Gemeente Amsterdam

Advies juridisch beleid

Aan Juridisch beleid (Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte)
Van (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan (10)(2e) (10)(2e)

Datum 10 oktober 2016
Onderwerp: Advies juridisch beleid

1. Erfpachtgegevens

Dossiernummer : E285/7 en E285/8
Erfpachtadres : Paulus Potterstraat (10)(2e)
Huidige erfpachter : Zuider Vastgoed B.V.

Deadline : graag advies voor 17 oktober 2016, i.v.m. binnenkort te verlopen GPA (verloopt op 17 december 2016) en de termijn voor het aanvragen van een berekening

2. Aanleiding

In overleg met (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) leg ik dit ter beoordeling bij jullie neer.

Aanvrager heeft een verzoek tot bestemmingswijziging gedaan.
Het gaat om 2 dossiers, Paulus Potterstraat (10)(2e) Het zijn twee vergelijkbare dossiers en gezien ze samengevoegd gaan worden leg ik de vraag in één keer neer voor beide adressen.

De conversieakte d.d. 29 november 1917 spreekt voor beide adressen van bestemming 'woonhuizen'.

In de CHET-akten staat m.b.t. de bestemming het volgende opgenomen:

- Paulus Potterstraat 22 (akte d.d. 10-11-1983): 'Krachtens de erfpachtsakte is de opstal bestemd voor een woning. Hij is thans echter in gebruik als kantoor, op welk gebruik deskundigen hun vaststelling hebben gebaseerd.'
  Er staat de bestemming 'een woning', ik ga ervan uit dat hiermee bedoeld wordt 'woning', omdat het om meer dan één adres gaat. Ik ga er ook vanuit dat de canonvaststelling voor de gehele opstal is gebaseerd op kantoor-gebruik, gezien voor de gehele opstal een kantoor-canon betaald wordt (Hermes).
- Paulus Potterstraat (10)(2e)akte d.d. 21-11-1983): 'Krachtens de erfpachtsakte is de opstal bestemd voor woning en kantoor. Hij is thans echter in gebruik als kantoor, op welk gebruik deskundigen hun vaststelling hebben gebaseerd.'

Er staat de bestemming 'woning en kantoor'. Ik ga ervan uit dat de canonvaststelling voor de gehele opstal is gebaseerd op kantoor-gebruik, gezien voor de gehele opstal een kantoor-canon betaald wordt (Hermes).

3. Bijzonderheden:

Publiekrechtelijk was de bestemming voor beide adressen eerst kantoor, erfpachtrechtelijk was het niet aangepast naar kantoor. In februari 2016 is een vergunning verleend voor het wijzigen tot 2 kantoren en 3 woningen.

4. Verzoek/kernvraag

Van welke bestemming moet nu worden uitgegaan?

In de conversieakte staat voor beide adressen bestemming 'woonhuizen'. Gelet op de wijze van formulering in de CHET-akten zou er, gezien ons standpunt bij de huurkoop dossiers, vanuit moeten worden gegaan dat geen bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden. De bestemming zou dus 'woonhuizen' moeten blijven. Bij de canonherziening is de grondwaarde en canon echter wel gebaseerd op het feitelijke gebruik 'kantoor'. Dit geldt ook voor de Paulus Potterstraat (10)(2e) (10)(2e) welke adressen thans feitelijk gebruikt worden als woning. Voor zowel huisnummer (10)(2e) als (10)(2e) wordt nu betaald voor kantoor.

Als we uitgaan van woonhuizen dan betaalt erfpachter thans te weinig canon, ze betalen namelijk voor de laagwaardigere bestemming kantoor (zie afgegeven GPA d.d. 17 december 2015). Huisnummers (10)(2e) zijn woning waardoor die bestemming niet gewijzigd zou hoeven worden, zodat ook de canon niet hoger wordt. Dit is een vreemde situatie, omdat ze nu wel kantoorprijzen betalen voor wonen. Ook de bestemmingswijziging voor huisnummers (10)(2e) nu feitelijk gebruikt als kantoor, naar kantoor zou niet leiden tot een andere canon, omdat kantoor een laagwaardigere bestemming is.

Als we uitgaan van kantoor dan komt de bestemming wel overeen met de canon die in rekening wordt gebracht. Een bestemmingswijziging voor huisnummers (10)(2e) naar woning zal, gelet op het afgegeven GPA, leiden tot een canonverhoging. Dit is m.i. gewenst, omdat nu betaald wordt voor kantoor en woning een hoogwaardiger bestemming is. Echter, ga je dan wel uit van een bestemmingswijziging na de conversie van woning naar kantoor, hetgeen niet uitdrukkelijk uit de CHET-akte of andere akte af te leiden is. Dit zou een afwijking betekenen van ons standpunt dat een bestemming erfpachtrechtelijk pas gewijzigd is wanneer dit uitdrukkelijk zo in een akte is opgenomen.

Link werkarchief Paulus Potterstraat (10)(2e) (E285/7):
(10)(2g)

Link werkarchief Paulus Potterstraat (10)(2e) E285/8):
(10)(2g)