

0017  
5.1.2e [redacted] | 5.1.2e [redacted] @amsterdam.nl]; 5.1.2e [redacted] | 5.1.2e [redacted] @amsterdam.nl]; 5.1.2e [redacted]  
5.1.2e [redacted] | 5.1.2e [redacted] @amsterdam.nl]  
From: 5.1.2e [redacted]  
Sent: 5.1.2e 4/4/2023 9:43:02 5.1.2e [redacted]  
Subject: De Notitie Afremmen hotelgroei door inzet erfpacht, de toelichting, collegevoordracht Weesp en Raadsinformatiebrief Weesp.  
Received: Tue 4/4/2023 9:43:37 AM  
[1 Erfpacht Notitie Afremmen hotelgroei door inzet erfpachtinstrument.pdf](#)  
[1 Erfpacht Toelichting en kanttekeningen bij juridische aspecten privaatrechtelijke sturing hotelontwikkeling door Pels Rijcken \(1\).pdf](#)  
[Collegevoordracht Overnachtingsbeleid t.b.v. Weesp \(versie 2\).docx](#)  
[RIB Overnachtingsbeleid.docx](#)  
[College van BW Voordracht met uitslag.pdf](#)

Allen,

In de collegevoordracht staat de Notitie Afremmen hotelgroei door inzet erfpachtinstrument niet expliciet genoemd. Dus moet het af te leiden zijn uit het besluit over de overname van het erfpachtbeleid.

### **Beslisput uit de collegevoordracht:**

2. Vast te stellen de Notitie 'Afremsen hotelgroei door inzet erfpachtinstrument' (**bijlage 2a**).

Met de notitie wordt met het oog op nieuwe hotelinitiatieven het 'gemeentelijk belang' uit **artikel 3 lid 2 sub a van het Beleid bestemmings- en bebouwingwijziging** ingevuld (raadsbesluit d.d. 28 juni 2017, Gemeentebld 143786).

De gemeente werkt niet meer mee aan een verzoek tot het wijzigen van erfpachtvoorwaarden ten behoeve van een nieuw hotel of een hoteluitbreiding dat is gelegen in een nee-gebied, ook als deze bestemming publiekrechtelijk is toegestaan.

### ***Uit de Notitie Afremmen.....***

#### **Overgangsrecht**

De gemeente heeft ook oog voor de belangen van de erfpachter. Het is niet de bedoeling dat de voorliggende gedragslijn tot gevolg heeft dat partijen die een erfpachtrecht gekocht hebben en erop rekenden dat de privaatrechtelijke bestemming in overeenstemming zou worden gebracht met de publiekrechtelijke bestemming, worden benadeeld. Daarom voorziet de gemeente in overgangsrecht.

Het hier neergelegde beleid is niet van toepassing op verzoeken om een privaatrechtelijke bestemmingswijziging naar een hotelfunctie, indien (cumulatief):

- i) de erfpachter kan aantonen hiertoe vóór bekendmaking van deze notitie onomkeerbare investeringsbeslissingen te hebben gedaan met het oog op de realisatie van een hotel(uitbreiding), én
- ii) de erfpachter voornemens is om voor eigen rekening en risico de aangevraagde hotelbestemming/-uitbreiding te (doen) realiseren.

Het overgangsrecht is erop gericht om partijen die vóór bekendmaking van deze notitie een erfpachtrecht hebben gekocht om hier voor eigen rekening en risico een hotel(uitbreiding) in te (doen) realiseren, niet onevenredig te benadeln.

Van een onomkeerbare investeringsbeslissing (ad i) is in ieder geval sprake als degene die verzoekt om een bestemmings-en/of bebouwingwijziging vóór bekendmaking van deze notitie het betrokken erfpachtrecht heeft gekocht met de bedoeling om hier een hotel te realiseren of uit te breiden. Zo wordt voorkomen dat een partij die vóór bekendmaking van deze notitie een erfpachtrecht aankoopt om hier een hotel op te realiseren – en die hier in zijn prijsvorming ook van uit is gegaan – schade lijdt. Instemming wordt vervolgens alleen verleend als de verzoekende erfpachter voornemens is om voor eigen rekening en risico het hotel (of de 1047574 uitbreiding hiervan) te (laten) realiseren. Het overgangsrecht is niet bestemd voor gevallen waarin een hotelbestemming louter of primair wordt aangevraagd om de (verkoop)waarde van het erfpachtrecht te verhogen.

0017  
Een verzoeker die een beroep doet op het overgangsrecht, dient zelf aan te tonen dat hij voldoet aan de hierboven omschreven voorwaarden.

### **Samenvatting**

Met deze notitie wordt de inzet van het erfpachtinstrument onderbouwd. Door invulling te geven aan het gemeentelijke belang uit het Beleid bestemmings-en bebouwingwijziging kan de gemeente medewerking aan een privaatrechtelijke bestemmingswijziging t.b.v. een hotelontwikkeling in een gebied, weigeren (= niet meewerken aan de aanpassing van een erfpachtrecht).

### ***Uit de toelichting***

#### **Overgangsrecht**

De gemeente heeft ook oog voor de belangen van de erfpachter. Het is niet de bedoeling dat de voorliggende gedragslijn tot gevolg heeft dat partijen die een erfpachtrecht gekocht hebben en er op rekenden dat de privaatrechtelijke bestemming in overeenstemming zou worden gebracht met de publiekrechtelijke bestemming, worden benadeeld. Daarom voorziet de gemeente in overgangsrecht.

Het overgangsrecht is ingestoken vanuit de gedachte dat erfpachters er op dit moment redelijkerwijs op mogen vertrouwen dat als zij een privaatrechtelijke bestemmingswijziging verzoeken die past binnen het bestemmingsplan, die toestemming ook wordt verleend. Het overgangsrecht dient dan om de nadelige beleidswijziging te ondervangen.

Het toevoegen van overgangsrecht leidt er vervolgens toe dat niet per direct alle privaatrechtelijke bestemmingswijzigingen kunnen worden geweigerd. Alternatief zou de gemeente ervoor kunnen kiezen om overgangsrecht achterwege te laten, en één en ander op te lossen over de band van artikel 4:84 Awb. In dat geval dient er echter wel concreet rekening mee te worden gehouden dat een erfpachter die investeringen heeft gepleegd om een hotel te realiseren, de gemeente aansprakelijk houdt voor zijn schade. De succeskans daarbij zal sterk afhankelijk zijn van de vraag in hoeverre de erfpachter erop mocht rekenen dat hij – ten tijde van zijn investeringsbeslissingen – daadwerkelijk de privaatrechtelijke bestemmingswijziging zou krijgen (in aansluiting op de vorige opmerking). Wij begrijpen echter dat het bestendige en bekende praktijk was dat een verzoek om bestemmingswijziging uitsluitend werd getoetst aan het bestemmingsplan.

Het overgangsrecht is ook interessant vanuit de optiek van planschade. Als dit beleid in werking treedt en daarna de hotelfunctie wordt wegbestemd, is dat grond om te zeggen dat geen sprake is van planologisch nadeel omdat met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen hotelfunctie zou zijn toegestaan (tenzij de erfpachter gebruik zou kunnen maken van het overgangsrecht). Zie ook ABRvS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:426, BR 2020/31 m.nt. 5.1.2e en L.A. 5.1.2e, over het wegbestemmen van ligplaatsen voor woonboten in Amsterdam.

Het hier neergelegde beleid is niet van toepassing op verzoeken om een privaatrechtelijke bestemmingswijziging naar een hotelfunctie, indien (cumulatief):

- i) de erfpachter kan aantonen hiertoe vóór bekendmaking van deze notitie onomkeerbare investeringsbeslissingen te hebben gedaan met het oog op de realisatie van een hotel(uitbreiding), én
- ii) de erfpachter voornemens is om voor eigen rekening en risico de aangevraagde hotelbestemming/-uitbreiding te (doen) realiseren.

Het overgangsrecht is erop gericht om partijen die vóór bekendmaking van deze notitie een erfpachtrecht hebben gekocht om hier zelf een hotel in te realiseren, niet onevenredig te benadelen. De gemeente werkt dit hieronder nader uit.

1047574

het voorgestelde overgangsrecht is een combinatie van het in het planschaderecht relevante voorzienbaarheids criterium (voorwaarde i) en een "basisgewicht" aan het belang van een erfpachter die het erfpachtrecht heeft gekocht in de verwachting hier een hotel te kunnen realiseren (voorwaarde ii). Anders ontstaat de onwenselijke situatie dat een koper zijn koopprijs heeft afgestemd op de vaste beleidslijn van instemming met privaatrechtelijke bestemmingswijzigingen en wordt hij daarna met de beleidswijziging geconfronteerd. Op deze manier glippen dus sommige directe rechten "door het net", maar worden discussies over schade en onrechtmatig beleid al deels buiten de deur gehouden.

De onomkeerbare investeringsbeslissing moet zijn gedaan door degene die verzoekt om de privaatrechtelijke bestemmingswijziging. De gemeente gaat ervan uit dat in ieder geval sprake is van een onomkeerbare investeringsbeslissing als de levering van het erfpachtrecht aan degene die om een privaatrechtelijke bestemmingswijziging verzoekt heeft plaatsgevonden vóór inwerkingtreding van deze notitie. Ook kan sprake zijn van een onomkeerbare investeringsbeslissing als een koopovereenkomst met betrekking tot het erfpachtrecht is aangegaan en deze niet langer kan worden beëindigd, ontbonden of anderszins eenzijdig door de koper ongedaan kan worden gemaakt. Dit zal zo nodig aan de hand van het bepaalde in de koopovereenkomst moeten worden beoordeeld. In gevallen anders dan hier besproken, is het aan de verzoeker om aan te tonen dat sprake is van een onomkeerbare investeringsbeslissing. Door te werken met dit "voorzienbaarheids criterium" is verzekerd dat de koper van een erfpachtrecht in een "nee-gebied" bij zijn prijsvorming steeds rekening kan houden met de redelijkerwijs te verwachten toekomstige gebruiksmogelijkheden van het erfpachtrecht: vóór bekendmaking van deze notitie had de koper nog in zijn prijsvorming rekening mogen houden met de mogelijkheid van een hotel. Na publicatie van deze notitie dient hij ervan uit te gaan dat dit in beginsel niet meer mogelijk zal zijn.

Instemming op grond van het overgangsrecht wordt bovendien in beginsel alleen verleend aan een erfpachter die zelf voornemens is om in het erfpachtoject een hotel te realiseren. Een erfpachter die al langere tijd over het erfpachtrecht beschikt kan dus niet eerst op grond van het overgangsrecht een privaatrechtelijke bestemmingswijziging aanvragen en dán het erfpachtrecht met hotelfunctie doorverkopen. Het is daarom aan de aanvrager om aan te tonen dat hij werkelijk van plan is en in staat om het hotel te realiseren waarvoor hij de privaatrechtelijke bestemmingswijziging aanvraagt. Dit kan hij in ieder geval doen door een aan hem verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van dat hotel over te leggen. Ook andere documenten, zoals een door alle partijen (waaronder de aanvrager) ondertekende aannemingsovereenkomst voor de realisatie van het hotel, kunnen er blijk van geven dat de aanvrager zelf het hotel zal realiseren.

Voor het overgangsrecht is niet relevant of de erfpachter zelf ook het hotel gaat exploiteren. In de praktijk wordt de exploitatie immers vaak door de huurder van het object uitgevoerd. De schade vanwege het niet mogen realiseren van een hotel (dan wel de meerwaarde van de instemming om dat wel te mogen doen) landt ook niet bij de exploitant-huurder, maar bij de erfpachter. Van belang is dus dat de erfpachter zelf risicodragende investeringen heeft gedaan in het erfpachtrecht (ad i) en ook voornemens is om dat te blijven doen (ad ii).

5.1.2e

Beleidsadviseur Overnachtingsbeleid

Ondernemersklimaat

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:@amsterdam.nl)

