04784

From: 5.1.2e, 5.1.2e van[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: 5.1.2e, 5.1.2e
Subject: Fri 2/24/2017 10:33:47 AM
Received: RE: actie n.a.v. simulatie verticale splitsing
Fri 2/24/2017 10:33:48 AM

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Ik heb inmiddels via 5.1.2e in elk geval het antwoord van het VES team ontvangen op mijn opmerking/vraag destijds. Ik stuur het jullie door voor de bespreking van as. woensdag. Overigens doet de link naar de notitie het niet, of staat hij in een Vertrouwelijke map waar ik niet bij kan.

Groetjes 5.1.2e

Artikel 8 lid 1: het opnemen van het feitelijk aantal gerealiseerde vierkante meters kan zorgen voor een inperking van de rechten van de erfpachter, bijv. als er bij de uitgifte op kavel is uitgegeven en er dus op de kavel in principe onbeperkt zou mogen worden bijgebouwd zonder bijbetaling. We moeten daarom ook kijken of het als kavel is uitgegeven of op vierkante meters bvo/go. Vooral bedrijfsruimtes zijn veel op kavel uitgegeven, maar ook bij woningen kan dit spelen (denk aan dakopbouwen Slotervaart). --> dit geldt ook voor artikel 9 lid 2 onder c en artikel 10 lid 2 onder a, **maar ook voor de oplegnotitie punt 14 p. 7**

Het voorbeeld over de dakopbouwen klopt volgens ons niet. Want daarbij zou bij CHET de wijziging worden meegenomen en dus tot een hogere canon leiden.
De drie handelsmogelijkheden zijn voor de gemeente als volgt:

1. **De gemeente laat op basis van een (al bestaand, danwel op dat moment op te maken) meetrapport de bebouwing in de erfpachtakte wijzigen zodat dit overeenkomt met het oppervlak waarop de canon gebaseerd is (bij WOZ-gebruik).**
2. **De gemeente wijzigt het oppervlak in de erfpachtakte niet en baseert de canon op het oppervlak zoals dit in de akte is opgenomen (bij maatwerk).**
3. **De gemeente wijzigt het oppervlak niet en baseert de canon op het feitelijke oppervlak en heeft de erfpachter bij uitbreiding mazzel (bij WOZ-gebruik en maatwerk).**

Het voorstel is om een verschillende handelwijze aan te houden tussen commerciële bestemmingen en woningen. Dit is in lijn met de verschillende benadering bij een bebouwingswijziging. Voor woningen wordt optie 3 voorgesteld. Voor commerciële bestemmingen wordt voorgesteld om de keuze tussen optie 1 en optie 2 aan de erfpachter te laten, met de kanttekening dat bij een gestandaardiseerde methode voor commerciële bestemmingen opnieuw gekeken moet worden naar deze opties.
Ingevoegd uit notitie hierover. Voor hele notitie zie: 5.1.5

Daarnaast AB gaan uit van hetgeen gecontracteerd is; dat geldt ook als dat niet is vastgelegd. Alleen ligt de bewijslast bij de gemeente om aan te tonen wat het oorspronkelijke bouwplan waarop de erfpacht is gesloten inhield. Zie ook verkenning Nauta.
Door vast te leggen wat er feitelijk is naar wat binnen het publiekrecht is toegestaan (incl. overgangsrecht) ontneem je geen rechten.

5.1.2e, 5.1.2e van
Verzonden: woensdag 22 februari 2017 08:25
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: actie n.a.v. simulatie verticale splitsing

Hoi 5.1.2e,

Ik begrijp niet helemaal de vraag. Kunnen we het anders even mondeling bespreken in een overlegje met 5.1.2e, jij en ik?

64816

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 20 februari 2017 14:55
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e van
CC: 5.1.2e, 5.1.2e van der
Onderwerp: RE: actie n.a.v. simulatie verticale splitsing

Hoi 5.1.2e,

Ik mail jou omdat jij betrokken bent geweest bij zowel het opstellen van de nieuwe beleidsstukken die nu voorliggen, als bij het opstellen van de Overstapregeling. 5.1.2e zet ik in de CC omdat hij trekker is van de projectgroep Implementatie Overstap.

Onderstaande mail ontvingen wij in de beleidsinbox.

De vraag die 5.1.2e stelt, heb ik in september 2016 ook gesteld toen wij als projectgroep reageerden op het prototype voor de Overstapregeling:

201609 verslag werkgroep implementatie overstap over prototype II.docx
5.1.5

Ik weet nog dat vanuit team VES/Overstap een antwoord is gekomen hierop, dit antwoord kan ik helaas niet meer vinden. De desbetreffende bepalingen zijn echter niet aangepast naar aanleiding van mijn opmerking en daar was een reden voor die heel duidelijk was beschreven in dit antwoord.
(NB: Ook heb ik bij 5.1.2e 5.1.2e (schrijver van beleid Bestemmings/bebouwingswijzigingen) mijn bedenkingen hierover neergelegd, maar ook hij zei dat hier binnen het VES team een duidelijk standpunt over was ingenomen.)

Omdat in team VES een duidelijk standpunt hierover is ingenomen, wil ik jou vragen of jij het antwoord dat destijds vanuit VES is gegeven toe zou willen sturen aan 5.1.2e en 5.1.2e Ik ben bang dat er anders dingen door elkaar gaan lopen.

Dankjewel alvast!

Groetjes 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: zondag 19 februari 2017 20:09
Aan: 5.1.2e
CC: Erfpachtbeleid
Onderwerp: RE: actie n.a.v. simulatie verticale splitsing

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

Enige tijd geleden hadden wij een overleg over als de vierkante meters ontbraken in een akte en er vond vervolgens ene verticale splitsing plaats. We gaan nu uit van de vierkante meters die zijn gerealiseerd. Ik gaf toen aan dat dit juridisch nog wel een s tot problemen kan leiden omdat men zich dan niet bewust is van welk recht hen wordt ontnomen.
Dit heb ik bij ons werkoverleg besproken en iedereen was het met mij eens dat de erfpachter juridisch gezien onbeperkt zou mogen uitbreiden (binnen de kaders van het bestemmingsplan natuurlijk).

Hier moet verder naar gekeken worden. Ook in vergelijking met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging. Hier gaan volgens mij ook m2 worden opgenomen bij dergelijke kavels. En ook volgens mij in het kader van schoon-over bij de VES.
Ik denk dat overal hetzelfde moet worden gehandeld.

64816

5.2

Ik kopieer beleid in zodat één en ander bij elkaar gebracht wordt. Uiteraard wil JZ meedenken, dat hoor ik dan graag!

Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 26 januari 2017 11:12
Aan: secretariaatEU
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: actie n.a.v. simulatie verticale splitsing

Hoi dames,

Kan één van jullie onderstaande afspraak verzetten?
Voorstel van 5.1.2e is naar as. Maandag van 15.30 tot 16.00 uur.
Ook graag 5.1.2e Jacobs uitnodigen.

Gr 5.1.2e

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 25 januari 2017 13:57
Aan: Erfpachtagenda
CC: 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: Nieuw tijdstip: actie n.a.v. simulatie verticale splitsing
Tijd: donderdag 26 januari 2017 16:00-16:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: WPP8 4 Lyon 8P

Beste allen, ik zou graag onze afspraak van morgen verzetten naar maandag. Ik hoop dat het schikt.
Groeten, 5.1.2e