**To:** (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@gmail.com]
**From:** (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
**Sent:** Thur 8/15/2019 6:40:01 AM
**Subject:** FW: Uw dossier EW449/15 Stoombootstraat (10)(2e)
**Received:** Thur 8/15/2019 6:40:01 AM

Geachte heer (10)(2e),
Hartelijk dank voor uw e-mailbericht en de stukken.
Financiële gevolgen
Ten aanzien van de eerste optie (samenvoegen): De samenvoeging kan leiden tot een canonverhoging. U ontvangt hiervoor een aanbieding van de gemeente, zodra alle gegevens compleet zijn. Eerst een indicatie ontvangen is helaas niet mogelijk.
Ten aanzien van de tweede optie (overstap): De keuze is óf een samenvoeging van de erfpachtrechten en daarna overstappen óf de feitelijke situatie terugbrengen naar oude situatie (terugdraaien omgevingsvergunning). Dit is een voorwaarde om over te kunnen stappen. Het publiekrecht moet met het privaatrecht overeenkomen. Vervolgens kunt u twee aanbiedingen ontvangen.
Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Overstap via (10)(2e)@amsterdam.nl.
Procedure samenvoegen
Zoals eerder aangegeven is de procedure als volgt:
- de gemeente beoordeelt de wijziging naar aanleiding van de ontvangen gegevens

- de erfpachtgrondwaarde van zowel de huidige situatie als de nieuwe situatie wordt door de gemeente bepaald

- de gemeente berekent de eventuele meerwaarde

- u ontvangt een aanbieding

- na acceptatie neemt het gemeentebestuur een besluit

- de door u gekozen notaris legt de nieuwe erfpachtafspraken vast in een notariële akte

- na aktepassering kunt u een aanvraag indienen tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht

Mocht u de woning in de toekomst weer in twee woningen willen splitsen, dan heeft u inderdaad toestemming nodig van de gemeente (zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk).
U dient dan een vergelijkbare procedure te doorlopen als hierboven beschreven. Dit onder voorbehoud van eventuele veranderingen rondom beleid/wetgeving in de toekomst.
Graag verneem ik de door u gewenste route.
Met vriendelijke groet,

**Mevr.** (10)(2e) ((10)(2e)) (10)(2e)
Jurist privaatrecht erfpachtbeheer
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
**Gemeente Amsterdam**
T 020- (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Afwezig op maandag.
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

**Meer informatie**
Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich hier abonneren op onze nieuwsbrief.
**Vragen**
Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar (10)(2e)@amsterdam.nl.

**Van:** (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@gmail.com]
**Verzonden:** dinsdag 13 augustus 2019 22:37
**Aan:** (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e)
**Onderwerp:** Re: Uw dossier EW449/15 Stoombootstraat (10)(2e)

Geachte mevrouw (10)(2e),
Zoals telefonisch besproken stuur ik u hierbij de antwoorden op uw vragen.
Uit het telefoongesprek werd me duidelijk dat er twee opties zijn als we de erfpacht eeuwigdurend willen afkopen.
- De eerste is privaatrechtelijk samenvoegen en dan 1 erfpachtrecht afkopen. Deze optie was nieuw voor ons.

- De tweede optie is twee losse erfpachtrechten afkopen. Uw collega van G&O mailde ons in oktober 2018 dat de WOZ-waarde verdeeld wordt over de twee losse erfpachtrechten en dat we dan twee losse aanbiedingen krijgen.
Wat zijn de financiele gevolgen van deze twee opties? Wij ontvangen graag vrijblijvend van u inzicht in de kosten, zodat we weten welke optie het beste bij ons past.
In het geval van de eerste optie: hoe ingewikkeld is de procedure? en mochten we de woning in de toekomst weer in twee woningen willen splitsen,- bijvoorbeeld bij verkoop - , moeten we dan ook weer privaatrechtelijk splitsen? is is dat dan gemakkelijk?
Mocht u nog vragen hebben, dan hoor ik het graag van u.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)
On Fri, Aug 2, 2019 at 11:49 AM (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e)@gmail.com> wrote:
Geachte mevrouw (10)(2e),
Dank voor uw email. We hebben nog een aantal vragen met betrekking tot splitsing.
Heeft u de komende week tijd om daar even over te bellen? Bijvoorbeeld Dinsdag middag?
Ik hoor graag van u !
Met vriendelijke groet,
(10)(2e)
06 (10)(2e)
---------- Forwarded message ---------
From: (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e)@s18.nl>
Date: Fri, Aug 2, 2019 at 10:10 AM
Subject: Fwd: Uw dossier EW449/15 Stoombootstraat (10)(2e)
To: <(10)(2e)@gmail.com>
Verstuurd vanaf mijn iPhone
Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** '(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)' <(10)(2e)@amsterdam.nl>
**Datum:** 2 augustus 2019 om 08:53:49 CEST
**Aan:** "(10)(2e)@s18.nl'" <(10)(2e)@s18.nl>
**Onderwerp: Uw dossier EW449/15 Stoombootstraat** (10)(2e)

Geachte erfpachters,
U heeft een aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht ingediend. Uw aanvraag kan helaas nog niet in behandeling worden genomen. Wij hebben namelijk geconstateerd dat uw appartementsrecht is samengevoegd met een ander appartementsrecht zonder privaatrechtelijke toestemming.
Op grond van de Overstapregeling moet deze samenvoeging eerst in orde worden gebracht voor u kunt overstappen. Hiervoor dient de bestemming gewijzigd te worden en dient er een samenvoeging plaats te vinden.

**Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemming**

Om een wijziging van uw erfpachtrecht tot stand te brengen dient u toestemming te krijgen van de gemeente. Deze toestemming is tweedelig, namelijk publiekrechtelijk en privaatrechtelijk.

**De publiekrechtelijke toestemming**

De publiekrechtelijke toestemming heeft betrekking op o.a. het geldende bestemmingsplan en overige geldende publiekrechtelijke regels en bepalingen. Dit wordt door de afdeling Vergunningen van het betreffende stadsdeel beoordeeld.

**De privaatrechtelijke toestemming**

De privaatrechtelijke toestemming verleent de gemeente in haar hoedanigheid van grondeigenaresse. Uw pand bevindt zich op een perceel grond van de gemeente, waarvan u de erfpachter bent. Die toestemming verleent de gemeente slechts indien de wijziging past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder een canonverhoging. Dit vloeit voort uit het beleid bestemmingswijziging en samenvoeging van de Gemeente Amsterdam. Dit kunt u nalezen op onze website. Of een bestemmingswijziging en samenvoeging leidt tot een aanpassing van de huidige canon en/of afkoopsom, wordt bepaald door het geldende gemeentelijk grondprijsbeleid. Dit beleid treft u eveneens aan op onze website.

**Procedure**

Om het gebruik in de akte van uw erfpachtrecht in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik

dient de procedure voor bestemmingswijziging en samenvoeging te worden doorlopen.
De procedure houdt het volgende in:
- de gemeente beoordeelt de wijziging naar aanleiding van de ontvangen gegevens

- de erfpachtgrondwaarde van zowel de huidige situatie als de nieuwe situatie wordt door de gemeente bepaald

- de gemeente berekent de eventuele meerwaarde

- u ontvangt een aanbieding

- na acceptatie neemt het gemeentebestuur een besluit

- de door u gekozen notaris legt de nieuwe erfpachtafspraken vast in een notariële akte

- na aktepassering kunt u een aanvraag indienen tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht

**Ontbrekende gegevens**
De aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als u alle gegevens hebt aangeleverd. De datum dat een 'volledige aanvraag' door de gemeente wordt ontvangen, is bepalend voor het te hanteren grondprijspeil en canonpercentage. Dit kunt u nalezen op onze website.
Uw aanvraag is nog niet volledig. Wij missen de volgende gegevens:
- Is er een woningontrekkingsvergunning? Zo niet, dan kunt u deze aanvragen bij Stadsdeel Noord via telefoonnummer 14020.

- Wat was de oppervlakte van de twee separate woningen en van de woning zoals deze nu is, in m² gebruiksoppervlakte (go)? Op grond van de akte kom ik op totaal 284 m² go (namelijk 163 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) voor elke woning. De totale oppervlakte van de samengevoegde woning is 326 m² bvo. Omgerekend naar go is dit 284 m²). Indien dit volgens u niet klopt, dan dient u met een meetrapport de oppervlakte aan te tonen.

- Aantal lagen bovengrondse bebouwing?

- Is er een kelder aanwezig? Zo ja, wat is de hoogte? Is er daglichttoetreding? Aantal m² gebruiksoppervlakte? Ten behoeve van welke bestemming?

- Voor zowel huidige als nieuwe bestemming: zijn er parkeerplaatsen aanwezig? Zo ja, hoeveel? en typologie? (gebouwd/geheel verdiept/half verdiept/op maaiveld (on)bebouwd/op het dak/garage).

- Voor de nieuwe bestemming: Is er een tuin en/of (dak)terras aanwezig? Zo ja, wat is de oppervlakte?

is er een schuur in de tuin? Zo ja, wat is de gebruiksoppervlakte?

is er een berging aanwezig op de zolder? Zo ja, wat is de gebruiksoppervlakte?

is er een berging aanwezig in de kelder? Zo ja, wat is de gebruiksoppervlakte?

**Graag verneem ik uiterlijk 16 augustus 2019 of u deze procedure in gang wenst te zetten.**
Zo ja, dan ontvang ik graag de ontbrekende gegevens.
Mocht u een vraag hebben over de overstap, dan kunt u contact opnemen met overstap.erfpacht@amsterdam.nl. Voor vragen over de wijziging van de splitsing in appartementsrechten en bestemmingswijziging kunt u met mij contact opnemen.
Met vriendelijke groet,

**Mevr.** (10)(2e) ((10)(2e)) (10)(2e)
Jurist privaatrecht erfpachtbeheer
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
**Gemeente Amsterdam**
**T** 020-(10)(2e)

(10)(2e) @amsterdam.nl
Afwezig op maandag.
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

**Meer informatie**

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich hier abonneren op onze nieuwsbrief.

**Vragen**

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

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.