aan: Bureau Erfpacht, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl
cc: overstap.erfpacht@amsterdam.nl, klachten.go@amsterdam.nl
van: 5.1.2e 5.1.2e
datum: 2 juni 2020
betreft: samenvatting bestemmingswijziging Minervalaan 5.1.2e (E 5.1.2e) ivm overstap erfpacht

Geachte mevrouw 5.1.2e ,

In uw e-mail van 26 mei 2020 schrijft u *"Bedankt voor uw email. Ik heb het dossier met mijn collega's besproken. Er is een bestemmingswijziging nodig voor uw erfpachtrecht."* Het is opvallend dat u nu pas tot deze conclusie komt: deze bestemmingswijziging probeer ik al sinds december 2019 voor elkaar te krijgen.

Bijgaand nogmaals de aan Bureau Erfpacht toegezonden informatie samengevat:

Oude situatie (in m2)	Volgens e-mails 5.1.2e	Volgens akte bestemmings-wijziging dd 20 december 2016	Volgens bouwtekening (legenda 'praktijk')	Herstel onnodige bestemmingswij-ziging in 2016
GBO Praktijk	22	niet gespecificeerd	15	0
GBO Woning	(288 - 22 =) 266	niet gespecificeerd	(288 - 15 =) 273	288
GBO Totaal	288	288	288	288

en

Nieuwe situatie (in m2)	
GBO Woning	288

Bureau Erfpacht heeft drie opties voor het vaststellen GBO van de woning (in de oude situatie):

1. 266m2 conform e-mails van 5.1.2e
   Conform e-mailcorrespondentie met mevrouw 5.1.2e dd 24 december 2019 (Bijlage 20191224) en 3 januari (Bijlage 20200103). Hierop is nog steeds geen voorstel voor bestemmingswijziging gekomen van de gemeente.

2. 288m2 bij herstel onnodige bestemmingswijziging 2016
   Het is twijfelachtig of een bestemmingswijziging in 2016 van 'Woning+Garage' naar 'Woning+Praktijk' terecht is gevorderd door de gemeente. Volgens het bestemmingsplan Irenebuurt is de bestemming "W1 Wonen" en volgens art 3.1b is daarbij het uitoefenen van huisgebonden beroepen toegestaan. Een diëtistenpraktijk is een huisgebonden beroep.

Naburige percelen van Minervalaan 5.1.2e en Minervalaan 5.1.2e hebben hun garage bij hun woning getrokken zonder dat daar een bestemmingswijziging voor nodig was. Is hier sprake van willekeur?

Tenslotte is het aantal m2 praktijk niet vastgelegd in de akte bestemmingswijziging van 20 december 2016, zoals ook het aantal m2 garage niet is vastgelegd in de eerste erfpachtakte van 14 december 1960. Er zijn geen minimale oppervlakte eisen gesteld aan het aantal m2 garage, dan wel praktijk.

3. 273m2 conform bouwtekening
   Conform legenda bouwtekening 'praktijk'. Op basis van deze bouwtekening heeft de gemeente besloten dat er in 2016 een bestemmingswijziging moest komen.

Afhankelijk van de door de gemeente gehanteerde grondprijzen voor m2 woning versus m2 praktijk kan blijken dat er ook volgens uw nieuwe beleid er geen 'economische meerwaarde' is.

Alle informatie die u nodig heeft was reeds bij u bekend in uw administratie. Meerdere malen heb ik deze nogmaals aan u toegezonden, inclusief bouwtekeningen. Ik ben geen jurist en geen expert praktijkruimtes. Uw grondprijzen voor verschillende bestemmingen en uw interne regels voor bestemmingswijziging zijn mij niet bekend.

Indien Bureau Erfpacht DUIDELIJKHEID verschaft over deze bestemmingswijziging kan direct een nieuwe akte worden opgesteld. Deze akte zal 99% lijken op de bestaande akte bestemmingswijziging van 2016. Alleen zal nu de bestemming worden gewijzigd van 'woning+praktijk' naar 'woning'.

Graag verneem ik het besluit / voorstel van Bureau Erfpacht over deze bestemmingswijziging, opdat een akte kan worden opgemaakt vóór het verstrekken van de door de gemeente vastgestelde deadlines voor overstap eeuwigdurende erfpacht. Hier heb ik nog steeds geen antwoord op.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Bijlagen:
- E-mail correspondentie 5.1.2e 24 december 2019
- E-mail correspondentie 5.1.2e 3 januari 2020