(10)(2e), (10)(2e) van[(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Fri 10/30/2015 10:47:51 AM
Subject: Vragen en stukken overleg werkgroep FE dinsdag 3 november (van werkgroep bestemmings- en bebouwingswijziging)
Received: Fri 10/30/2015 10:47:53 AM
2015-10-30 Beleid erfpachtcontroles in sjabloon voor werkgroep JE.docx
2015-10-16 Concept beleid tijdelijke toestemming in sjabloon aanpassingen d.d. 20-10-2015.docx

Hey (10)(2e),

Hierbij zoals afgesproken de beleidsstukken voor het overleg van Juridische effecten van dinsdag, te weten: aanwijzing erfpachtcontrole en tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming.
Ik heb de volgende specifieke vragen:

Aanwijzing erfpachtcontrole:

- Het huidig beleidsstuk is zo opgebouwd dat eerst artikelen zijn benoemd voor een bestemmingswijziging (A) daarna staan er artikelen voor de bebouwingswijziging (B). Bij deze laatste worden de artikelen voor de bestemmingswijziging ook van toepassing verklaard voor de bebouwingswijziging. Ook staan er nogal wat verwijzingen naar andere beleidsstukken in het beleid. Zo staat er in punt 6 van het huidig beleid dat als er geen toestemming wordt verleend, de erfpachter de gebruiksverandering ongedaan dient te maken en hij hiervoor een termijn wordt gegund van maximaal 5 jaar. Gedurende deze termijn wordt erfpachter een tijdelijke toestemming gegeven en staat er een verwijzing naar een oud beleidsstuk voor tijdelijke toestemming voor het afwijken van de bestemming. Op een bebouwingswijziging is dit artikel ook van toepassing maar er bestaat geen beleid voor tijdelijke toestemming voor het afwijken van de bebouwing.
  Vraag: mede door het bovenstaande is het mijns inziens handig om verwijzingen waar mogelijk te schrappen uit het beleid. Zijn jullie hiermee akkoord? Moet er beleid komen voor het tijdelijke afwijken van de bebouwing?
- Artikel 4 c van het meegestuurde concept is overgenomen uit het oude beleid. Er staat beschreven dat geen toestemming voor bestemmings- of bebouwingswijziging wordt gegeven als de wijziging gevaar, hinder ed. veroorzaakt. Aangezien er mijns inziens ook geen publiekrechtelijke toestemming wordt verleend als sprake is van gevaar ed. lijkt mij deze sub overbodig. Zijn jullie akkoord met het schrappen van dit lid, of zien jullie wel toegevoegde waarde?
- In artikel 6 a van het meegestuurde concept staat expliciet benoemd dat geen navordering van de canon plaatsvind. Persoonlijk ben ik er niet gelijk voorstander van om dit expliciet te benoemen maar het kan wel zorgen voor meer bereidwilligheid van de erfpachter. Hoe staan jullie hier tegenover? Schrappen of laten staan?

Tijdelijke toestemming
Van dit beleid kan slechts gebruik gemaakt worden als er geen permanente publiekrechtelijke toestemming mogelijk is, als dit wel het geval is dient namelijk gewoon het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging gebruikt te worden.
De tijdelijke toestemming dient niet verward te worden met de toestemming afwijkend gebruik. Deze laatste kan worden toegepast als er sprake van een minderwaarde is van de nieuwe bestemming. De bestemming wordt, anders dan bij de tijdelijke toestemming, niet gewijzigd maar de erfpachter wordt toegestaan het erfpachtrecht op een andere manier te gebruiken. De tijdelijke toestemming is persoonlijk en wordt niet in een akte vastgelegd terwijl een toestemming afwijkend gebruik niet persoonlijk is en wel in een akte wordt vastgelegd. De toestemming afwijkend gebruik is terug te vinden in het beleid bestemmingswijziging.
De tijdelijke toestemming is in het leven geroepen om aan te sluiten bij het publiekrecht. In het publiekrecht bestaat/bestond namelijk de mogelijkheid voor een tijdelijke ontheffing (art. 3.22 Wro vervallen). Daarnaast zijn er gevallen waarin het publiekrechtelijk wel toegestaan is maar dat de wijziging niet wenselijk is door toekomstige plannen van de gemeente. Door middel van het privaatrecht kan een (permanente) wijziging dan alsnog worden geweigerd. In het beleid heb ik ervoor gekozen om niet te precies het publiekrecht te volgen. Onder het concept beleidsstuk heb ik een aantal artikelen gevoegd die mijns inziens van belang kunnen zijn voor dit stuk.

- Door dit laatste heb ik in artikel 3 b I de toevoeging ´en/of wenselijk is´ gezet. Zijn jullie hiermee akkoord?
- 3 b II. Kan een ontheffing ook toestemming genoemd worden als in deze sub?
- 3 b IV. Dit is geschrapt uit het sjabloon voor alle beleidsstukken. Wat was de reden hiervan? Hier dus ook schrappen..?
- Artikel 8 c is overgenomen uit het huidig beleid maar de tweede zin komt niet overeen met het beleid aanwijzing erfpachtcontrole en hoe we in de praktijk omgaan met een bestemmingswijziging. Schrappen?

Ik hoor graag hoe jullie hierover denken. Tot dinsdag.

Met vriendelijke groet,

Dhr. (10)(2e)
Erfpachtbeheerder
Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

T (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl

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.