Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan	Bureau Erfpacht
Van	5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	10 mei 2011
Kenmerk	-
Onderwerp	Maatwerk bij aftopping

In 2007 is de “aftoppingsregeling” ingegaan. Deze houdt in, dat de canon na een bestemmings- of bebouwingswijziging niet hoger mag worden, dan de canon bij fictieve nieuwe uitgifte van de nieuwe bestemming.
Hiermee wordt voorkómen dat een erfpachter na een tussentijdse wijziging teveel zou gaan betalen.

Deze regeling heeft echter een nadeel, vooral wanneer het canonpercentage erg laag is of wanneer grondprijzen sterk dalen (zoals nu bij kantoren): in sommige gevallen kan de canonstijging, dan wel de aanvullende afkoopsom, op € 0 uitkomen, terwijl er sprake is van een wijziging die gevoelsmatig tot een economische meerwaarde zou moeten leiden (bijv. een bebouwingsuitbreiding).

Een voorbeeld:
In 2008 is 1.000 m2 kantoor uitgegeven tegen € 800/m2 (grondwaarde € 800.000). Inmiddels is de residuele grondprijs gezakt naar € 500/m2. De erfpachter wil 500 m2 bijbouwen. De actuele grondwaarde zou dan € 750.000 zijn (1.500 m2 x € 500), dus lager dan de € 800.000 bij uitgifte. Door de aftoppingsregeling zou deze 500 m2 gratis worden weggegeven.

In dat geval is er de mogelijkheid om via een “maatwerk grondprijsadvies van de directeur OGA” de grondprijs zo aan te passen, dat er wel sprake is van een (bescheiden) canonstijging. Voordeel hiervan is:

- De gemeente geeft aan de markt niet het signaal af “dat uitbreiding gratis is”
- De gemeente ontvangt extra geld

Daarom is het verzoek aan de erfpachtbeheerders:
Wanneer je een uitbreiding en/of wijziging naar een duurdere bestemming hebt, waarbij de canonstijging en/of de aanvullende afkoopsom nihil is, neem dan contact op met de financieel-economisch beleidsmedewerker, of er voor dat geval een maatwerkgrondprijs gemaakt kan worden.
Het gaat naar verwachting slechts om enkele bedrijfsmatige dossiers per jaar.