00905

To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 8/10/2016 10:44:16 AM
Subject: RE: juridische vraag vanuit WG implementatie
Received: Wed 8/10/2016 10:44:18 AM

Misschien niet overtuigend genoeg overgebracht. Ik weet het niet.. Wist ook niet dat het nog speelde.. Maar maakt niet uit! Is alweer uit de lucht dus.
Haha die lastige vragen blijven me (en jou) achtervolgen he.. Wordt er waarschijnlijk niet minder op.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e
Erfpachtbeheerder
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen:woensdag, donderdag en vrijdag

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

5.1.2 5.1.2e
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 12:37
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: juridische vraag vanuit WG implementatie

Haha hetzelfde antwoord is al handig, maar raar dat jouw antwoord niet voldoende was.
Groeten 5.1.2e

5.1.2e: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 12:33
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: juridische vraag vanuit WG implementatie

Hm mijn antwoord was dus niet afdoende. Haha had het al toegelicht bij het bespreken van de werkinstructie maar blijkbaar zat ze toch nog met een twijfel. Wel hetzelfde antwoord dus dat gaat goed. Thanks voor het delen!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e
Erfpachtbeheerder
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen:woensdag, donderdag en vrijdag

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

5.1.2 5.1.2e
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 12:23
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: juridische vraag vanuit WG implementatie

Ha 5.1.2e,
Ter info.
Groeten 5.1.2e

5.1.2 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 9 augustus 2016 11:31
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: juridische vraag vanuit WG implementatie

5.1.2e,

Hopelijk heb jij een fijne vakantie gehad. Jij had nog een antwoord van mij tegoed. Namelijk op jouw vraag of artikel 3 lid 3 van het nieuwe beleid Bestemmings-en bebouwingswijziging klopt. *Zijn er andere dan financiële voorwaarden? andere woorden moet in artikel 3 niet staan dat het alleen om de financiële voorwaarden gaat?*

Hieronder –helemaal onderaan- mijn uiteenzetting, die ik even had gecheckt bij 5.1.2e.

Is dit voldoende antwoord op je vraag?

Anders hoor ik het wel

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 9 augustus 2016 11:24
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: juridische vraag vanuit WG implementatie

Hoi 5.1.2e,

We hebben deze tekst destijds in alle zorgvuldigheid opgesteld en bij eerste lezing van jouw mail was ik al meteen van mening dat de tekst nog steeds klopt. Je moet aansluiten bij de tekst van de Ab's en dat hebben we gedaan. Als je nu in het beleid alleen spreekt over de canon beperk je jezelf. Het kan ene keer voorkomen dat je een aanvullende voorwaarde wil stellen, die mogelijkheid beiden de Ab's en dus ook het beleid. Als je het inperkt in het beleid dan dus niet meer.

Ik heb het ook nog even aan 5.1.2e voorgelegd en zij was het met mij eens.

Tekst zo laten dus.

Als je nog wil overleggen, hoor ik het graag. Groeten, 5.1.2e

---

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 8 augustus 2016 09:44
Aan: 5.1 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: juridische vraag vanuit WG implementatie

5.1.2e,

Hierbij nog een juridische vraag vanuit de werkgroep implementatie. Ik dacht leg hem bij jou neer, want jij zit in die overkoepelende groep toch?

In het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging staat dat voor wat betreft de voorwaarden het volgende:

> **Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging**
> 1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor een bestemmings-
> en/of bebouwingswijziging.
> 2. De gemeente verleent alleen toestemming voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging als:
> a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
> b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan of toestemming
> zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.
> 3.In afwijking van wat is bepaald in lid 2b geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van deze algemene bepalingen. Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Vanuit WG implementatie (5.1.2e) kwam de vraag of artikel 3 lid 3 klopt. Zijn er andere dan financiële voorwaarden? andere woorden moet in artikel 3 niet staan dat het alleen om de financiële voorwaarden gaat?

Nog even de achtergrond:

Zoals je weet hebben we dit aangepast nav 5.1.2e/Gemeente Amsterdam (Hof Amsterdam. 9 juni 2005) 5.1.2e heeft een dakopbouw geplaatst. Op het erfpachtrecht waren de AB 1966 van toepassing. In deze zaak is onder andere kort gezegd bepaald, dat de gemeente bij een erfpachtrecht waarop de AB 1966 van toepassing zijn de canon mag herzien als de wijziging een economische meerwaarde heeft, maar dat de gemeente het instemmen door de erfpachter met de canonverhoging niet als voorwaarde kan stellen voor het verlenen van privaatrechtelijke toestemming voor de wijziging. Met andere woorden: de gemeente moet eerst de beslissing nemen of zij de privaatrechtelijke toestemming wil verlenen. Daarna moet de gemeente oordelen of het beleid aanleiding geeft tot een canonverhoging. Over de canonverhoging moeten de erfpachter en de gemeente vervolgens afzonderlijk

overeenstemming bereiken.

Hoe staat het in AB 1966?

In artikel 6 AB 1966 staat dan de erfpachter niet zijn bestemming of bebouwing mag wijzigen zonder voorafgaande toestemming van de gemeente.

In artikel 3 lid 6 staat dat herziening van de voorwaarden en de canon kan worden gevorderd, indien verandering in het gebruik krachtens vergunningen, zoals bedoeld in artikel 6, daartoe naar het oordeel van het College B&W aanleiding geeft.

Concrete vraag:

Zou jij willen beoordelen of artikel 3 lid 3 van het beleid B&B goed is? Mijn eerste reactie is dat het in de Vroome vooral gaat over de canonverhoging. In de AB art 3 lid 6 staat echter herziening van de voorwaarden en de canons." Het lijkt er dus op dat artikel 3 lid 3 van het beleid B&B dus goed is. mij moeten we bij een AB 1966 recht: kijken naar a: "*het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet*". Als dit het geval is, moeten we toestemming geven. Daarna kunnen we pas voorwaarden en canon aanpassen. Voorbeelden van andere voorwaarden dan financiële voorwaarden heb ik niet. Jij wel?

Hoor graag van je, ook als je nog wilt overleggen.

Groeten 5.1.2e