To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl] 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e Cynthia [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Mon 2/29/2016 12:11:48 PM
Subject: aanvulllend onderwerp werkgroep jur effecten dd 1 maart 2016
Received: Mon 2/29/2016 12:11:52 PM
reflecties op: misbruik mogelijkheid ongebreidelde uitbreiding koopwoningen
RE: Akte van vestiging/ algemene bepalingen

Beste allen,
Nog een extra onderwerp voor morgen werkgroep juridische effecten.

Akte van vestiging

Moeten er nog aanpassingen komen in de AB nav bijgevoegde email van 5.1.2e en het antwoord daarop van Nauta. (zie bijlage).
De agenda wordt dus

1. **De bebouwingsvrijstelling voor woningen met daarbij als concrete vragen:**
   a) Wat is de definitie van 'commercieel geëxploiteerd?
   b) Waar willen we de exacte definitie opnemen? De AB aanpassen of invulling geven in beleid, evt werkinstructie?
   c) Moet er naar aanleiding van de e-mail van 5.1.2e 5.1.2e nog aanpassingen komen in de AB en/of het beleid? (zie bijlage: nog aanpassingen komen in de AB?)
2. **De mail van NautaDutilh inzake de akte van vestiging**

Groeten 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: maandag 29 februari 2016 12:01
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp:

Beste allen,
N.a.v. het inhoudelijk overleg van vorige week waarin 5.1.2e 5.1.2e (trekker werkgroep bebouwings- en bestemmingswijzging) de vraag stelde wat er precies bedoelt wordt met artikel 10 lid 5 sub b en bijgevoegde e-mail van 5.1.2e 5.1.2e wil ik graag morgen tijdens de werkgroep juridische effecten de vrijstelling vergroting woningen bespreken. 5.1.2e 5.1.2e schuift aan.
In de AB 2016- concept zoals ter inspraak ligt staat:

artikel 10 In stand houden van de opstallen

1 De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen in een zodanige staat te houden dat deze geschikt zijn voor de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.
2 Het is de erfpachter niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen.
3 De erfpachter is verplicht de opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan.
4 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor een of meer van de in lid 1 tot en met lid 3 genoemde verplichtingen en verboden. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.
5 De vrijstelling zoals bedoeld in lid 4 voor een vergroting van de in de erfpachtakte vastgelegde vloeroppervlakte, wordt in beginsel verleend als:
   a. sprake is van een erfpachtrecht dat in de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot 'wonen', en
   b. de woning niet commercieel wordt geëxploiteerd, en
   c. de woning tenminste vier jaar bewoond is,
   zonder dat ook sprake is van een wijziging van het aantal woningen. Bij deze vrijstelling wordt de canon niet herzien.

De vraag gaat dus vooral over lid 5 sub b. Wat wordt er bedoeld met commercieel geexploiteerd? Gaat dit om ontwikkelaars/bedrijven of ook over een particulier die zijn woning verhuurt? Deze vraag heeft 5.1.2e 5.1.2e ook gesteld tijdens het inhoudelijk overleg nu hij bezig is met het opstellen van de werkinstructie. In het inhoudelijk overleg kwamen we tot de conclusie dat het vooral bedoeld was om de uitwassen tegen te gaan en dat het opzich geen probleem is als een particulier die zijn woning verhuurt, gratis uitbreidt. Maar waar leg je dan weer de grens? En hoe zit het met het gelijkheidsbeginsel? Daarom was de richting om toch een duidelijke grens te stellen, bijvoorbeeld:niet commercieel geexploiteerd houdt in dat de erfpachter en de bewoner dezelfde zijn.

Concreet moeten we de volgende vragen beantwoorden:

1. Wat is de definitie van 'commercieel geexploiteerd?
2. Waar willen we de exacte definitie opnemen? De AB aanpassen of invulling geven in beleid, evt werkinstructie?
3. Moet er naar aanleiding van de e-mail van 5.1.2e 5.1.2e nog aanpassingen komen in de AB en/of het beleid? (zie bijlag
   nog aanpassingen komen in de AB?)

Groeten 5.1.2e