BEJ 523 **Bestemming Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e)**

Erfpachtrechten	Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e)
Dossiernummers	E285/7 en 8
Erfpachter	Freya B.V.
AB	1915
Soort dossier	Vraag over bestemming(swijziging)
Binnengekomen via	(10)(2e)
Behandelaar Beleid	(10)(2e) / (10)(2e)
Datum in behandeling Beleid	30 juli 2014 / 15 september 2014

Kern van het dossier
Erfpachter heeft een verzoek ingediend voor splitsing in appartementsrechten voor beide percelen. Bij de splitsingsaanvraag blijkt dat beide panden geheel als kantoor in gebruik zijn. De vraag is of er een bestemmingswijziging moet worden doorgevoerd gelijktijdig met de splitsing in appartementsrechten.

Bestemming
De bestemming van de erfpachtrechten is volgens de uitgifte-akte 'woonhuizen'.
In 1967 is een privaatrechtelijke vergunning verleend aan de toenmalige erfpachter, waarin staat dat wordt toegestaan dat (een deel van) het erfpachtrecht wordt gebruikt als kantoor. → deze privaatrechtelijke vergunning heeft echter slechts obligatoire werking en geldt dus niet voor de huidige erfpachter.

In brieven uit 1979 (intern gemeentelijk) wordt gesproken over woningonttrekkingen, gebruik als bedrijfs- dan wel kantoorruimte en het feit dat de erfpachter geen woningonttrekking wil aanvragen.

In 1975 is een canonherziening einde tijdvak geweest welke pas in 1983 (door tussenkomst van een juridische procedure waarin de gemeente in het ongelijk is gesteld) is vastgelegd in notariële akten. In de akten waarin de canonherziening einde tijdvak is vastgelegd, staat niets over een wijziging van de bestemming. In het aangehechte taxatierapport is opgenomen dat de bestemming volgens de akte 'woning' resp. 'woning en kantoor' is, maar dat in beide panden feitelijk een kantoor is gevestigd en dat hierop de canon is gebaseerd.

De conclusie is dat de bestemming nooit formeel is gewijzigd en dat de bestemming dus nog steeds 'woonhuizen' is.

Advies juridisch beleid dd 5 augustus 2014
Juridisch beleid heeft op 5 augustus 2014 het volgende advies gegeven omtrent de bestemming:
"*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."*

Uiteindelijk wordt een aanbieding gedaan, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van wonen naar kantoor, zonder dat dit een meerwaarde tot gevolg heeft (grondprijs voor wonen is hoger dan die van kantoor).

Vervolgvraag (10)(2e) **dd 15 september 2014**
De erfpachter heeft aangegeven niet akkoord te gaan met de aanbieding van 3 september 2014 (bestemmingswijziging van wonen naar kantoor en splitsing in appartementsrechten). Reden is dat de erfpachter een gemengde bestemming wenst: kantoor én detailhandel, waarbij wonen niet wordt uitgesloten.

(10)(2e) vraagt zich af of ze gebruik kan maken van de bepaling in het beleid inzake bestemmingswijzigingen die ziet op de toestemming tot afwijkend gebruik bij laagwaardigere bestemmingen (artikel 6 huidige beleid bestemmingswijzigingen).

Antwoord juridisch beleid dd 17 september 2014

- Gemengde bestemming voor gehele pand (kantoor/detailhandel/wonen) sowieso niet mogelijk obv uitgangspunten erfpachtstelsel
- Twee opties:
  1) wijziging bestemming naar kantoor zonder economische meerwaarde, maar dan is wonen niet toegestaan obv artikel 6
  2) geen wijziging bestemming, bestemming blijft wonen, dan zou kantoor kunnen worden toegestaan obv artikel 6 als er daadwerkelijk kantoor zit
- Gevraagd wat de detailhandel opeens in het verhaal doet, want dit kan het helemaal anders maken.

(10)(2e) heeft erfpachter gemaild met opties en vraag over detailhandel. Afwachten reactie erfpachter.

Acties/vervolgstappen

- 28/04/2015: geen reactie meer van erfpachter. Dossier archiveren.

Datum afgehandeld:
28 april 2015