5089

To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Mon 5/11/2020 1:32:32 PM
Subject: Re: Samenvoeging erfpachtrechten Wethouder In 't Veldstraat (10)(2e) E4776/62 en E4776/63
Received: Mon 5/11/2020 1:32:51 PM

Geachte mw. (10)(2e),
Hartelijk dank voor uw uitgebreide bericht en uiteenzetting van zaken. Het roept wel een hoop vragen op en het is denk ik zinvol als we even telefonisch overleggen.

Ik heb destijds bij de vergunningsprocedure te horen gekregen dat kadastrale samenvoeging van de percelen niet nodig was.

Voor de samenvoeging is een (publiekrechtelijke) vergunning verleend door u/de gemeente, maar in uw mail stelt u dat wij de woningen hebben samengevoegd zonder noodzakelijke privaatrechtelijke toestemming. Onderstaande zin licht dat enigszins cryptisch toe:
Bovengenoemde erfpachtrechten zijn reeds **publiekrechtelijk samengevoegd** en het adres Wethouder In 't Veldstraat (10)(2e) is blijkens de huisnummerbeschikking d.d. 18 januari 2017 met kenmerk OLO2639869 komen te vervallen. Voor deze samenvoeging is echter **geen privaatrechtelijke toestemming verleend.** 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.**

Als ik die zin goed begrijp is de publiekrechtelijke regelgeving leidend voor privaatrechtelijke toestemming. Maar publiekrechtelijke vergunning is al verleend. Wat is nu het probleem?

Voor de goede orde: Ik wil geen privaatrechtelijke samenvoeging, ik wil twee percelen houden met verschillende erfpacht en voor beide percelen (apart) overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dat houdt de zaken en de procedure namelijk een stuk eenvoudiger. In de documentatie waarnaar u verwijst heb ik geen passages kunnen vinden die stellen dat samenvoegen van percelen verplicht is voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Is dit werkelijk juridisch gezien noodzakelijk? En zo ja, waar kan ik dat precies vinden? Het is best een ingewikkelde zaak namelijk. Ik vraag me af of deze situatie geëxpliciteerd is in regelgeving.

Telefonisch overleg gaat vast sneller/makkelijk. Wanneer schikt het u om even te overleggen?

Ik kan de komende dagen overdag wel even bellen, bv morgen of woensdag?

Alvast hartelijk dank,

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)

Op do 30 apr. 2020 om 15:56 schreef (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>:

> Geachte erfpachters,
>
> Op 14 oktober 2018 heeft u een aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht ingediend voor uw erfpachtrechten plaatselijk bekend als Wethouder In 't Veldstraat (10)(2e) en Wethouder In 't Veldstraat (10)(2e) Uw aanvraag kan helaas nog niet in behandeling worden genomen. Er is namelijk gebleken dat u de woningen met voormelde adressen heeft samengevoegd tot één woning met adres Wethouder In 't Veldstraat (10)(2e) zonder de hiervoor benodigde privaatrechtelijke toestemming van de gemeente.
>
> Om te kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht dient op grond van de Overstapregeling deze samenvoeging eerst in een notariële akte te worden vastgelegd.
>
> De samenvoeging betreft de volgende erfpachtrechten:
>
> **Erfpachtrecht 1:**

Plaatselijke aanduiding: Wethouder In 't Veldstraat (10)(2e) te Amsterdam

Kadastrale aanduiding: Gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer (10)(2e)

Bestemming: koopwoning

Oppervlakte volgens de akte van verticale splitsing d.d. 20 december 2002 : 140 m^2 bruto vloeroppervlakte (bvo)

Dossiernummer: E4776/62

Erfpachtrecht 2:

Plaatselijke aanduiding: Wethouder In 't Veldstraat (10)(2e) te Amsterdam

Kadastrale aanduiding: Gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer (10)(2e)

Bestemming: koopwoning

Oppervlakte volgens de akte van verticale splitsing d.d. 20 december 2002 : 140 m^2 bruto vloeroppervlakte (bvo)

Dossiernummer: E4776/63

Bovengenoemde erfpachtrechten zijn reeds publiekrechtelijk samengevoegd en het adres Wethouder In 't Veldstraat (10)(2e) is blijkens de huisnummerbeschikking d.d. 18 januari 2017 met kenmerk OLO2639869 komen te vervallen. Voor deze samenvoeging is echter geen privaatrechtelijke toestemming verleend. 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 splitsing in appartementsrechten van de Gemeente Amsterdam. Dit kunt u nalezen op onze website. Of een bestemmingswijziging en wijziging van de splitsing in appartementsrechten 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 .

De procedure van de samenvoeging van de erfpachtrechten 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:

Om de procedure van de samenvoeging in behandeling te kunnen nemen heb ik aanvullende gegevens/stukken van u nodig. Uw 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. Wanneer sprake is van een volledige aanvraag kunt u nagaan op deze checklist. Ter vervollediging van de aanvraag ontvang ik van u graag de volgende gegevens/stukken:

Met betrekking tot de oude situatie:

De oppervlakte in vierkante meters gebruiksoppervlak per woning van de woning te Wethouder In 't Veldstraat (10)(2e) en Wethouder

't Veldstraat [redacted]. In de akte van verticale splitsing d.d. 20 december 2002 staat vermeld dat deze woningen elk 140 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) betreffen. Voor de bestemming 'wonen' zou ik de oppervlakte per woning graag in vierkante meters gebruiksoppervlak willen weten.

Met betrekking tot de nieuwe situatie (na samenvoeging):

1. De oppervlakte in vierkante meters gebruiksoppervlak van de samengevoegde woning.;

2. Eventueel een woningonttrekkingsvergunning.

Gunstige overstapvoorwaarden

U heeft op 14 oktober 2018 een aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht ingediend en maakt aldus (in beginsel) gebruik van de gunstige overstapvoorwaarden. Om gebruik te blijven maken van deze voorwaarden ontvang ik graag binnen zes maanden vanaf heden, dus uiterlijk **30 oktober 2020**, de gegevens/stukken die vereist zijn voor een volledige aanvraag tot samenvoeging van erfpachtrechten. Mocht uw aanvraag niet compleet zijn voor die datum dan vervalt uw aanvraagdatum van '14 oktober 2018' en kunt u niet meer profiteren van de gunstige voorwaarden die gelden met betrekking tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u contact met mij opnemen via onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

Mevr. [redacted]
Erfpachtbeheerder
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T. [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

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.