3616

To: (10)(2e) @wijwingerd.nl'[(10)(2e) @wijwingerd.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Mon 9/22/2014 10:25:41 AM
Subject: Mogelijkheden bestemmingswijziging Paulus Potterstraat (10)(2e) (E285/7 en E285/8)
Received: Mon 9/22/2014 10:25:00 AM

Geachte heer (10)(2e)

In vervolg op de e-mail van mijn collega mw. (10)(2e) bericht ik u als volgt.

Allereerst wil ik opmerken dat het binnen het huidige erfpachtstelsel van de gemeente Amsterdam niet mogelijk is om voor de gehele panden onbeperkt een gemengde bestemming (kantoor/detailhandel/wonen voor het gehele pand) door te voeren.

Binnen het beleid van de gemeente Amsterdam bestaat echter wel de mogelijkheid om de bestemming van uw erfpachtrecht tijdelijk te wijzigen voor de duur van het tijdvak (in uw geval eindigt het tijdvak van beide erfpachtrechten op 15 april 2025). Hierbij blijft de bestemming hetzelfde, maar mag het erfpachtrecht gedurende het tijdvak anders gebruikt worden.

Er is een aantal voorwaarden verbonden aan deze mogelijkheid, nl.:

- het afwijkend gebruik van het erfpachtrecht dient laagwaardiger te zijn dan de huidige bestemming;
- het erfpachtrecht wordt op het moment van toestaan afwijkend gebruik ook daadwerkelijk zo gebruikt;
- het afwijkend gebruik geldt voor het nog lopende tijdvak en wordt in een akte vastgelegd;
- het afwijkende gebruik moet ook publiekrechtelijk (toestemming van het stadsdeel) zijn toegestaan.

Dit zou betekenen dat er dan de volgende mogelijkheden bestaan:

1) de bestemming wordt nu **gewijzigd naar kantoor** (mits publiekrechtelijk toegestaan) zonder dat daar een canonverhoging aan ten grondslag ligt. Maar wonen wordt dan wel uitgesloten want daarvoor geldt een hogere prijs. Er kan geen gebruik worden gemaakt van bovenstaande bepaling 'toestaan afwijkend gebruik' omdat het niet gaat om een laagwaardigere bestemming (maar om een hoogwaardigere). Hiervoor heeft u reeds een aanbieding toegestuurd gekregen en deze heeft u niet geaccepteerd.
2) de bestemming **wijzigt niet en blijft 'wonen'**. Er kan wel toestemming worden gegeven voor afwijkend gebruik als kantoor gedurende het lopende tijdvak, omdat dit een laagwaardigere bestemming is.

In beide gevallen wordt de canon niet verhoogd.

3) In uw mail aan mw. (10)(2e) geeft u ook als mogelijke **bestemming 'detailhandel'** aan. Is er op dit moment detailhandel gevestigd in de panden en/of is hiervoor reeds een vergunning voor afgegeven? Of wilt u alleen de mogelijkheid tot bestemmingswijziging naar detailhandel onderzoeken? In beide gevallen zal er een nieuwe berekening gemaakt moeten worden waaruit zal blijken of er sprake is van een canonverhoging. Wanneer de bestemming 'detailhandel' laagwaardiger blijkt te zijn, zal het wellicht mogelijk zijn om ook hier gebruik te maken van het tijdelijk afwijken van de bestemming gedurende het tijdvak. Wanneer de bestemming hoogwaardiger is, zal hier slechts een bestemmingswijziging van wonen naar detailhandel mogelijk zijn.

Graag verneem ik van u of u gebruik wenst te maken van mogelijkheid 2 of dat er een berekening gemaakt dient te worden waarbij mogelijkheid 3 verder uitgezocht kan worden.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
mevrouw (10)(2e) (10)(2e)
Senior erfpachtbeheerder
Team Particulieren
Bureau Erfpacht

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
020 - (10)(2e) (10)(2e)
@ (10)(2e) @amsterdam.nl
Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 10 september 2014 14:42
Aan: (10)(2e) van Hengstum'
Onderwerp: RE: Paulus Potterstraat (10)(2e) E285/7 en E285/8

Geachte heer (10)(2e)
Dank voor uw bericht.
Ik zal de aanbiedingen als vervallen verklaren en u 2 nieuwe aanbiedingen doen toekomen.
U heeft verzocht om een aanpassing van de bestemming zodanig dat wonen, detailhandel en kantoor volgens het erfpachtcontract zijn toegestaan.
Ik bericht u hierbij dat ik eerst bij het stadsdeel moet verifiëren of al deze bestemmingen publiekrechtelijk zijn toegestaan.
Voor wat betreft het erfpachtcontract geldt vervolgens dat bij de berekening van de nieuwe canon en grondwaarde, de grondprijs van het duurste bestemming wordt aangehouden.
Houdt u er rekening mee dat ik het bovenstaande zal moeten uitzoeken en dat ik dan afhankelijk ben andere afdelingen. Om die reden moet u rekening houden met een termijn van maximaal 6 weken voor de nieuwe aanbieding.
Indien u vragen heef tover het bovenstaande dan verneem ik die graag.

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) [(10)(2e) @wijwingerd.nl]
Verzonden: vrijdag 5 september 2014 15:19
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Paulus Potterstraat (10)(2e)

Geachte mevrouw (10)(2e),

Gisteren ontving ik als directeur van Freya B.V. van het Bureau Erfpacht twee aanbiedingen bestemmingswijzing:

- Paulus Potterstraat (10)(2e dossier E285/7
- Paulus Potterstraat (10)(2e dossier E285/8

Freya B.V. is eigenaar van beide panden.

De aanbiedingen geven als nieuwe bestemming: kantoor.
Freya B.V. wil echter een andere nieuwe bestemming voor beide panden: **kantoor en detailhandel.**
Daarnaast wordt **wonen** niet uitgesloten.

Om bovenstaande reden gaat Freya B.V. niet akkoord met de aanbiedingen.
Graag ontvangt Freya B.V. nieuwe aanbiedingen.

Graag bereid tot nader overleg.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)
Mobiel: 06 (10)(2e)