Gemeente Amsterdam
t.a.v. Bureau Erfpacht Klachtafhandeling
per webformulier

5.1.2e 5.1.2e
Minervalaan 5.1.2e
5.1.2e Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e

Amsterdam, 27 mei 2020

Betreft: SPOED: klacht bestemmingswijziging ten behoeve van overstap eeuwigdurende erfpacht

Geachte klachtafhandeling,

Spoedige bestemmingswijziging nodig i.v.m. overstapaanbod erfpacht
Sinds 2018 probeer ik een aanbod te krijgen voor overstap op eeuwigdurende erfpacht. Ik heb reeds een indicatie overstapkosten ontvangen. Later is de aanvullende eis gekomen dat gemengde bestemmingen pas een overstapaanbod krijgen als die zijn gewijzigd in enkelbestemming “wonen”.

Nu blijkt mijn woning (Erfpachtrecht E 5.1.2e een zogenaamde “gemengde bestemming” te zijn genaamd "ééngezinshuis met praktijkruimte”. Mijn aanvraag voor de bestemmingswijzging wordt te traag afgehandeld, waardoor gemeentelijke deadlines dreigen te worden overschreden. Door middel van deze brief hoop ik op een tijdige medewerking aan de bestemmingswijziging ten einde een overstapaanbod mogelijk te maken.

Achtergrond
In 2016 hebben wij onze garage verbouwd. Hierdoor is het mogelijk geworden voor mijn vrouw om een diëtistenpraktijk te vestigen. Ná de verbouwing kregen wij van Bureau Erfpacht op basis van de informatie van onze omgevingsvergunningsaanvraag het verzoek bij de notaris de bestemming te laten wijzigen van bestemming "ééngezinshuis met garage" naar: "ééngezinshuis met praktijkruimte (diëtistpraktijk)". Zie bijgevoegde akte.

Het waarom van deze bestemmingswijziging is onduidelijk. Het bestemmingsplan Irenebuurt geeft plaatselijk “W1 Wonen” aan en volgens art 3.1b is daarbij het uitoefenen van huisgebonden beroepen toegestaan. Mijns inziens is ons toen onterecht opgedragen mee te werken aan een bestemmingswijziging, dan wel mee te werken naar een bestemmingswijziging naar praktijkruimte.

De bestemmingswijziging is zonder aanvullende informatie en problemen doorgevoerd. Naast de notariskosten waren er geen aanvullende kosten. In de akte staat: *“De*

bestemmingswijziging leidt niet tot economische meerwaarde ten opzichte -- van de huidige bestemming, die in de akte van uitgifte in erfpacht is vastgelegd. - De canon wordt daarom niet aangepast."

Om een aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpach te krijgen moet de bestemming weer worden gewijzigd naar "ééngezinshuis".

Intussen blijken de bestemmingsregels eenzijdig veranderd. Nu wordt aanvullende informatie gevraagd o.a. over grondoppervlaktes, gebruiksoppervlaktes, tuin en tuinhuis etc. Het is onduidelijk waarom deze aanvullende informatie nodig is:
- Bij de bestemmingswijziging in 2016 was dit niet nodig.
- De richtlijnen over de benodigde informatie staan slechts in een intern document en zijn niet terug te vinden op amsterdam.nl of in raadsdocumenten.
- De logica achter de gevraagde informatie is onduidelijk. Waarom is de oppervlakte van een tuinhuis van belang voor de bestemmingswijziging van een praktijk?
- Alle informatie over de praktijkruimte, het perceeloppervlak e.d. is reeds bij de gemeente aanwezig.

Desondanks heb ik op verzoek van Bureau Erfpacht de gevraagde informatie opnieuw aangeleverd. Zelfs de oorspronkelijke bouwtekening van de praktijkruimte heb ik meerdere keren gemaild (zie bijlage).

Trage afhandeling

Op basis van deze informatie wil Bureau Erfpacht bepalen of er eventuele meerkosten zijn verbonden aan de bestemmingswijziging.

In de akte uit 2016 staan geen vierkante meters gespecificeerd. Het is onduidelijk waarop de akte betrekking heeft. Nu wordt daar door Bureau Erfpacht wel aan mij naar gevraagd. Tevens zijn de interne (reken-)regels voor mij onbekend dan wel onduidelijk. Daarom heb ik de oorspronkelijke bouwtekening toegevoegd, zodat Bureau Erfpacht haar eigen onduidelijke regels zelf kan toepassen.

Er is veel heen- en weer gemaild tussen Bureau Erfpacht. Daarbij stelt Bureau Erfpacht steeds nieuwe vragen of stelt eerder gestelde vragen nog een keer. Meermaals heb ik telefonisch contact gezocht met de erfpachtbeheerder om eventuele onduidelijkheden weg te nemen. Maar de telefoon wordt nooit opgenomen en op terugbelverzoeken wordt niet gereageerd.

Duidelijkheid over meerkosten (een zogenaamd grondprijsadvies) is er niet gegeven. Daardoor kan een notaris geen akte voor bestemmingswijziging opmaken. Bij het overschrijden van deadlines voor bestemmingswijziging kunnen rechten voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht veranderen in ons nadeel.

Verzoek

Wij weten niet of de trage afhandeling te maken heeft met kritische artikelen in het Financieele Dagblad en het Parool mijnerzijds of door andere redenen.

Wij verzoeken u Bureau Erfpacht tijdig en goed mee te laten werken aan een bestemmingswijziging, dan wel de garantie te laten afgeven dat onze overstaprechten behouden blijven.

Aanvullende documentatie ten aanzien van deze klacht kan indien gewenst worden verstrekt.

In afwachting van uw spoedige reactie.

5.1.2e 5.1.2e

Bijlagen:

- Bouwtekening
- Akte bestemmingswijziging
- Uitlegmail