5625

To: (10)(2e)@s18.nl'[(10)(2e)@s18.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Fri 8/2/2019 6:53:50 AM
Subject: Uw dossier EW449/15 Stoombootstraat (10)(2e)
Received: Fri 8/2/2019 6:53:50 AM

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.

5625

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.