Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Bureau Erfpacht

Memo
verzoek advies in dossier

Aan	Juridisch beleid
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan	n.v.t.
Kenmerk	2014-10228
Datum	15 september 2014
Onderwerp	verzoek aan juridisch beleid advies te geven over bestemmingswijziging Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) (E285/7 en 8)

Erfpachtgegevens

Dossiernummer	: E 285/7 en 8
Erfpachtadres	: Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e)
Huidige erfpachter	: Freya B.V.
Deadline	: n.v.t.

Aanleiding voor adviesverzoek

Op 3 september jl. is een aanbieding bestemmingswijziging gedaan waarbij de bestemming van de panden van wonen naar kantoor zou gaan (zonder economische meerwaarde). De erfpachter heeft echter aangegeven dat hij hier niet mee akkoord gaat en de bestemming kantoor/detailhandel wil, waarbij wonen niet wordt uitgesloten. De bestemming wonen zou in dit geval een hogere grondwaarde hebben dan kantoor.

Ik dacht dus aan het toestaan van afwijkend gebruik voor de duur van het tijdvak. Ik zag echter dat bij de vorige aanbieding advies is gevraagd aan beleid. Bij de CHET van de erfpachtrechten is nl. wel getaxeerd als kantoor, maar is de bestemming nooit aangepast en dus nog steeds wonen.

Hierbij de tekst uit de e-mail van (10)(2e):

"Gister heb ik de Paulus Potterstraat nog even besproken in ons werkoverleg. Ik had namelijk het gevoel dat we het beste kunnen proberen om tot een praktische oplossing te komen zonder dat dit een precedent schept en ik denk dat we een praktische oplossing hebben gevonden. Afstemming met JZ is dan niet nodig en bespaart waarschijnlijk wel wat tijd.

Het uitgangspunt is dat de bestemming nooit is gewijzigd en dus nog steeds 'wonen' is. De privaatrechtelijke vergunningen die zijn verleend hebben een obligatoir karakter en hadden dus alleen werking tussen de toenmalige erfpachter en de gemeente. Dat betekent dat de bestemming nu gewijzigd moet worden naar kantoor (mits

publiekrechtelijk toegestaan, maar daar ben ik even van uit gegaan). Omdat uit het taxatierapport blijkt dat de canon ook is gebaseerd op kantoor en de erfpachter dus al voor deze bestemming betaalt, zou deze bestemmingswijziging geen economische meerwaarde moeten hebben. Of dat het geval is hangt echter af van de grondprijzen voor de verschillende bestemmingen en het grondprijsbeleid. Het voorstel is als volgt:

- Allereerst moet worden gekeken of een bestemmingswijziging van 'wonen' naar 'kantoor' tot een economische meerwaarde leidt op grond van het gemeentelijk beleid. Als dat niet het geval is, is het simpel en kan een aanbieding zonder economische meerwaarde worden gedaan. Iedereen blij! (hoop ik ☺).
- Wanneer de bestemmingswijziging op grond van het gemeentelijk beleid wel tot een economische meerwaarde leidt, wordt het lastiger. In dat geval is ons advies dat wordt afgeweken van het grondprijsbeleid zodat alsnog geen sprake is van een economische meerwaarde. Dit is natuurlijk aan R&A om te bepalen en (10)(2e) zal voor deze afwijking moeten tekenen. In samenspraak met R&A zal dus een notitie moeten worden opgesteld voor (10)(2e). Dit betekent wel dat de bestemmingswijziging ten tijde van de CHET in feite door de deskundigen is gedaan. Dit is niet in overeenstemming met de AB's en het gemeentelijk beleid, maar gebeurde tot 2010 vrijwel altijd zo. Daarnaast hebben we gewoon geen sterk verhaal, omdat uit het taxatierapport duidelijk blijkt dat de erfpachter al betaalt voor de bestemming 'kantoor'. Het feit dat de erfpachter al betaalt voor deze bestemming, zou ook de voornaamste reden moeten zijn om af te wijken van het beleid."

Stukken

- Akten in DocWerker:
  (10)(2g)
  (10)(2g)
- link naar emails met hierin reactie van (10)(2e):
  (10)(2g)
  (10)(2g)
- eerdere aanbieding die niet is geaccepteerd (de pdf van 3 september jl):
  (10)(2g)
  (10)(2g)

Verzoek advies inzake/kernvraag:
Kan ik gebruik maken van het toestaan voor afwijkend gebruik?
Ik vraag het me af omdat er eigenlijk betaald wordt voor bestemming kantoor (laagwaardiger bestemming) terwijl de officiële bestemming wel wonen (hoogwaardiger) is.