To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 8/12/2014 8:43:10 AM
Subject: RE: Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) E285/7 en E285/8
Received: Tue 8/12/2014 8:43:11 AM

Hey (10)(2e),

Heb het er even snel met (10)(2e) over gehad en wij komen tot het volgende:
De bestemmingswijziging kan wat ons betreft in de aanbieding tot splitsing worden verwerkt (mogelijk was dat ook al jouw bedoeling, maar in mijn vorige mail heb ik dit niet zo expliciet gezegd). Vervolgens zouden de bestemmingswijziging en de splitsing ook in één akte kunnen worden opgenomen, dus dan zouden de extra aktekosten mee moeten vallen. Of zie ik hier iets over het hoofd?

Als de erfpachter om de een of andere reden toch bezwaar heeft tegen de aktekosten of de bestemmingswijziging op zich, dan moeten we ons denk ik op het standpunt stellen dat het op dit moment in gebruik is als kantoor terwijl de bestemming wonen is. Dit betekent dat het recht wordt gebruikt in strijd met de bestemming en dat als de erfpachter geen bestemmingswijziging wil, het gebruik in overeenstemming moet worden gebracht met de bestemming in de akte, zijnde wonen. Daarnaast kunnen we aan onze toestemming tot splitsing de voorwaarde verbinden dat de bestemming wordt aangepast naar kantoor.

Al met al is de conclusie dus dat het niet mogelijk is dat het gebruik kantoor blijft zonder dat de bestemming wordt aangepast.

Kan je hier mee verder?

Groet, (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 12 augustus 2014 10:12
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) E285/7 en E285/8

Hoi (10)(2e),
Ik heb beide notarissen gesproken.
Beide dossiers Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) (E285/8 en E285/7) zijn overgedragen. De heer (10)(2e) (notaris) heeft aangegeven dat de makelaar van de koper nog met mij contact zou opnemen over de bestemmingswijziging. Hij gaf echter aan dat hij denkt dat de (nieuwe) erfpachter waarschijnlijk geen bestemmingswijziging behoeft vanwege extra aktekosten.
Wat is ons standpunt hierin? Gaan we alsnog een aanbieding doen of gaan we dat alleen doen als de erfpachter dit wenst?
Ik ben bezig met de berekening namelijk en ik weet nu niet of ik nu extra (onnodig) werk verricht. Daarom dat ik niet kan wachten tot donderdag.
Ik hoor het graag van je.

Met vriendelijke groet,

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

mw. mr. (10)(2e)(10)(2
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: donderdag 7 augustus 2014 9:41

Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) E285/7 en E285/8

Hoi (10)(2e),

Of je uit kan gaan van een bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde kan ik helaas niet bepalen. Het klinkt wel logisch, maar ik zou het voor de zekerheid even afstemmen met iemand die de berekeningen maakt. Je weet het nooit met dat grondprijsbeleid van OGA ☺

Groet, (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 7 augustus 2014 9:34
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) E285/7 en E285/8

Hoi (10)(2e),
Ik heb gezien in het dossier dat vorig jaar al een GPA is afgegeven voor de bestemming kantoor.
Grondprijs voor kantoor is (10)(2b) terwijl het voor woning in K47 Museumkwartier (10)(2b) is. (zie bijlagen).
Ik kan dus nu uitgaan van een aanbieding bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde toch?
Ik heb de notarissen niet gebeld omdat ik gisteren vrij was, maar hoop ze vandaag dit als goede nieuws te over kunnen brengen.

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 6 augustus 2014 9:02
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) E285/7 en E285/8

Hoi (10)(2e),

Nee, ik weet hier niets van.

Voor wat betreft de splitsingen zit ik nog op aanvullende gegevens te wachten, maar de splitsingen zijn op hold gezet (jouw aantekening in lijst)
Met vriendelijke groet,

Mw. (10)(2e) (10)(2e)
Erfpachtbeheerder Team Particulieren
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Telefoon: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

Adres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
email: (10)(2e)@amsterdam.nl
website: www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 6 augustus 2014 8:51
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) E285/7 en E285/8

Hoi (10)(2e),
Onderstaand bericht van (10)(2e) Gaat over de paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e)
De notarissen hebben contact opgenomen tijdens je vakantie en zo is de (10)(2e) gaan rollen.
Ik zag in het dossier van nummer (10)(2e) dat er een dossier in behandeling is voor een bestemmingswijziging van kantoor naar wonen.
Weet jij daar meer van? Zoja, zullen we dit morgen doornemen?

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: dinsdag 5 augustus 2014 8:58
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) E285/7 en E285/8

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)