00482

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Tue 7/4/2017 10:33:04 AM
Subject: Enkele casussen - voorgestelde overgangsregeling nieuwe grondwaardebepaling voor bestaande erfp.rechten 2017
Received: Tue 7/4/2017 10:33:06 AM

5.'5.1.2e, zoals net besproken zou ik nog een aantal (fictieve/geanonimiseerde) casussen schetsen waar we in de praktijk tegen aan lopen:

1)bebouwingswijziging (toevoeging van vierkante meters kantoorruimte nabij Zuidas, 5.1.2e is als adviseur van erfpachter betrokken)

N.a.v. omgevingsvergunning is gebleken dat kantoorpanden meer vierkante meters bevatten dan toegestaan volgens erfpachtcontract. Er moet dus een bebouwingswijziging plaatsvinden (terugbrengen in oude staat is geen reële optie). Er is in sept. 2016 een indicatie verstuurd, waarna de erfpachter incl. 5.1.2e langs zijn gekomen voor een overleg. Uiteindelijk na meerdere verzoeken van onze kant heeft erfpachter een correcte opgave gedaan van de bestemming. We hebben meermaals benadrukt dat de geadviseerde grondprijzen geldig zijn tot augustus 2017 (letterlijk in laatste brief staat o.a. : *;Tot slot wil ik u er nadrukkelijk op wijzen dat de geldigheid van de vorig jaar gecommuniceerde grondprijzen op korte termijn vervalt. Indien u niet uiterlijk op 15 juni as. een opgave doet van de nieuwe bestemming en bebouwing van het erfpachtrecht, dan kan de erfpachter geen rechten meer ontlenen aan de vorig jaar gecommuniceerde grondprijzen. Naar verwachting zullen nieuw (tegen actueel prijspeil) bepaalde grondprijzen hoger zijn dan de vorig jaar gecommuniceerde grondprijzen."* erfpachter heeft begin juni 2017 (opnieuw) opgave gedaan van het gebruik, er ligt nu een aanbieding klaar om te worden verstuurd. We wachten nog op geaccordeerde berekeningen. Kan dit dossier nu door of niet, gelet op het nieuwe grondprijsbeleid per 28 juni 2017?

Aanvullende problematiek in dit dossier: erfpachter heeft aangegeven het niet eens te zijn met de eerder gecommuniceerde grondprijs voor kantoorruimte (o.g.v. het oude beleid). Ik heb aangegeven dat we eerst een aanbieding doen en dan kan de erfpachter al dan niet accepteren. Als ze het niet eens zijn met het gemeentelijk aanbod, dan staat het de erfpachter vrij om gemotiveerd aan te geven waarom ze zich niet in de grondprijs kunnen vinden. Als gemeente zijn we bereid om die gemotiveerde onderbouwing door de erfpachter te beoordelen, daarna wordt besloten of we al dan niet de grondprijzen aanpassen. De kans bestaat dat de grondprijs voor kantoorruimte op grond van het nieuwe beleid hoger uitvalt dan de huidige grondprijs die in augustus 2016 is geadviseerd, mede in verband met de marktontwikkelingen sinds die tijd (aantrekkende kantorenmarkt). Hoe hiermee om te gaan?

2) bestemmings-/bebouwingswijziging en/of vervroegde herziening (ofwel: transformatiedossiers)

Bijvoorbeeld in Amstel III zijn er veel lopende transformatiedossiers. Uitgangspunt is dat het gaat om reeds bestaande erfpachtrechten die worden gewijzigd. Soms is er sprake van sloop nieuwbouw, soms van gebouwtransformatie (kantoor wordt hotel), soms alleen een toevoeging van programma op bestaand erfpachtrecht (extra woontoren naast bestaande pand), en soms is het een combinatie van voormelde. Dergelijke dossiers lopen vaak geruime tijd, gesprekken worden vaak gevoerd namens de gemeente door projectgroepen (projectleider/projectmanager), soms in aanwezigheid van een medewerker van E&U. Tijdens die overleggen willen erfpachters graag z.s.m. enige houvast inzake de financiële mogelijkheden/uitwerkingen van de mogelijke erfpachtwijzigingen. Soms worden indicaties schriftelijk verstrekt (uiteenzetting van financiële gevolgen erfpachtwijziging waaraan geen rechten kunnen worden ontleend), maar vaak ook mondeling toegelicht. Aan indicaties kunnen normaliter geen rechten worden ontleend, maar vaak wordt ook vermeld hoe lang de onderliggende grondprijzen nog geldig zijn (meestal 1 jaar geldigheid na advies). In die projecten kunnen erfpachters al meerdere stappen hebben gezet in hun project, gebaseerd op dergelijke communicatie vanuit de gemeente, zoals het uitwerken van het plan, programmatische invulling daarvan, architecten ingehuurd, aanvragen (en verkrijgen) omgevingsvergunning, aannemers gecontracteerd, etc. Er is echter nog geen gemeentelijke erfpachtaanbieding gedaan, bijvoorbeeld omdat de publiekrechtelijke toestemming nog niet is verkregen. Geldt voor deze lopende projecten het nieuwe grondprijsbeleid? Zo ja, de erfpachters willen dan ongetwijfeld een keuze tussen aanbieding op basis van oude en nieuwe grondprijsbeleid.

3) aankoopbeslissing genomen mede op grond van gemeentelijke indicaties

Soms worden we benaderd door potentiële kopers die bij ons – met medewerking/toestemming van de huidige erfpacht – navraag doen hoe een transformatieproject zowel juridisch (welke erfpachtwijziging) als financieel uitwerkt. Dat willen ze weten om een betere beslissing te nemen omtrent de aankoopbeslissing van het erfpachtrecht. De koopsom kan door de indicatie beïnvloed worden. Op grond van indicaties (waaraan geen rechten kunnen worden ontleend) zijn er dus aankoopbeslissingen gemaakt. Nu geldt er nieuw grondprijsbeleid, als dat nadelig uitvalt voor een erfpachter dat kan de gemeente het verwijt krijgen dat we onvoldoende hebben gecommuniceerd dat er nieuw grondprijsbeleid zou komen.

4) afgeronde transformatieprojecten

Er zijn ook (onlangs) afgeronde transformatieprojecten, of dat er afsprakenbrieven zijn ondertekend door partijen met daarin opgenomen de grondprijzen. De kans bestaat dat die projecten hogere grondprijzen hebben gekregen op grond van het oude grondprijsbeleid (vnl. voor de bestemming wonen), dan dat ze zouden krijgen op grond van het nieuwe beleid. In die gevallen zal de erfpachter waarschijnlijk onder gemaakte afspraken uit willen komen en op grond van het nieuwe grondprijsbeleid afspraken willen maken. Er zijn verschillende uitgangspunten (geaccepteerde erfpachtaanbiedingen, maar nog geen besluit genomen; geaccepteerde

643573

aanbieding, besluit genomen maar nog geen akte; geaccepteerde aanbiedingen en een akte; getekende afsprakenbrieven/intentieovereenkomsten/realisatieovereenkomsten in allerlei vormen en smaken...). Staan we juridisch sterk genoeg om de erfpachter te houden aan gemaakte afspraken?
Wellicht kan je iets met bovenstaande voor de adviesaanvraag richting Nauta.

5.1.2e,
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T: 5.1.2e
M: 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl