

24 JAN. 2019

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

AANGETEKEND

Donauweg Amsterdam B.V.
T.a.v. het bestuur
Postbus 75427
1070 AK AMSTERDAM

Datum 22 januari 2019
Dossiernummer E4142/2
Ons kenmerk 2019-394
Behandeld door 5.1.2.e Grond en Ontwikkeling, ozo 5.1.2.e, 5.1.2.e @amsterdam.nl
Onderwerp Ingrekestelling inzake afwijkend gebruik van het erfpachtrecht gelegen aan Donauweg 7, 9, 11A en 11B te Amsterdam

Geacht bestuur,

Donauweg Amsterdam B.V. is erfpachter van het hierna omschreven erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding:	Donauweg 7, 9, 11A en 11B te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Sloten (N.H.), sectie K, nummer 3916
Kavelgrootte:	17.906 m ²
Bestemming:	"bedrijfsruimte waarvan maximaal dertig procent (30%) van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt, uitsluitend ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering alsmede twee dienstwoningen ten behoeve van deze bedrijfsruimte, welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt"
Dossiernummer:	E4142/2
Algemene bepalingen:	AB2000
Tijdvak:	16 september 1977 tot en met 15 september 2027

Donauweg Amsterdam B.V. gebruikt het onderhavige perceel en de daarop aanwezige bebouwing in strijd met de hierboven beschreven bestemming in de erfpachtakte. Kort samengevat houdt het strijdige gebruik in dat de twee dienstwoningen niet worden gebruikt als dienstwoning.

Feiten

Op 4 oktober 2017 stuurde de gemeente Amsterdam u de aankondiging voor de geplande erfpachtcontrole op 28 november 2017. Daarin werd u verzocht medewerking te verlenen aan de uitvoering van de erfpachtcontrole en werd u tevens verzocht het bijgevoegde antwoordformulier in te vullen en vóór 18 oktober 2017 te retourneren. Op 7 november 2017 ontving de gemeente het

ingevulde antwoordformulier retour. Op het formulier vulde u onder meer in bij 'feitelijk gebruik / bestemming(en) van het pand':

"7 - 9: woningen (2 st. op perceel)

11A - B: autogarage met showroom en bijbehorend erf met parkeergelegenheid."

Vervolgens heeft op 28 november 2017 ter plaatse de erfpachtcontrole plaatsgevonden door twee medewerkers van de gemeente Amsterdam. Er is geconstateerd dat de dienstwoningen worden bewoond. Een medewerker van Stern heeft hierbij aangegeven dat de dienstwoningen niet worden bewoond door medewerkers van de gebruikers van het erfpachtrecht. Op basis hiervan heeft de gemeente geconcludeerd dat de woningen worden gebruikt in strijd met de erfpachtbestemming: dienstwoning.

Op 2 mei 2018 stuurde de gemeente u vervolgens een brief met kenmerk 2018-1613. In die brief werd aangegeven dat gebleken is dat de twee dienstwoningen niet worden bewoond door personen wier aanwezigheid gelet op de bestemming van het erfpachtrecht noodzakelijk is en dat het feitelijk gebruik van het erfpachtrecht dus niet in overeenstemming is met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht. Tevens werd u de keuze geboden tussen twee mogelijkheden om de feitelijke situatie en de bepalingen in de erfpachtovereenkomst weer met elkaar in overeenkomst te brengen:

1. Het weer in overeenstemming brengen van de feitelijke situatie met de erfpachtvoorwaarden en daarmee de toegestane bestemming en wel vóór 27 juni 2018.
2. Het aanpassen van de erfpachtovereenkomst aan de feitelijke situatie. Indien u voor deze mogelijkheid zou kiezen diende u uiterlijk vóór 27 juni 2018 de bevestiging van de aanvraag van de omgevingsvergunning toe te sturen.

Donauweg Amsterdam B.V. heeft hiermee niet vóór 27 juni 2018 aan haar verplichtingen voldaan. De gemeente stelt vast dat er geen aanwijzingen zijn dat de dienstwoningen op dit moment wél conform de erfpachtbestemming worden gebruikt. Daarnaast hebben wij van u geen bevestiging van een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Pas als gebleken is dat de wijziging van de bestemming publiekrechtelijk mogelijk is, kan de gemeente – onder voorwaarden – meewerken aan de privaatrechtelijke bestemmingswijziging.

Laatste termijn

Door middel van deze brief stelt de gemeente Donauweg Amsterdam B.V. in gebreke in de nakoming van de verplichting van artikel 15 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna AB2000), welke van toepassing zijn op onderhavig erfpachtrecht. De gemeente stelt Donauweg Amsterdam B.V. in de gelegenheid om het gebruik van de dienstwoningen in overeenstemming te brengen met de bestemming ervan, en wel binnen zes maanden na dagtekeningen van deze brief. Dit kan op de wijzen, zoals vermeld in de brief van 2 mei 2018 met kenmerk 2018-1613.

- Dit houdt in dat het erfpachtrecht uiterlijk 22 juli 2019 weer moet worden gebruikt als:

"bedrijfsruimte waarvan maximaal dertig procent (30%) van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt, uitsluitend ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering alsmede

twee dienstwoningen ten behoeve van deze bedrijfsruimte welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt"

Zodra het strijdige gebruik is opgeheven dient Donauweg Amsterdam B.V. dit aan te tonen en de gemeente daarvan in kennis te stellen.

Indien het feitelijk gebruik van de twee dienstwoningen niet uiterlijk 22 juli 2019 in overeenstemming is gebracht met de bestemming in de erfpachtaakte, is Donauweg Amsterdam B.V. in verzuim in de nakoming van artikel 15 AB2000 en verbeurt Donauweg Amsterdam B.V. een onmiddellijk opeisbare boete op grond van artikel 29 lid 1 van de AB2000. Deze boete bestaat uit een bedrag van € 5.1.2.b ineens en wordt – op grond van artikel 29 lid 3 van de AB2000 vermeerderd met € 5.1.2.b voor iedere dag dat het strijdige gebruik voortduurt met een maximum van € 5.1.2.b

Naast het opleggen van de boete zal de gemeente alsdan een gerechtelijke procedure opstarten om nakoming van artikel 15 van de AB2000 te vorderen. De daarbij gemaakte (proces)kosten en de eventuele schade die de gemeente als gevolg van het strijdige gebruik lijdt zal de gemeente op Donauweg Amsterdam B.V. verhalen.

Indien u vragen of opmerkingen heeft over de inhoud van deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer 5.1.2.e zie het briefhoofd voor zijn contactgegevens.

Hoogachtend,

5.1.2.e

P.V.W. van Rossum
Directeur
Grond en Ontwikkeling

5.1.2.e