4797

To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 9/18/2019 2:05:30 PM
Subject: RE: Narva-Eiland (10)(2e) (dossier E14060/12)
Received: Wed 9/18/2019 2:05:32 PM

Beste (10)(2e) en (10)(2e),
Dit is een zeer interessante zaak en gaat ook op kavel (10)(2e) spelen. Er zijn inderdaad woningen samengevoegd en achter de twee voordeuren bevindt zich maar 1 (10)(2e). Vorig jaar heb ik hier enig onderzoek naar verricht (weet je nog (10)(2e)?). Voor wat achtergrondinformatie, zie hieronder de tekst die ik vorig jaar oktober naar onze projectmanager heb gestuurd:
VORM heeft de tenders voor kavel (10)(2e) en kavel (10)(2e) def gewonnen op basis van het hoogste grondbod. De woningen op kavel (10)(2e) zijn inmiddels opgeleverd. De woningen op kavel (10)(2e) zijn vrijwel allemaal verkocht, maar nog niet gerealiseerd. Gebleken is dat VORM woningen heeft samengevoegd en bouwnummers gekoppeld heeft verkocht. Op kavel (10)(2e) zijn (10)(2e) woningen gemaakt (10)(2e) kleine appartementen zijn bij andere woningen gevoegd). Op de begane grond zijn er woningen met twee voordeuren en twee huisnummers te zien. Op (10)(2e) worden er (10)(2e) i.p.v. (10)(2e) woningen gemaakt (er zijn er (10)(2e) herenhuizen verdwenen). De overgebleven woningen hebben meer dan één parkeerplek per woning, wat indruist tegen Amsterdams beleid. Voor beide kavels geldt dat er voor alle huisnummers grond in erfpacht is uitgegeven.
Met het samenvoegen van woningen heeft VORM niet gebouwd wat er op de tekeningen staat zoals die aan het project Houthaven ter ambtelijke toetsing zijn voorgelegd en ingediend zijn bij de omgevingsvergunningaanvraag. Tevens houdt VORM zich hiermee niet aan de optieovereenkomst (10)(2e) en bouwenvelopovereenkomst (10)(2e) en ook niet aan de erfpachtvoorwaarden. Op de verkooptekeningen is te zien dat de ontworpen installaties niet allemaal worden aangebracht. De woningen zijn daardoor dus ook niet meer eenvoudig te splitsen.
Deze zaak is voorgelegd aan de Omgevingsdienst en juristen van G&O.
De regel omtrent samenvoegingen is: indien de samenvoeging plaatsvindt door de ontwikkelaar vóór de oplevering, moet een gewijzigde vergunningsaanvraag worden ingediend. Dit is echter niet gebeurd. De omgevingsdienst heeft aangegeven niet meer te zullen optreden. Privaatrechterlijk geldt dat wanneer een erfpachter twee woningen wil samenvoegen hij hiervoor toestemming van de gemeente nodig heeft. De juristen van G&O schatten in dat er waarschijnlijk geen sprake zal zijn van een gemeentelijk belang dat zich tegen een samenvoeging verzet.
Omdat de woningen in (10)(2e) allemaal zijn opgeleverd en VORM niet langer wederpartij is van de gemeente, schatten de juristen in dat een zaak voor deze kavel weinig zinvol is.
Op kavel (10)(2e) is VORM nog steeds de wederpartij van de gemeente. De Gemeente kan nakoming van de bepalingen in de optieovereenkomst, erfpachtvoorwaarden en splitsingsbepalingen vorderen. De juristen geven echter aan dat de kansen van de gemeente in een juridische procedure moeilijk in te schatten zijn.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)
Projectmanager Houthaven
Projectmanagementbureau
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Aanwezig: di, do, (10)(2e)

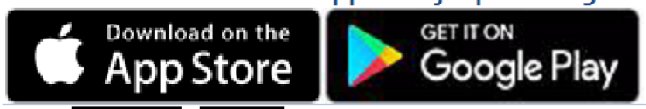
Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 18 september 2019 08:46
Aan: Houthaven Amsterdam; (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Narva-Eiland (10)(2e) (dossier E14060/12)

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),
Ik zal dit oppakken maar aangezien ik volgende week op vakantie ga, weet ik niet of dit mij nog voor die tijd lukt.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: Houthaven Amsterdam
Verzonden: woensdag 18 september 2019 08:29
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Narva-Eiland (10)(2e) (dossier E14060/12)

Hallo (10)(2e),
Kan jij hier iets over zeggen?
Met vriendelijke groeten,
(10)(2e) (10)(10)(2e)

Project secretaris/Ass. Omgevingsmanager Houthaven
Gemeente Amsterdam
M 06 (10)(2e) (10)(2e)
Werkdagen: Maandag, dinsdag, woensdag en donderdag
Bezoek de Houthaven digitaal! Kijk op www.amsterdam.nl/houthaven of www.facebook.com/houthaven020
Download de Houthaven app en blijf op de hoogte!



Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 17 september 2019 18:09
Aan: Houthaven Amsterdam; (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Narva-Eiland (10)(2e) dossier E14060/12)

Beste Collega's,
Bij mij is in behandeling bovengenoemd dossier. Erfpachter heeft aangegeven te willen overstappen naar het eeuwigdurend erfpacht. Dit is nog niet gelukt omdat erfpachters volgens de splitsingsakte 2 appartementsrechten hebben, (10)(2e) (voorheen huisnummers (10)(2e)). Maar, publiekrechtelijk bestaat er nog maar 1 adres. Uit de huisnummerbeschikking (hier bijgevoegd) blijkt dat, onder andere huisnummer (10)(2e)s ingetrokken.Om over te kunnen stappen naar het eeuwigdurend erfpacht, dient de publiekrechtelijke situatie namelijk 1 adres(Narva-Eiland (10)(2e) overeen te komen met de privaatrechtelijke situatie (op dit moment 2 adressen). Ik heb vanuit de afdeling beheer een mail gestuurd naar erfpachter met de mededeling dat deze samenvoeging eerst in een notariële akte dient te worden vastgelegd.
Erfpachter heeft wat panisch gereageerd. Ik begrijp dat er in 2018 onder bewoners van het Narva-Eiland verwarring is ontstaan over de huisnummering van (10)(2e)woningen. Voor zover ik begrijp is er verkeerd genummerd (men is niet vanuit het centrum begonnen met tellen) en, er zouden meer huisnummers toegekend zijn, dan dat er woningen gebouwd zijn. De Gemeente Amsterdam heeft toen (op verzoek van de projectontwikkelaar VORM?) besloten, de huisnummers enerzijds om te nummeren (1 (10)(2e) zijn gewijzigd in 2 (10)(2e) en anderzijds, één van beide huisnummers in te trekken (nummer (10)(2e)s vervallen).Kunnen jullie dit verhaal tot nu toe bevestigen en/of toelichten?
Als ik vervolgens op City-Data kijk (Narva-Eiland (10)(2e) zie ik één herenhuis met 2 voordeuren. Dit zou dus overeenkomen met de (privaatrechtelijke) situatie in de akte, namelijk 2 appartementsrechten. Of de woningen achter de voordeur ook feitelijk zijn samengevoegd, kan ik uiteraard niet beoordelen.
Weten jullie waarom destijds is besloten om één van beide huisnummers in te trekken en te komen tot één adres?
Dit speelt bij (10)(2e)woningen op het Narva-Eiland heb ik begrepen. Naar aanleiding van mijn mail aan deze erfpachter (Narva-Eiland (10)(2e)is dit verhaal ook bij de andere erfpachters terecht gekomen. Verschillende van hen hebben zich al gemeld bij mij met de vraag hoe dit (gezamenlijk) op te lossen, omdat ook zij wensen over te stappen.
Tenslotte daarom nog een concrete vraag: Klopt het dat er (10)(2e)woningen zijn in plaats van (10)(2e)? In dat geval zal erfpachter deze publiekrechtelijke samenvoeging ook nog privaatrechtelijk moeten vastleggen. Of, is er toch sprake van 2 woningen per herenhuis (gezien de twee voordeuren die ik op City Data zie) en berust de intrekking van het ene huisnummer op een vergissing en is dit wellicht terug te draaien? Erfpachters hebben dan voortaan 2 adressen, 2 woz-beschikkingen en kunnen dus ook voor beide adressen een overstap-aanbieding aanvragen.
Hopelijk kunnen jullie mij verder helpen. Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik dit graag.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Erfpachtbeheerder Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 020 (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl
Werkdagen: dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

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

4797

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar (10)(2e) @amsterdam.nl.