To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 8/5/2014 6:57:35 AM
Subject: RE: Paulus Potterstraat (10)(2e)en (10)(2e) E285/7 en E285/8
Received: Tue 8/5/2014 6:57:35 AM

Hey (10)(2e),

Gister heb ik de Paulus Potterstraat nog even besproken in ons werkoverleg. Ik had namelijk het gevoel dat we het beste kunnen proberen om tot een praktische oplossing te komen zonder dat dit een precedent schept en ik denk dat we een praktische oplossing hebben gevonden. Afstemming met JZ is dan niet nodig en bespaart waarschijnlijk wel wat tijd.

Het uitgangspunt is dat de bestemming nooit is gewijzigd en dus nog steeds 'wonen' is. De privaatrechtelijke vergunningen die zijn verleend hebben een obligatoir karakter en hadden dus alleen werking tussen de toenmalige erfpachter en de gemeente. Dat betekent dat de bestemming nu gewijzigd moet worden naar kantoor (mits publiekrechtelijk toegestaan, maar daar ben ik even van uit gegaan). Omdat uit het taxatierapport blijkt dat de canon ook is gebaseerd op kantoor en de erfpachter dus al voor deze bestemming betaalt, zou deze bestemmingswijziging geen economische meerwaarde moeten hebben. Of dat het geval is hangt echter af van de grondprijzen voor de verschillende bestemmingen en het grondprijsbeleid. Het voorstel is als volgt:

- Allereerst moet worden gekeken of een bestemmingswijziging van 'wonen' naar 'kantoor' tot een economische meerwaarde leidt op grond van het gemeentelijk beleid. Als dat niet het geval is, is het simpel en kan een aanbieding zonder economische meerwaarde worden gedaan. Iedereen blij! (hoop ik ☺).
- Wanneer de bestemmingswijziging op grond van het gemeentelijk beleid wel tot een economische meerwaarde leidt, wordt het lastiger. In dat geval is ons advies dat wordt afgeweken van het grondprijsbeleid zodat alsnog geen sprake is van een economische meerwaarde. Dit is natuurlijk aan R&A om te bepalen en (10)(2e) zal voor deze afwijking moeten tekenen. In samenspraak met R&A zal dus een notitie moeten worden opgesteld voor (10)(2e). Dit betekent wel dat de bestemmingswijziging ten tijde van de CHET in feite door de deskundigen is gedaan. Dit is niet in overeenstemming met de AB's en het gemeentelijk beleid, maar gebeurde tot 2010 vrijwel altijd zo. Daarnaast hebben we gewoon geen sterk verhaal, omdat uit het taxatierapport duidelijk blijkt dat de erfpachter al betaalt voor de bestemming 'kantoor'. Het feit dat de erfpachter al betaalt voor deze bestemming, zou ook de voornaamste reden moeten zijn om af te wijken van het beleid.

Het enige wat ik me nog afvroeg, maar misschien heb je dat wel verteld; er zit een berekening en indicatie in het dossier van kantoor naar wonen. Ik heb begrepen dat het in gebruik is als kantoor en dat dit na de splitsing zo blijft. Dat klopt toch?

Denk je ook dat dit een praktische oplossing is voor dit dossier en kan je hier mee verder?

Groet, (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 31 juli 2014 16:13
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) E285/7 en E285/8

Hoi (10)(2e),
Dank je wel voor de mail.
Ik ben het ermee eens dat we het aan JZ voorleggen. Ik zal de notarissen berichten dat we voor maandag geen duidelijkheid kunnen verschaffen.
Ik heb in de akten inderdaad al gelezen en opmerkingen geplaatst op de belangrijkste stukken. Je vind mijn opmerkingen in de gele ballonnetjes ☺.
Ik wou je het inderdaad niet aandoen dat je ook nog eens de akten moest gaan uitkammen.
Ik ben volledig beschikbaar voor overleg als het nodig is.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) | (10)(2e)
Erfpachtbeheerder

mw. mr. (10)(2e)

Particulieren , Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Fax (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Email (10)(2e)@amsterdam.nl
Internet www.amsterdam.nl/erfpacht
Op maandag niet aanwezig

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 31 juli 2014 15:19
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) E285/7 en E285/8

Hoi (10)(2e),

Bedankt voor het toesturen van de akten. Ik heb ze nog niet kunnen lezen, maar wel gezien dat het lezen niet snel zal gaan aangezien ze handgeschreven zijn. Heb jij er al iets uit af kunnen leiden?

Gister heb ik met (10)(2e) gesproken over jouw dossier en een dossier van (10)(2e). In beide dossiers speelt de vraag of de bestemming is gewijzigd bij de CHET. (10)(2e) en ik hebben dit besproken aan de hand van de huur/koop kwestie. (10)(2e) en ik hebben het volgende besproken:

I. Het is van belang of in de CHET-akte is opgenomen dat *"volgens opgave van het stadsdeel de bestemming.....is."*. Als dit in de akte staat, kan je er over discussiëren of sprake is van wilsovereenstemming en daarmee van een bestemmingswijziging. Bij de huur-koop dossiers is er voor gekozen om deze discussie niet te voeren en er van uit te gaan dat deze wilsovereenstemming er niet is. Hier is voor gekozen omdat het verschil tussen een huurwoning en een koopwoning minder duidelijk is dan bijvoorbeeld het verschil tussen een woning en een kantoor. Het lag dus minder voor de hand dat een erfpachter zou opmerken dat de bestemming anders was en dat deze dus gewijzigd werd.
II. Als niet in de CHET akte is opgenomen dat *"volgens opgave van het stadsdeel de bestemming.....is."* en verder ook niets staat vermeld over de bestemming, kom je niet eens toe aan de vraag of sprake is van wilsovereenstemming en een bestemmingswijziging, omdat er helemaal niets in de akte staat over de bestemming. De bestemming is dus niet gewijzigd ten opzichte van de eerdere (uitgifte)akte.
III. Volgens mij staat in het geval van de Paulus Potterstraat niets in de CHET-akte over de bestemming en komen we dus uit bij II. De bestemming is bij de CHET dus niet gewijzigd en is nog steeds 'wonen'.
IV. Als ik het goed begrepen heb, zullen alle appartementsrechten na de splitsing in gebruik blijven als kantoor. Dan staan we dus voor de vraag of de bestemming alsnog gewijzigd moet worden en dan doet zich tevens de vraag voor wat de privaatrechtelijke vergunningen die je hebt gevonden in het archief voor status hebben. Een praktische oplossing is om in de aanbieding iets op te nemen waaruit blijkt dat partijen er van uit gaan dat de bestemming kantoor is geworden en dat dit in een akte wordt vastgelegd. Het risico daarbij is dat we in andere dossiers dergelijke privaatrechtelijke vergunningen ook tegen komen en dat we daar mogelijk het standpunt in (willen) nemen of hebben genomen dat deze vergunningen niet inhouden dat de bestemming is gewijzigd. Dat kan dus tot problemen leiden. Daarnaast is nog van belang of in het verleden voor alle verdiepingen toestemming is verleend voor gebruik als kantoor. De brieven zijn niet heel (10)(2e), maar ik maak er uit op dat de vergunningen geen betrekking hebben op alle verdiepingen.

Al met al lijkt het me raadzaam om advies aan JZ te vragen. Dit betekent wel dat we maandag niet gaan halen en ik vraag me überhaupt af hoe snel dit duidelijk wordt. Niet alleen gezien de vakanties bij JZ, maar ook bij juridisch beleid.

Maandag of dinsdag kan ik de vraag mailen naar de mailbox van JZ, dan wordt deze woensdag besproken. Daarna wordt duidelijk wie het in behandeling neemt en volgt er waarschijnlijk een afspraak. Over een termijn waarbinnen duidelijkheid zal bestaan kan ik dus moeilijk iets zeggen.

Hoe denk jij over het dossier en in het bijzonder de bestemming en vind je het goed om het voor te leggen aan JZ?

Groet, (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 31 juli 2014 12:02
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) E285/7 en E285/8

Hoi (10)(2e),
Hierbij de akten.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Erfpachtbeheerder

mw. mr. (10)(2e)
Team Particulieren , Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 (10)(2e) (10)(2e)
Fax 020 (10)(2e) (10)(2e)
Email (10)(2e)@amsterdam.nl
Internet www.amsterdam.nl/erfpacht
Op maandag niet aanwezig

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 30 juli 2014 8:19
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) E285/7 en E285/8

Hoi (10)(2e),
Ik heb de akten opgevraagd via (10)(2e).
Het zijn oude akten dus misschien ligt het daaraan dat ze nog niet binnen zijn.
Wat ik wel heb zijn de archiefstukken van beide dossiers. Gisteren gekregen van Div.
Ik heb ze niet helemaal goed kunnen doornemen door alle drukte gisteren, maar ik meen iets te hebben gelezen over de bestemming en de canon dat daarbij hoort na CHET.
Ik ga nu verder lezen in de stukken.
DE akten komen er dus nog aan.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Erfpachtbeheerder

mw. mr. (10)(2e)
Team Particulieren , Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 (10)(2e) (10)(2e)
Fax 020 (10)(2e) (10)(2e)
Email (10)(2e)@amsterdam.nl
Internet www.amsterdam.nl/erfpacht
Op maandag niet aanwezig