5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 2/14/2025 7:54:34 AM
Subject: RE: 5.1.2e Gillis van Ledenberchstraat 5.1.2e
Received: Fri 2/14/2025 7:54:00 AM

Hi 5.1.2e
Fijn, dank je wel! Ik heb zojuist wat ingepland. Hoop dat het schikt.
Groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 14 februari 2025 08:10
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: 5.1.2e 5.1.2e Gillis van Ledenberchstraat 5.1.2e
Hey 5.1.2e natuurlijk mag dat!
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 13 februari 2025 19:28
Aan: 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: 5.1.2e Gillis van Ledenberchstraat 5.1.2e
Hi 5.1.2e
Mag ik in verband met onderstaande wat met jou inplannen?
Alvast bedankt en hoor het graag.
Groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 12 februari 2025 16:48
Aan: 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: 5.1.2e Gillis van Ledenberchstraat 5.1.2e
Hey 5.1.2e
Ja, uiteraard. Plan maar wat in. Je mag me ook meteen bellen. Ik ben nog tot 6 uur aan het werk.
Snel scannend lijkt de vraag te zijn of er verplicht moet worden samengevoegd als 2 appartementsrechten samen worden gebruikt als 1 woning. Als je vraag daar inhoudelijk over gaat, dan is het misschien handiger om 5.1.2e te raadplegen. Die weet alle ins en outs daarvan beter dan ik.
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 12 februari 2025 16:38
Aan: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: 5.1.2e Gillis van Ledenberchstraat 5.1.2e
Hi 5.1.2e,
5.1.2e en ik hebben een gesprek gehad met onderstaande erfpachter.
Ik zou graag met jou willen bespreken of het mogelijk is wat de erfpachter wilt.
Is het ok als ik een kort overleg inplan om het te bespreken?
Alvast bedankt.
Groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: zaterdag 8 februari 2025 01:10
Aan: 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e @gmail.com>
Onderwerp: Re: 5.1.2e Gillis van Ledenberchstraat 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Dank dat u, zoals door u toegezegd, nog deze week bent teruggekomen op ons telefoongesprek van afgelopen maandag 3 februari.

1076963

Ik had een inhoudelijk antwoord van u verwacht. De door u toegezegde reactie betrof een ander onderwerp dan waarover u schrijft. U had mij maandag immers gezegd dat u nog niet had

gekeken naar mijn e-mail van 27 september 2024 waarin uitdrukkelijk een verzoek om samenvoeging is vervat, en had beloofd om aan te geven of dat verzoek in goede orde is ontvangen en wat de status is van de behandeling van dat verzoek. Daarover zou u mij deze week berichten.

Het is jammer dat de gemeente niets heeft gedaan met mijn verzoek van 27 september 2024. U had hierover tijdens ons gesprek van 4 december 2024 toegezegd daar (opnieuw) naar te zullen kijken en daarop terug te komen. Aangezien ik naar aanleiding daarvan niets had vernomen en in de e-mail van 30 januari van uw collega daar ook niet naar werd gerefereerd, heb ik u hier afgelopen maandag opnieuw naar gevraagd. Helaas bevat uw mail wederom geen inhoudelijk antwoord. Deze vraag staat dus nu ruim twee maanden open. Alleen reeds hierom vinden wij de deadline die uw collega 5.1.2e stelt in zijn e-mail van 30 januari jl ("6 maanden de tijd om een volledige aanvraag voor de erfpachtwijziging in te dienen") niet redelijk. Dat die termijn wegtikt komt immers door de gemeente, niet door ons.

Verder vinden iedere deadline op dit moment sowieso onredelijk omdat:

(1) ons geen enkel verwijt valt te maken voor de fout in uw erfpachtadministratie, hetgeen door u en uw collega in ons gesprek op 4 december uitdrukkelijk is erkend
(2) de gemeente zelf nu niet weet wat de status is
(3) u niet heeft kunnen of willen aangeven waartoe een samenvoegingsaanvraag leidt
(4) u ons in contact zou brengen met een behandelaar van wat u noemt "regulier erfpachtbeheer", want dat was het loket waar wij eigenlijk moesten zijn volgens u en uw collega. Wij zijn nog niet met deze afdeling in contact gebracht.
(5) u ons de weg zou wijzen in het oerwoud van de gemeente
(6) de gemeente naar mijn volle overtuiging alle informatie welke nodig is om een eventuele wijziging correct in uw erfpachtadminstratie door te voeren (namelijk precies dezelfde informatie zoals u die ook heeft van de andere woningen in ons complex) reeds volledig bij de gemeente in bezit is. Als u desondanks meent dat er specifieke informatie ontbreekt, vernemen wij dat graag en zullen wij u volledig helpen met het vinden van die informatie (en/of met het controleren van de juistheid van die informatie, indien gewenst).

Wij krijgen een beetje de indruk dat de gemeente wil voorsorteren het innemen van een standpunt dat wij niet tijdig een aanvraag hebben ingediend en/of niet zouden meewerken aan herstel van de fout. Is dat het geval? Als dat juist is zou dat wel erg formalistisch en hardvochtig zijn, en zou ook niet in lijn zijn met de hulp die u en uw collega hebben aangeboden.

Waar u in uw mail wel op ingaat is, een enkele bevestiging dat u nog bezig bent met beantwoording van een heel andere vraag, die ik niet aan u heb gesteld maar de vraag die ik per e-mail van 4 februari jl. aan 5.1.2e heb gesteld naar aanleiding van zijn e-mail van 30 januari jl. De vraag die ik aan de 5.1.2e heb gesteld luidt: "*is de gemeente nu wel of niet van mening dat de* [onze] *splitsingsakte daarvoor moet worden gewijzigd?*"

Het koopt dat die vraag nog niet is beantwoord. Die vraag is wel zeer relevant. 5.1.2e had namelijk op 4 december 2024 aangegeven dat het heel goed mogelijk is dat één woning uit twee appartementsrechten bestaat (dat is m.i. juridisch juist). En omgekeerd dat twee appartementrechten samen één woning kunnen vormen (dat is ook juist). Daaruit moet afgeleid worden dat de gemeente inziet dat (1) *samenvoeging tot één appartementsrecht* (appartemensrechtelijke samenvoeging) niet nodig is om één woning te hebben, en dat (2) *samenvoeging tot* één *woning* (in de zin van uw erfpachtadministratie) zonder splitsingswijziging wel degelijk mogelijk is.

Op die gestelde vraag verwacht ik nog een beantwoording, niet een ad hoc standpunt, maar volledig en kloppend met de wet, contract en met bestendig beleid van de gemeente. Dat op die vraag op dit moment nog geen antwoord voorhanden is, kan ik begrijpen. Maar deze vraag staat dus nog wel open.

Ik hoop hiermee uw mail van 7 februari jl. correct te hebben beantwoord.

Gelet op het bovenstaande zijn wij in afwachting van:

1. Uw beantwoording over de status van ons verzoek tot samenvoeging tot één woning plus de vraag welke informatie die voor samenvoeging nodig is, niet in bezit is van de afdeling erfpachtbeheer.
2. beantwoording van de vraag zoals gesteld aan [redacted] op 4 februari jl.

Wij herhalen onze vraag om hulp aan u. Wij hebben zeer dringend behoefte aan een gemeente die meedenkt in het oplossen van een (administratief) probleem dat niet door ons is gecreëerd, en volledig buiten onze schuld en verantwoordelijkheid is ontstaan. U weet dat als de gemeente ons werkelijk zou opzadelen met een samenvoeging tot één appartementsrecht (splitsingswijziging), dit ons zeer veel tijd en geld gaat kosten, wat inhoudt dat ons leven behoorlijk geruïneerd wordt. Wij menen dat het (administratieve) probleem met een eenvoudige overeenkomst (of een enkele akte van constatering) kan worden opgelost, zonder dat ook maar iemand daar nadeel van heeft. Uw collega heeft aangegeven dat hij die mogelijkheid ook ziet. Ik doe een urgent beroep op u en uw collega's om ons te helpen dit mogelijk te maken, en vragen de gemeente zeer dringend ervan af te zien om ons machteloos te maken met onnodige deadlines, opdat wij gewoon verder kunnen met onze erfpachtoverstap waar wij recht op hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

met ons meedenkt bij het oplossen van een administratief probleem dat niet door ons

Op 7 feb 2025, om 17:30 heeft [redacted] < [redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Geachte [redacted]

Dank voor uw bericht.
Afgelopen maandag heb ik u telefonisch gesproken. Daarin heb ik met u afgesproken dat ik intern navraag zal doen of er, voordat u een aanvraag doet, antwoord gegeven kan worden op de vraag of de splitsingsakte gewijzigd moet worden. Zodra ik de desbetreffende collega heb gesproken om de mogelijkheden te bespreken zal ik u informeren.

Ik hoop u voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 februari 2025 10:50
Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@gmail.com>
Onderwerp: Re: [redacted] Gillis van Ledenberchstraat [redacted]

Geachte [redacted],

Dank voor u e-mail van 30 januari jl. Wat ik zie is een herhaling van het oude standpunt van de gemeente, en mis opvolging van ons gesprek van 4 december jl.. Ik heb dat laatste overigens gisteren reeds kort met [redacted] besproken en wacht nu op een reactie met haar hulp.

Zonder verder uitputtend op uw e-mail te reageren hebben wij een belangrijke vraag.
U bevestigt in uw e-mail dat de splitsingsakte mogelijk niet gewijzigd hoeft te worden, en dat middels een obligatoire overeenkomst tussen ons en de gemeente kan worden volstaan met een samenvoeging en bestemmingswijziging van de twee appartementsrechten. Dit is inderdaad een oplossingsrichting die ik meerdere malen, ook in ons gesprek op 4 december 2024 naar voren heb gebracht. Fijn dat de gemeente deze oplossingsrichting, na zes maanden correspondentie en gesprekken, nu ook ziet.
Nu behelst uw e-mail toch een uitdrukkelijk 'directief' aan ons om een e-mail naar erfpacht@amsterdam.nl te sturen houdende een verzoek om toestemming om de om de splitsingsakte te wijzigen. Hoe rijmt u dat met het gestelde in de vorige alinea?
Zoals u weet willen wij gebruik maken van de overstapregeling. Onze vraag is: is de gemeente nu wel of niet van mening dat de splitsingsakte daarvoor moet worden gewijzigd? Wij vinden uw bericht onhelder en verwarrend. Wij missen de door u en uw

collega toegezegde hulp.
Dit is geen uitputtende reactie op uw e-mail van 30 januari jl.. Ik behoud mij het recht voor om nader te reageren indien nodig.
Met vriendelijke groet

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Op 30 jan 2025, om 17:20 heeft 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Geachte 5.1.2e

Op 4 december jl. heeft u een gesprek gehad met 5.1.2e en mij inzake uw aanvraag voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht van uw appartementsrechten plaatselijk bekend als Gillis van Ledenberchstraat 5.1.2e. Tijdens het gesprek gaf u aan het niet eens te zijn met het standpunt van de gemeente, dat een erfpachtwijziging noodzakelijk is om te voldoen aan de vereisten van de Overstapregeling om zodoende te kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. U bent van mening dat u de appartementsrechten wel conform de erfpachtbestemming gebruikt. Naar aanleiding van dat gesprek heb ik mij nogmaals in uw dossier verdiept. Wederom kom ik tot het oordeel dat momenteel niet wordt voldaan aan de vereisten van de Overstapregeling. Daarop ga ik hierna puntsgewijs in. Zoals met u afgesproken heb ik de door mij gevonden documenten als bijlage aan dit e-mailbericht gehecht en daarbij markeringen aangebracht ter verduidelijking.

Uitgifte erfpachtrecht – splitsing in appartementsrechten

Bij akte van vestiging erfpacht en vestiging kwalitatieve verplichting (dl. 19196 nr. 181) d.d. 29 april 2005 heeft de gemeente aan de projectontwikkelaar in voortdurende erfpacht uitgegeven het terrein gelegen aan de Gillis van Ledenberchstraat / Kostverlorenvaart, kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam, sectie Q, 5.1.2e De vestiging erfpacht geschiedt onder de Algemene Bepalingen 2000 en onder meer de bijzondere erfpachtbepalingen onder B. 2a. en 2b. waarin de juridische bestemming van het erfpachtrecht is vastgelegd. De juridische bestemming van het erfpachtrecht is 32 woningen met bergingen en 50 parkeerplaatsen. De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen dienovereenkomstig te gebruiken.

Bij akte van splitsing in appartementsrechten 5.1.2e d.d. 13 juni 2005 wordt, overeenkomstig het bepaalde in voormelde akte van vestiging, het erfpachtrecht gesplitst in 32 appartementsrechten, elk omvattende één woning met berging en 50 appartementsrechten, elk omvattende één parkeerplaats. Daarbij ontstaan onder meer de volgende appartementsrechten:

- Het appartementsrecht met indexnummer 5.1.2e rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich op de begane grond bevindende woning met buitenruimte en berging in de kelderverdieping, plaatselijk bekend Gillis van Ledenberschstraat 5.1.2e
  en;
- het appartementsrecht met indexnummer 5.1.2e rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich op de eerste verdieping bevindende woning met buitenruimte en berging in de kelderverdieping, plaatselijk bekend als Gillis van Ledenberchstraat 5.1.2e

De bestemming van de twee appartementsrechten gezamenlijk is dan ook: twee woningen.

Derdenwerking

Partijen hebben derdenwerking beoogd ten aanzien van de rechten en plichten die voortvloeien uit de algemene en bijzondere erfpachtbepalingen. Zie daarvoor p. 5 van voormelde akte van vestiging erfpacht onder 'derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding' en p. 7 van voormelde akte van splitsing in appartementsrechten. Dat brengt mee dat de bepalingen in de erfpachtakten ook gelden voor de rechtsopvolger(s) van de projectontwikkelaar waaronder de verplichting om het erfpachtrecht conform de erfpachtbestemming te gebruiken.

Uit de erfpachtakten blijkt aldus dat er sprake dient te zijn van 32 woningen. Er zijn geen documenten bekend waaruit blijkt dat er andere afspraken zijn gemaakt met de projectontwikkelaar ten aanzien van het aantal van 32 woningen.

Akte van levering

1076963

Tijdens het gesprek gaf u aan dat u één woning geleverd heeft gekregen, dan wel dat er één woning is gerealiseerd en niet twee. Daarbij verwijst u naar de koopovereenkomst d.d. 17 december 2004 aangevuld met een aannemingsovereenkomst. De projectontwikkelaar heeft kennelijk een koop-

/aannemingsovereenkomst met u gesloten die niet conform de erfpachtuitgifte is. De gemeente is geen partij bij deze overeenkomst en tevens is niet gebleken dat de projectontwikkelaar de gemeente om toestemming heeft verzocht of dat de gemeente toestemming zou hebben gegeven voor een dergelijke afwijking van de erfpachtbepalingen.

Blijkens de akte van levering 5.1.2e d.d. 11 juli 2005, vanaf p. 3 heeft u drie appartementsrechten geleverd gekregen van de projectontwikkelaar: 5.1.2e De appartementsrechten 5.1.2e omvatten elk één woning met huisnummers 5.1.2e en 5.1.2e omvat een parkeerplaats. Ook wordt in de akte van levering wederom verwezen naar de bepalingen uit voormelde erfpachtakten.
Ten overvloede merk ik nog op dat ook in de side letter van de koopovereenkomst op p.16 wordt vermeld dat u als kopers twee woningen heeft gekocht.

Overstapregeling

Door het samenvoegen van de twee woningen worden de twee appartementsrechten feitelijk gezamenlijk gebruikt als één woning. Dat er sprake is geweest van een samenvoeging blijkt ook uit de nummerbeschikking die als bijlage is aangehecht aan dit e-mailbericht. Daarin staat de oude toestand (5.1.2e begane grond en 5.1.2e 1e verdieping, wat overeenkomt met de akte van uitgifte en splitsing in appartementsrechten) en de nieuwe toestand (5.1.2e begane grond en 1e verdieping, wat niet meer overeenkomt met de uitgifte en splitsing) vermeld, waarbij vervolgens is doorgenummerd en 5.1.2e is komen te vervallen. Eén van de voorwaarden om over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht is dat aan de algemene en bijzondere erfpachtbepalingen van de erfpachtakte wordt voldaan. Dat houdt onder meer in dat het gebruik van het erfpachtrecht/de appartementsrechten in overeenstemming moet zijn met de bestemming en/of het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte (artikel 7 lid 1 en 3 Overstapregeling). Dat brengt mee dat in dit geval een erfpachtwijziging is vereist. Zowel om over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht, maar ook om het strijdige gebruik van de appartementsrechten op te heffen. De overstapregeling kunt u downloaden via https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/wat-is-erfpacht/besluiten-beleid/beleid-erfpacht/.

Hoe nu verder?

U stuurt een e-mail naar erfpacht@amsterdam.nl waarin u de gemeente om toestemming verzoekt om de splitsingsakte te wijzigen. De benodigde gegevens voor die aanvraag kunt u raadplegen viahttps://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/erfpacht-wijzigen/overzicht-erfpachtwijzigingen/. Mogelijk hoeft de splitsingsakte niet gewijzigd te worden en kan middels een obligatoire overeenkomst tussen u en de gemeente worden volstaan met een samenvoeging en bestemmingswijziging van de twee appartementsrechten. De obligatoire overeenkomst biedt dan een mogelijkheid tot wijziging van de appartementsrechten zonder dat de splitsingsakte hoeft te worden gewijzigd. De behandelaar laat u weten of dat juridisch mogelijk is of welke andere mogelijkheden er eventueel zijn en wat de financiële voorwaarden en/of gevolgen zijn van de benodigde erfpachtwijziging. De behandelaar laat u ook weten welke gegevens u dient aan te leveren indien wordt geconstateerd dat uw aanvraag niet compleet is. U heeft vanaf vandaag 6 maanden de tijd om een volledige aanvraag voor de erfpachtwijziging in te dienen. Indien u niet voor 30 juli 2025 een volledig aanvraag heeft ingediend voor de erfpachtwijziging wordt de overstapaanvraag geannuleerd en kunt u niet meer overstappen op basis van de voorwaarden die gelden voor overstapaanvragen gedaan voor 8 januari 2020.
Wij begrijpen dat dit vervelend voor u is en dat dit mogelijk niet de door u gewenste of verwachte uitkomst is. Wij hopen dat dit e-mailbericht wel helder en voldoende duidelijk voor u is. Indien u nog vragen heeft over de inhoud van dit bericht kunt u zich, in verband met mijn afwezigheid, wenden tot 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Erfpachtbeheerder
Erfpacht en Uitgifte, Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
Werkdagen: ma, di, wo en do.
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Vragen

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

1076963

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.