04322

To: [redacted], [redacted][redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Tue 11/17/2015 3:45:22 PM
Subject: Fwd: agenda WG jur eff dd 10-11-15
Received: Tue 11/17/2015 3:45:24 PM
2015-11-10 Beleid bestemmings- bebouwingswijziging in sjabloon na werkgroep JE 10 nov.docx
ATT00001.htm
2015-11-13_Beleid bestemmings- bebouwingswijziging imet opmerkingen JZ.docx
ATT00002.htm

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Datum: 13 november 2015 16:35:11 CET
Aan: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted] van" <[redacted]@amsterdam.nl>
Kopie: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Antw.: agenda WG jur eff dd 10-11-15

Hey allemaal,
Ik heb even naar de opmerkingen gekeken en het beleid naar aanleiding van deze opmerkingen aangepast. Met sommige opmerkingen was ik het niet helemaal eens of begreep ik niet helemaal wat ermee bedoeld werd. In het documentje in de bijlage heb ik bij sommige opmerkingen een reactie gezet. Wellicht handig om het hier nog even over te hebben tijdens het in te plannen overleg? Ik heb van [redacted] uitstel gekregen voor het aanleveren van mijn stukken tot maandag maar denk dat ik haar een niet zo´n leuke mededeling moet doen dat het stuk nog niet af is.
Wat we als gemeente moeten doen als er geen vierkante meters in een akte zijn vastgelegd blijft een lastig probleem. Zoals ook in werkgroep JE aangegeven handelen we in het project vergunningen op een manier dat we aansluiten bij de feitelijke situatie. Als wij constateren op basis van een publiekrechtelijke vergunning dat er een wijziging van het erfpachtrecht is dan sturen wij een brief naar erfpachter met het verzoek om gegevens aan te leveren. We vragen dan naar hoe de feitelijke situatie voor de vergunde wijziging was en hoe deze na de wijziging is. Dit sluit in principe aan bij het voorstel van het artikel en het advies bij Nauta. Tot nu toe gaat dit volgens mij (vaak) zonder veel gezeur.
Het wel of niet vastleggen van een vrijgestelde wijziging blijft een terugkerende discussie. De wens van het bestuur is om het de particuliere woningeigenaar om het hem niet te lastig te maken bij een kleine wijziging. De toestemming wordt geacht te zijn verleend en de wijziging hoeft niet in een akte vastgelegd te worden. Als we wel willen dat deze wijzigingen worden vastgelegd dan wordt weliswaar de canon niet aangepast maar zit de particuliere woningeigenaar met hoge notariskosten en administratieve rompslomp (wat het bestuur juist wil verminderen). Voor de goede orde het gaat niet alleen om de grote verbouwingen van een woning maar ook over de toevoeging van een dakkapel ed. Verder zijn deze wijzigingen vaak vergunningsvrij dus zul je ook zien dat de ´eerlijke´ erfpachter die de wijziging meld op kosten wordt gejaagd en de erfpachter die het niet meld niet. Voor erfpachtbeheerders levert dit daarnaast ontzettend veel werk op.
Dat het bij de canonherziening einde tijdvak een probleem op kan leveren is mijns inziens een probleem die daar opgelost moet worden en niet in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging. Bovendien is het niet vastleggen in een akte anti speculatief. Omdat terug wordt gegrepen naar een oude akte heeft de erfpachter een voordeel zolang de bestemming woning blijft. Breidt erfpachter de woning uit en veranderd hij daarna de bestemming dan rekent hij wel af over de uitbreiding.
Voor een erfpachter kan het in een dergelijke situatie voordelig zijn als er geen vierkante meters in een akte zijn vastgelegd. Des te meer reden om dit wel te doen dus.
Ik hoop dat ik in onze agenda´s op korte termijn een plekje kan vinden voor het overleg.
Goed weekend alvast.

Met vriendelijke groet,
Dhr. [redacted]
[redacted]
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

61261

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: dinsdag, 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.

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: donderdag 12 november 2015 14:04
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: agenda WG jur eff dd 10-11-15

Hoi 5.1.2e (en 5.1.2e 5.1.2e,
Bijgaand vind je de reactie van 5.1.2e , 5.1.2e en mij op de stukken die wij van 5.1.2e 5.1.2e ontvingen voor de werkgroep Juridische effecten van afgelopen dinsdag.
Wij reageren waar nodig op de mail die 5.1.2e zond (zie onder in rood), op jouw mail die jij aan 5.1.2e zond op 9 november (zie bijlage, ook in rood) en op het beleid (zie bijlage).
Aan ons was voornamelijk de vraag gesteld hoe om te gaan met gevallen waar bij in de akte geen vierkante meters zijn opgenomen en wat te doen indien er een uitbreiding plaatsvindt of een bestemmingswijziging. Zoals je hieronder kan lezen en onze opmerkingen in het beleid komen wij daar ook niet uit. Wij stellen voor dat hier een notitie over wordt opgesteld waarin wij één en ander uiteenzetten (dus al het nodige voorwerk doen) zodat wij met hen het gesprek nogmaals aan kunnen gaan.
Er speelt nog een discussie namelijk over het al dan niet vastleggen van het aantal vierkante meters als er wordt uitgebreid onder de 100%-regeling of bij de AB2016 de onbeperkte uitbreiding, beiden woningen. Bij de huidige AB's (100%-regeling) vind ik het logisch dat je de wijziging/ uitbreiding van het aantal vierkante meters wil vastleggen omdat je wil dat dit bij de CHET wordt meegenomen. Vooral omdat we zeggen dat we bij de CHET moeten aansluiten bij de akte. Als je het niet vastlegt mis je dus heel veel. Volgens mij gebeurt het echter niet, dus ik ben dan ook heel benieuwd hoe hier bij de CHET mee omgegaan wordt.
Bij de AB2016 is er geen CHET dus zou er wellicht ook geen noodzaak zijn om de wijzigingen vast te leggen. Sterker nog met het vastleggen zouden wij ons in de wielen kunnen rijden omdat we dan bij een wijziging naar een andere bestemming niet meer kunnen uitgaan van de oorspronkelijke meters?
We willen bij de AB2016 (en wellicht geldt dit ook voor de 100% vrijstelling?) echter wel dat ze langskomen zodat we kunnen controleren of ze aan de voorwaarden voldoen om voor de toestemming in aanmerking te komen.
5.1.2e (5.1.2e), wellicht dat 5.1.2e, jij en ik even om tafel gaan zitten hoe we dit het beste kunnen oppakken?
Groeten, 5.1.2e

5.1.2e , 5.1.2e van
Verzonden: maandag 9 november 2015 13:15
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
CC: 5.1.2e , 5.1.2e van; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: agenda WG jur eff dd 10-11-15

Beste allen,
Morgen komt 5.1.2e 5.1.2e weer langs. Nu met het beleid bestemmings-en bebouwingswijziging.

Beleid bestemmings-en bebouwingswijzing

In de bijlage zijn het beleidsstuk bestemmings-en bebouwingswijzing met daarbij nog een aantal aanvullende vragen. Dit gaan we bespreken tijdens het overleg. Het verzoek is weer het voorliggende beleid van te voren goed door te nemen.
Genomen beslissingen inhoudelijk overleg dd 5/11:
Afgelopen donderdag is dit beleidsstuk besproken in het inhoudelijk overleg. Hieronder kort de besluiten die toen genomen zijn:

- ∀ Vraag: Is toestemming afwijkend gebruik wenselijk voor rechten waarop de AB2016 van toepassing zijn? Zo nee, zou deze mogelijkheid wel moeten blijven bestaan voor oudere AB's? 2x nee: dit beleid wordt ingetrokken, wel wordt er overgangsbeleid ontwikkeld **JZ: DIT ZOU NOG WEL EENS VOOR TUMULT KUNNEN ZORGEN?**
- ∀ Vraag: Is in de verschillende AB's voldoende gewaarborgd dat we kunnen optreden als gemeente wanneer het feitelijk gebruik afwijkt van de privaatrechtelijke bestemming? Ja, wordt niets over opgenomen in het beleid. **JZ: DAT NEEM IK INDERDAAD AAN VAN WEL.**
- ∀ Vraag : Is er sprake van een bestemmings- of bebouwingswijziging als er geen (maximale) oppervlakte in de erfpachtakte staat? Zo ja, kan bovenstaand dit tekstvoorstel in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging (ad 3) worden opgenomen? *'Indien in de erfpachtakte de (maximale) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die voor realisatie van de wijziging bestond,*

waarbij de wijziging(en) ook publiekrechtelijk toegestaan moet(en) zijn.' JZ: DIT MOETEN WE AFSTEMMEN MET NAUTA WANT DIT MAAR ZEER DE VRAAG.

Het inhoudelijk overleg was het eens met dit tekstvoorstel.

- ∀ Artikel canonverlaging: dit komt niet terug in het beleid bestemmings-en bebouwingswijziging JZ: ZOALS HET HIER STAAT ROEPT DIT VRAGEN OP MAAR UIT HET STUK VAN HET IN HOUDELIJK OVERLEG VAN 5/11 KAN IK MEER OPMAKEN, ALS IK HET GOED BEGRIJP ZEGGEN WE DAT ER GEEN BELEID NODIG IS OMDAT EEN ERFPACHTER ALTIJD WEL MET CANONVERLAGING ZAL INSTEMMEN?
- ∀ Een artikel over de expertimentenregeling wordt niet opgenomen in het beleid bestemmings-en bebouwingswijziging JZ: MAAR HOE ZIT HET MET DE EXPERIMENTENREGELING ZELF? UIT HET VERSLAG MAAK IK OP DAT HET VERVALT? IS DIT WEL ZO LOGISCH?
- ∀ Aftopping in stand houden of niet? Deze keuze wordt op 16/12 aan het BT voorgelegd JZ: 5.1.2e MOET NOG MET 5.1.2e BESPREKEN WAT DIT PRECIES INHOUDT EN DAN NOGMAALS OP AFDELING BESPREKEN.

De gehele notitie met de besloten punten is hier te vinden:
2015-11-03 Notitie inhoudelijk overleg met antwoorden.doc

5.1.5

JZ: ZIE OPMERKING HIERVOOR OVER TOESTEMMING AFWIJKEND GEBRUIK.
HET VOLGENDE STAAT IN HET STUK:

Vraag 3: Is er sprake van een bestemmings- of bebouwingswijziging als er geen (maximale) oppervlakte in de erfpachtakte staat? Zo ja, kan bovenstaand tekstvoorstel in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging (ad 3) worden opgenomen?

Het tekstvoorstel is akkoord.

Daarnaast is het van belang om bij Overstapregeling ervoor te zorgen dat er duidelijke bestemmingen worden overeengekomen voordat het erfpachtrecht het eeuwigdurende stelsel ingaat.

JZ: OP DIT LAATSTE MERKT JZ OP DAT DIT ALLEEN KAN ALS DE ERFPACHTER DAARMEE INSTEMT. EN DAN NIET ALLEEN DUIDELIJKE BESTEMMINGEN MAAR OOK VIERKANTE METERS.

en hier van het inhoudelijk overleg van de keer ervoor.

5.1.5

JZ: HIER HEBBEN WE NIET ECHT NAAR GEKEKEN OMDAT 5.1.2e BIJ HET OVERLEG AANWEZIG WAS.

Notitie vrijstelling van 18m2 voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu

In de bijlage treffen jullie tevens de notitie vrijstelling van 18m2 voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu aan. Deze wordt voorgelegd aan 5.1.2e bij het opdrachtgeversoverleg. Gezien te tijd, en de eerdere afstemming zullen we deze notitie niet uitgebreid bespreken. Maar mochten er punten in staan waar je het niet mee eens bent dan hoor ik het graag.

In deze notitie worden twee gevraagde beslissingen voorgelegd:

1. Kennis te nemen van het huidig beleid inzake de vrijstelling voor bebouwingswijziging voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu.
2. In te stemmen met het schrappen van de vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu (hierna: de vrijstelling).

JZ: HIER KUNNEN WIJ MOEILIJK EEN MENING OVER VORMEN OMDAT WIJ

Tot morgen,
Groeten 5.1.2e