Overdrachtsformulier FOCUSGROEP C
fase 1 naar fase 2

Op basis van de aanvraag door de erfpachter zijn de volgende gegevens verzameld.

1. CONTROLES

Dossiernummer:	5.1.2e
Plaatselijk bekend als:	Da Costakade [redacted] 5.1.2e [redacted] te Amsterdam
Kadastraal bekend als:	gemeente Amsterdam, sectie 5.1.2e
Kavelgrootte:	131 m²
Huidige bestemming:	woonhuis, conform pagina 7 Akte van Overstap
Gewenste bestemming:	vijf koopwoningen
Algemene Bepalingen:	AB2016 (afkoop)

Hermes (controle adhv akte)

Hermes correct:	☒
(canon, tijdvak, AB's en betalingsregime)	
Afwijking geconstateerd:	nee
Bijzonderheden:	Geen
Overstapaanvraag in behandeling:	nee

Gogis

Afwijking geconstateerd:	nee

Data en informatie

Buurtcode	EQ01
Stadsdeel	West

2. AANVRAAG

Erfpachtwijziging(en):	Bestemmings- en bebouwingswijziging en Splitsing in appartementsrechten. Het omzetten van de zolderverdieping naar een zelfstandige woning en het realiseren van een dakterras op het dak van het gebouw,. De bestemming wordt vervolgens gewijzigd naar 5 koopwoningen. Erfpachter wenst een splitsing in vijf appartementsrechten.
Bijzonderheden:	geen

Huidige situatie:

Soort woning:

- stapelwoningen

M² (exclusief m² van eventuele bergingen):

- Huisnr 5.1.2e van 65,30 m² go gelegen op de begane grond
- Huisnr 5.1.2e van 65,40 m² go gelegen op de eerste verdieping
- Huisnr 5.1.2e van 63,10 m² go gelegen op de tweede verdieping
- Huisnr 5.1.2e van 63 m² go gelegen op de derde verdieping

Conform opgave Excel via email notaris d.d. 23-12-2025 en antwoordformulier EP d.d. 06-10-2022 en meetrapporten

Bijzonderheden (**alleen t.b.v. van het gene dat wijzigt in geval van gesplitste rechten**):

- Tuin aanwezig: ja, van 23,3 m² ten behoeve van huisnr 5.1.2e
- Schuur in tuin aanwezig: ja, 1 van 16,50 m² go ten behoeve van huisnr 5.1.2e (tuinhuis)
- (Dak)terras aanwezig: nee

- Berging(en) aanwezig op zolder: ja, 3 stuks van 12 m², 12 m² en 26,1 m² go ten behoeve van Respectievelijk huisnr 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e (zie ook bouwtekening bestaand en nieuw en **email** EP, via notaris, d.d. 31-12-2025)
- Berging(en) aanwezig in kelder: nee

Parkeren: n.v.t.

Algemene informatie:

- Totaal aantal lagen bebouwing: 5 lagen
- Kelder aanwezig: nee
- Stahoogte kelder: n.v.t.
- Daglicht in kelder: n.v.t.

Gewenste situatie:

Soort woning:

- stapelwoningen

M² (exclusief m² van eventuele bergingen):

- Huisnr 5.1.2e van 65,30 m² go gelegen op de begane grond
- Huisnr 5.1.2e van 65,40 m² go gelegen op de eerste verdieping
- Huisnr 5.1.2e van 63,10 m² go gelegen op de tweede verdieping
- Huisnr 5.1.2e van 63 m² go gelegen op de derde verdieping
- Huisnr 5.1.2e van 70,2 m² go gelegen op de vierde verdieping

Conform opgave Excel via email notaris d.d. 23-12-2025 en antwoordformulier EP d.d. 06-10-2022 en meetrapporten

Bijzonderheden **(alleen t.b.v. van het gene dat wijzigt in geval van gesplitste rechten)**:

- Tuin aanwezig: ja, van 23,3 m² ten behoeve van huisnr 5.1.2e
- Schuur in tuin aanwezig: ja 16,50 m² ten behoeve van huisnr 5.1.2e (tuinhuis)
- (Dak)terras aanwezig: ja, van 36,10 m² ten behoeve van huisnr 5.1.2e
- Berging(en) aanwezig op zolder: nee
- Berging(en) aanwezig in kelder: nee

Parkeren **(alleen t.b.v. van het gene dat wijzigt in geval van gesplitste rechten)**: n.v.t.

Algemene informatie:

- Totaal aantal lagen bebouwing: 6 lagen
- Kelder aanwezig: nee
- Stahoogte kelder: n.v.t.
- Daglicht in kelder: n.v.t.

3. DOCUMENTEN: OPVRAGEN/STATUS/AANWEZIG

Bestemmingswijziging en/of bebouwingswijziging

Document	Nodig	Nog opvragen	Opmerkingen	Aanwezig per datum
Volmacht (geldt niet voor notaris/advocaat)	☐	☐		
Informatie oude bestemming/bebouwing	☒	☐		23-12-2025 31-12-2025
Informatie gewenste bestemming/bebouwing	☒	☐		23-12-2025 31-12-2025
Omgevingsvergunning (of bevestiging dat deze niet nodig is)	☒	☐	Omgevingsvergunning inclusief dakterras	06-06-2021
Woningvormingsvergunning	☒	☐	5.1.2e	5.1.2e
Onttrekkingsvergunning	☐	☐		
Huisnummerbeschikking	☒	☐	huisnummerbeschikking	06-06-2021

Splitsing in appartementsrechten

Document	Nodig	Nog Opvragen	Opmerkingen	Aanwezig per datum
Volmacht (geldt niet voor notaris/advocaat)	☐	☐		
Informatie te creëren (nieuwe) appartementsrechten	☒	☐	M2 A5, dakterras/berging A5	23-12-2025 31-12-2025
Splitsingsvergunning (indien wonen én bouwjaar < 1 januari 1940)	☒	☐	Splitsingsvergunning	24-12-2025
Splitsingstekening	☒	☐	Splitsingstekening	23-12-2025

Bezwaar op vergunning(en): bij recente vergunningen (afgegeven > 7 weken en < 4 jaar)

Actie	Nodig	Datum	Voor welke vergunning(en)	Opmerkingen
Mail 'bezwaar op vergunning' verstuurd	☒	24-12-2025	Omgevingsvergunning Splitsingsvergunning Woningvormingsvergunning	Woningvormingsvergunning is op 8 januari 2026 afgegeven. Om deze reden niet opgevraagd of er bezwaren zijn.
Reactie op mail 'bezwaar op vergunning' ontvangen	☒	24-12-2025	Omgevingsvergunning Splitsingsvergunning Woningvormingsvergunning	Geen bezwaren

Beoordeling door Beheer:

Aanvraag betreft een bestemmings- en bebouwingswijziging en splitsing in appartementsrechten.

Wijzigingen
- bergingen worden omgezet tot nieuwe woning. Worden totaal 5 woningen
- realiseren dakterras
- splitsing in 5 app

Huidige bestemming:
"woonhuis" conform pagina 7 Akte van Overstap (zou volgens eerdere behandelaren niet Kloppen. Overstap had gedaan moeten worden op 4 woningen, zie opmerkingen WVS).

Akten en bestemmingen:
- Akte van uitgifte d.d. 1901 > *"dat de gemelde terreinen zullen moeten worden bebouwd met woonhuizen welke bebouwing zal moeten geschieden volgens door B&W van Amsterdam goedgekeurde plannen".*
- Akte van conversie d.d. 1918 > idem
- CHET d.d. 1974 / taxatierapport spreekt van "woonhuis"
- Akte Overstap d.d. 20 februari 2023 > "woonhuis" bestemming p. 3 en in de omschrijving p.2 staat: "benedenhuis en 4 afzonderlijke bovenwoningen". p. 6: "247 vloeroppervlakte"
- Leveringsakte d.d. 1985: "benedenhuis met 3 afzonderlijke bovenwoningen"

2 relevante documenten gevonden in Pantar waar bestemming wordt genoemd (zie docw)
- doc d.d. 1930
- doc d.d. 1936

Dossier op 28/1 besproken met 5.1.2e voor wat betreft de huidige bestemming, daar is het volgende uitgekomen:
Er zaten blijkbaar al lange tijd 4 woningen maar daar lijkt geen privaatrechtelijke toestemming voor gegeven te zijn. Ik heb bij overstap nagevraagd en deze aanbieding had er nooit op deze manier uit gemoeten maar eerst de bestemming aangepast, dat is helaas niet gebeurd. Maar dan moeten we nu nog wel de bestemming herstellen naar 4 woningen (de 5e woning komt uit bergingen dus kan onder het uitvoeringsbesluit). De overstap canon is echter al gebaseerd op 4 woningen dus die kan je niet verhogen maar de canon voor het "voortdurende"" zou dat wel kunnen. Maar het oorspronkelijke tijdvak is verlopen op 31 juli 2024. Dus je moet nog wel de bestemming aanpassen van woonhuis naar 4 woningen maar dat kan dus zonder canonverhoging. Omdat voor het eeuwigdurende tijdvak al voor 4 woningen canon is berekend.

Huisnummers (Da Costakade 5.1.2e) > 4 woningen (sinds wanneer is niet duidelijk)
In de NEN rapporten staat: 3x bergzolder zonder m2 go's

Bergingenproblematiek van toepassing op 5e woning:
M2:
Oude situatie

woning 5.1.2e:	65 m2 go
woning + berging 5.1.2e:	65 + 12 m2 go
woning + berging 5.1.2e:	63 + 12 m2 go
woning + berging 5.1.2e:	63 + 26 m2 go
totaal:	306 m2 go

Nieuwe situatie

woning 5.1.2e:	65 m2 go
woning:	65 m2 go
woning	63 m2 go
woning	63 m2 go
woning 5.1.2e:	70 m2 go + dakterras van 36 m2

totaal: 326 m2 go

Dakterras niet meenemen in 110% berekening.
10% = 30,6 + 306 = 337 dus onder 110%, zonder meerwaarde

Opmerkingen:

- tekeningen bij vergunning; 2x onbenoemde ruimte van 8,56 en 11,57 m2 en 1x verblijfsruimte met badkamer.
- In NEN rapporten: 3x bergzolder
- Tekst woningvormingsvergunning; een vergunning woningvormen te verlenen aan 5.1.2e. De vergunning is voor het vormen van de bergingen op de vierde verdieping naar één (1) zelfstandige woonruimte op de locatie **Da Costakade** 5.1.2e.
- Huisnummerbesluit 2021; 5.1.2e is de geregistreerde situatie