond & Ontwikkeling dient deze woningkenmerken uit de WOZ te volgen.
De oppervlakte wordt aldus als correct beschouwd, hier zijn immers ook al mogelijkheden tot bezwaar voor geweest.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Team Klantvragen
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam
Adres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
website: www.amsterdam.nl/erfpacht

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Vragen

Voor vragen over uw overstap naar eeuwigdurend erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar overstap.erfpacht@amsterdam.nl.

Van: Overstap erfpacht <overstap.erfpacht@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 19 augustus 2026 12:59
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Uw vraag inzake erfpachtdossiernummer 5.1.2e - Ton de Leeuwstraat 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Hartelijk dank voor uw reactie en aanvulling.

Ik heb uw vragen doorgezet aan Team Advisering Grondprijzen.
Zodra ik antwoord heb ontvangen, laat ik het u weten.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, vernemen we dat natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Team Klantvragen
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam
Adres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

website: www.amsterdam.nl/erfpacht

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Vragen

Voor vragen over uw overstap naar eeuwigdurend erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar overstap.erfpacht@amsterdam.nl.

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 19 augustus 2026 11:40
Aan: Overstap erfpacht <overstap.erfpacht@amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Uw vraag inzake erfpachtdossiernummer 5.1.2e - Ton de Leeuwstraat 5.1.2e

Beste erpacht,

Er komen op deze lijst een paar appartementen met een uitzonderlijke hoge m2 prijs. Het lijkt erop dat jullie het enorme dakterras en de dubbele parkeerplaatsen hebben meegenomen in de berekening. Is dat zo, hoe verklaart u deze extreme verschillen dan?

Het gaat om oa. willem frederik hermansstraat 5.1.2e,
willem frederik hermansstraat 5.1.2e willem frederik hermansstraat 5.1.2e, Harry Banninkstraat 5.1.2e enzovoort.

Kunt u aangeven bij elk pand wat de m2 is en of u rekent met parkeerplaatsen, buitenterrassen, bergingen, enz.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: Overstap erfpacht <overstap.erfpacht@amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 16 juli 2026 14:16
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Uw vraag inzake erfpachtdossiernummer 5.1.2e - Ton de Leeuwstraat 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

1089274

De Dienst Belastingen kan alleen iets voor u betekenen als u vragen zou hebben over de WOZ-waarde; niet als u vragen heeft over de totstandkoming van de onbezwaarde waarde.

Bijgevoegd het onbezwaarde waarde rapport dat Team Advisering Grondprijzen naar aanleiding van uw brief voor u heeft opgesteld.
Graag zou ik willen benadrukken dat de genormaliseerde waarde van 5.1.2b per m² niet tot stand komt door slechts een paar geselecteerde referenties. Deze waarde betreft een gemiddelde van de genormaliseerde waarden van 264 referentiewoningen in de buurt Oosterdokseiland (zie de bijlage).

Op dit moment in het overstapproces is het nog niet mogelijk om bezwaar te maken. Dat kan pas binnen 6 weken na ontvangst van de aanbieding.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam
Adres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
website: www.amsterdam.nl/erfpacht

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Vragen

Voor vragen over uw overstap naar eeuwigdurend erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar overstap.erfpacht@amsterdam.nl.

Van: Overstap erfpacht <overstaperfpacht@amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 9 juli 2026 15:08
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Bezwaarschrift Ton de Leeuwstraat 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Wij hebben uw e-mail in goede orde ontvangen. Door het zomerreces kan het wat langer duren voor u een reactie ontvangt.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Team Klantvragen
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam
Adres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
website: www.amsterdam.nl/erfpacht

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

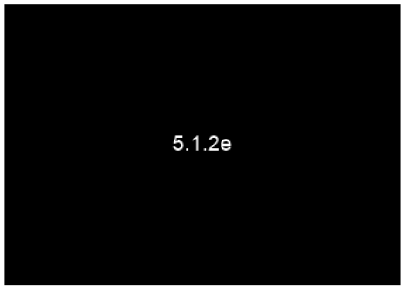
Vragen

Voor vragen over uw overstap naar eeuwigdurend erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar overstap.erfpacht@amsterdam.nl.

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 8 juli 2026 10:56
Aan: Overstap erfpacht <overstaperfpacht@amsterdam.nl>; Belastingen Amsterdam <5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: Bezwaarschrift Ton de Leeuwstraat 5.1.2e

Beste belastingdienst en afdeling erfpacht. Graag uw ontvangstbevestiging en reactie op bijgaande brief. Deze is ook per post verzonden.

Met vriendelijke groet,



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.