Nummer BD2015-010756
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de collegevergadering van
18 augustus 2015

Kabinet

B&W

Portefeuille **32**
Agendapunt **A1**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Verwerving en gelijktijdige uitgifte in erfpacht van de percelen grond aan de [redacted 5.1.2e]

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1.
Tot verwerving in volle eigendom van negentien (19) appartementsrechten gelegen aan [redacted] tegen gelijktijdige uitgifte in voortdurende erfpacht van deze appartementsrechten zodat de gemeente per saldo de bloot eigendom verkrijgt, tegen een totale koopsom van € [redacted 5.1.2b] (vrij op naam).
Het betreft de volgende twee appartementencomplexen:
a. [redacted 5.1.2e] (kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie [redacted] nummer [redacted 5.1.2e]
b. [redacted 5.1.2e] (kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie [redacted] nummer [redacted 5.1.2e]
Deze verkrijging en uitgifte geschiedt onder de voorwaarden zoals opgenomen in de aan dit besluit gehechte aanbieding c.a. met nummer 2015-5671 van 6 juli 2015 waarbij de erfpachter instemt met een 25-jaar vaste canon tegen 4%;

2.
Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de bijlage op grond van artikel 55 van de Gemeentewet alsmede op grond van artikel 10 lid 2 onder b en g Wet Openbaarheid van Bestuur omdat het hier resultaat van onderhandeling met private partij betreft en het belang van de gemeente en private partij kan worden geschaad als derden kennis nemen van de financiële gegevens.

Bestuurlijke achtergrond

Op 3 juli 2013 heeft de Gemeenteraad motie nr. 586 (van het voormalige raadslid [redacted] aangenomen, waarin het College wordt verzocht om te komen tot een aankoopbeleid voor de bloot-eigendom van percelen (niet zijnde particuliere erfpacht), waarvan de eigenaar de bloot-eigendom aan de gemeente wil verkopen. Letterlijk verzoekt de gemeenteraad in de motie het College “Grond aan te kopen van eigenaar-bewoners die het bloot-eigendom willen verkopen aan de gemeente tegen een marktconforme prijs”.

In de commissie RO van 29 oktober 2014 heeft wethouder Van der Burg, naar aanleiding van motie 586, toegezegd, in voorkomende gevallen, waar eigenaren de bloot-eigendom aan de gemeente aanbieden, bereid te zijn om de gronden aan te kopen tegen marktconforme voorwaarden.

Het vraagstuk of er algemene beleidsregels voor aankoop van eigen grond moeten worden geformuleerd wordt onderzocht in het kader van de algehele vernieuwing van

het erfpachtstelsel die momenteel loopt.

Intussen doen zich nu en dan al situaties voor waarin verwerving van een perceel eigen grond en gelijktijdige vestiging van erfpacht aan de orde is om een door gemeente gewenste (her)ontwikkeling mogelijk te maken. Dat is ook het geval bij de onderhavige casus [redacted]

Onderbouwing besluit

De gemeente wordt soms benaderd door personen en door private partijen die eigenaar zijn van één of meer percelen eigen grond in Amsterdam, met de vraag of de gemeente bereid is de bloot-eigendom te kopen onder voorbehoud van een recht van erfpacht, waardoor erfpacht ontstaat. Hierdoor kan de bewoner of de private partij over financiële middelen beschikken om een (ver)bouwproject te realiseren.

[redacted] heeft de gemeente verzocht een bijdrage te leveren aan de oprichting van een appartementencomplex t.b.v. woningen aan de [redacted] voorheen genummerd [redacted] 5.1.2e [redacted] door het bloot eigendom van de afzonderlijke appartementencomplexen [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e onder voorbehoud van vestiging van voortdurende erfpacht op de afzonderlijke appartementsrechten betreffende beide appartementencomplexen (terrein en de daarop gebouwde/te bouwen opstallen) aan [redacted] 5.1.2e en aan [redacted] 5.1.2e – aan te kopen. De totale koopsom bedraagt € [redacted] 5.1.2b VON (vrij op naam).

Omdat het terrein [redacted] 5.1.2e al jarenlang braak ligt en de gemeente voor deze locatie groot belang hecht aan herontwikkeling d.m.v. woningbouw en gebleken is dat [redacted] financiering van de bouw niet rond krijgt, wil de gemeente op dit verzoek ingaan onder nadrukkelijk voorbehoud van de realisatie van 14 woonappartementen op deze locatie.

Deze aanbieding geeft de kaders voor de nieuwbouwontwikkeling van de 14 woonappartementen op het terrein [redacted] 5.1.2e en de doorexploitatie van de bestaande 5 woonappartementen op het terrein [redacted] 5.1.2e en de inhoudelijke voorwaarden ten aanzien van de voorbehouden erfpachten met betrekking tot de afzonderlijke appartementencomplexen aan [redacted] 5.1.2e 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e Hierbij zal worden afgeweken van algemeen erfpachtbeleid bij erfpachtuitgiften onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, onder meer inhoudende dat er in deze aanbieding uitsluitend een canon 25-jaar vast zal worden aangeboden tegen een gefixeerd percentage van 4% over de grondwaarde. Met dit canonpercentage wordt de gemeente gecompenseerd voor de financieringskosten. Het jaarlijks totale canonbedrag wordt daarmee € 5.1.2b

Daarnaast zal in de aanbieding worden opgenomen dat de erfpachter gedurende een periode van 15 jaar vanaf ingangsdatum erfpacht, een voorkeursrecht tot koop (van de grond) heeft op het bloot eigendom van enerzijds het appartementencomplex [redacted] 5.1.2e en anderzijds het appartementencomplex [redacted] 5.1.2e Dit is bij uitzondering opgenomen omdat het hier een afwijkend geval betreft waarbij de ontwikkelaar zijn grond eerst aan de gemeente levert.

Ten aanzien van de nieuwbouwontwikkeling aan [redacted] 5.1.2e heeft het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost bij besluit d.d. 6 november 2013 onder het stellen van specifieke voorwaarden en verplichtingen aan [redacted] financiële bijdrage toegekend voor het realiseren van 5 huurwoningen in het middensegment. Deze bestemming is toegestaan binnen de erfpachtbestemming zoals in deze aanbieding wordt vermeld, te weten: 14 vrije sector koopwoningen. Stadsdeel Oost zal zorgdragen voor juiste uitwerking/handhaving van genoemd besluit.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

DMC: akkoord
BA: geen opmerkingen
Stadsdeel Oost: akkoord

Buiten de gemeente

n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

Commissie RO op 23 september 2015, ter kennisneming (kabinet).

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Het voorstel is om de bloot eigendom van de appartementsrechten [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e te verwerven tegen een koopsom van € 5.1.2b respectievelijk van € 5.1.2b aldus totaal tegen een koopsom van € 5.1.2b (vrij op naam).
Vervolgens wordt de grond in erfpacht uitgegeven tegen een canonpercentage van 4% (in afwijking van hetgeen hierover in de AB200 is opgenomen) bij een 25-jaar vaste canon. Met dit canonpercentage wordt de gemeente gecompenseerd voor de financieringskosten.
De totale jaarlijkse vergoeding (canon) bedraagt € 5.1.2b respectievelijk € 5.1.2b en vormt aldus een totale canon 25-jaar vast van € 5.1.2b per jaar.

Geheimhouding

Geheimhouding opleggen op deze voordracht en de bijlage op grond van artikel 10 lid 2 onder b en g Wet Openbaarheid van Bestuur omdat het hier resultaat van onderhandeling met private partij betreft en het belang van de gemeente en private partij kan worden geschaad als derden kennis nemen van de financiële gegevens.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

n.v.t.

Buiten de gemeente

n.v.t.

Portefeuille 32
Agendapunt A1

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 18 augustus 2015

B&W

Stukken

Meegestuurd: De door de aspirant erfpachte [redacted] geaccepteerde overeenkomst.
Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted] 5.1.2e 5.1.2e; Grond en Ontwikkeling, Erfpacht en Uitgifte;
5.1.2e amsterdam.nl; 5.1.2e

Besluit college van burgemeester en wethouders

Teruggenomen