To: 'Realestate Secretariaat'[(10)(2e)@nautadutilh.com]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e); (10)(2e)
Sent: Thur 1/14/2016 11:58:17 AM
Subject: RE: Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging
Received: Thur 1/14/2016 11:58:19 AM

Geachtemevrouw (10)(2e)

Zou u de declaratie alvast aan ons kunnen mailen? Ondertussen wordt intern uitgezocht bij welk project deze declaratie thuishoort zodat het juiste bijbehorende nummer er door onszelf opgezet kan worden. Ook zal er dan voor betaling worden zorg gedragen.

Dank en groet, (10)(2e) (10)(2e)

Van: (10)(2e) [(10)(2e)@nautadutilh.com] **Namens** Realestate Secretariaat
Verzonden: woensdag 6 januari 2016 13:42
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e)
Onderwerp: RE: Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Geachte mevrouw (10)(2e),

Naar aanleiding van het gevraagde advies inzake Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging verzoek ik u vriendelijk ons te voorzien van een BBNR- of opdrachtnummer, opdat wij op de door het Ontwikkelingsbedrijf gewenste wijze kunnen declareren.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
NautaDutilh N.V.

secretaresse
T: (10)(2e)
F: (10)(2e)
E: (10)(2e)@nautadutilh.com

NautaDutilh | Since 1724
NautaDutilh | Legal partner of KidsRights
Law Firm of the Year: The Netherlands | IFLR Europe Awards 2012, 2014 and 2015
Law Firm of the Year: The Netherlands | Chambers Europe Awards 2013

Amsterdam | Brussels | London | Luxembourg | New York | Rotterdam

Op 29 dec. 2015 om 15:39 heeft (10)(2e); (10)(2e) < (10)(2e)@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste (10)(2e)
>
> (10)(2e) wij benaderen jou omdat jij onze accounthouder bent.
> En (10)(2e) wij benaderen jou omdat jij in het verleden hebt geadviseerd in het kader van bestemmings- en bebouwingswijzigingen.
>
> In het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel en aanpassing van de diverse beleidsstukken zouden wij graag het concept beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging (deels) aan jullie willen voorleggen.
>
> Op grond van de diverse Algemene Bepalingen dient de erfpachter toestemming te vragen voor het wijzigen van een bestemming en/of bebouwing. De gemeente verleent deze toestemming, mits de wijziging publiekrechtelijk is toegestaan en er zich geen gemeentebelang verzet tegen de voorgestelde wijziging. Aan deze toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden (met uitzondering van Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, waarbij de toestemming en herziening van de canon uit elkaar zijn getrokken), waaronder begrepen een canonverhoging indien dit volgt uit toepassing van het gemeentelijk grondprijsbeleid. In het verleden hebben (10)(2e) en (10)(2e) geadviseerd in

diverse dossiers over het vorderen van een canonverhoging bij wijziging van de bestemming en/of bebouwing. Tevens heeft (10)(2e) een algemeen advies opgesteld d.d. maart 2015 betreffende de toestemming van de gemeente ter zake van een bebouwingswijziging.
Deze adviezen (inclusief adviesaanvragen) alsmede het huidige beleid bestemmings- en bebouwingswijziging heb ik bijgevoegd.

In het huidige en het in het kader van de vernieuwing opgestelde concept beleid wordt nader uitgewerkt wanneer er sprake is van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging. Onder bebouwingswijziging wordt volgens het concept beleid verstaan een wijziging van de op grond van de erfpachtakte toegestane bebouwing van een perceel (artikel 2 onder b.). In veel gevallen speelt het probleem dat in de erfpachtakte de toegestane bebouwing niet is opgenomen (m.a.w. er staan geen m2 in de akte). Indien je het beleid strikt toepast is er geen sprake van een bebouwingswijziging, indien in de akte geen m2 toegestane bebouwing is opgenomen. Een erfpachter kan zich op het standpunt stellen dat hij geen toestemming hoeft te vragen bij een voorgenomen bebouwingswijziging, aangezien de omvang van de bebouwing in de erfpachtakte niet is begrensd.

Het advies van (10)(2e) van maart 2015 gaat over deze problematiek en (10)(2e) stelt voor om het beleid op dit punt aan te passen en daarin meer concreet te omschrijven in welke gevallen volgens de gemeente sprake is van een bebouwingswijziging, waarvoor toestemming van de gemeente is vereist. Daarbij kan gedacht worden aan iedere feitelijke aanpassing in het huidige gebruik of het (gerealiseerde) gebouwde.
In artikel 4 (in relatie met de definities van bestemmings- en /of bebouwingswijziging in artikel 2 van het concept beleid) van het concept beleid bestemmings- en bebouwingswijziging heeft de gemeente dit nader uitgewerkt.
Graag vernemen wij of door deze nadere uitwerking in artikel 4 van het conceptbeleid het procesrisico van de gemeente verkleind wordt in dergelijke situaties.

Verder merken wij nog op dat de gemeente er belang aan hecht dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden en dat is onder het huidige systeem (mede door de advisering van (10)(2e) niet altijd het geval (zoals ook blijkt uit het advies van (10)(2e). De gemeente is zich ervan bewust dat het altijd mogelijk is dat er na vaststelling van het concept beleid er erfpachters zullen zijn die zich zullen verzetten tegen de vereiste toestemming en verhoging van de canon en zullen betogen dat de erfpachtakte hen geen beperkingen oplegt, ongeacht het gemeentelijk beleid.

Kunnen jullie een inschatting maken hoeveel tijd jullie hiermee kwijt zijn en de daaraan verbonden kosten?
Wij vernemen graag.

Groeten,

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

(10)(2e) (10)(2e)
Senior Jurist
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Aanwezig: ma, di, woe en do

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

<2015-12-23 Beleid bestemming en bebouwingswijziging red. Aangepast.docx>
<mime-attachment>
<mime-attachment>
<mime-attachment>

02303

<mime-attachment>
<mime-attachment>
<Besluit 114.3B.10 Bebouwingswijziging.pdf>
<Besluit 146 3B 10 Bestemmingswijziging.pdf>

NautaDutilh N.V.
Advocaten Notarissen Belastingadviseurs
Lawyers Civil law notaries Tax advisers

Strawinskylaan 1999, 1077 XV Amsterdam, the Netherlands
P.O. Box 7113, 1007 JC Amsterdam, the Netherlands.
www.nautadutilh.com

NautaDutilh N.V.; corporate seat Rotterdam; trade register no. 24338323; further information available at www.nautadutilh.com/info. This e-mail, including attachments, is confidential and may be subject to professional privilege. It may not be used, disclosed, copied, distributed or retained by anyone other than the intended addressee. If you have received this e-mail by mistake, please notify us immediately and return it to us without retaining a copy. Electronic communications are not secure and may be intercepted, manipulated, infected, delayed or misdirected, e.g. by viruses and spam filters. NautaDutilh N.V. is not liable on any legal ground for damage resulting from any such event. All legal relationships are subject to NautaDutilh N.V.'s general terms and conditions (see www.nautadutilh.com/terms), which include a limitation of liability clause, have been filed with the Rotterdam District Court and will be provided free of charge upon request. Dutch law is applicable and disputes shall be submitted exclusively to the Amsterdam District Court. For information concerning the processing of your personal data we refer to our privacy policy: www.nautadutilh.com/privacy.

Please consider the environment before printing this e-mail.