Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan
Van mr. (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan -

Datum 12 augustus 2014
Kenmerk E285/7 en E285/8
Onderwerp -

Mail van beleid van 5 augustus 2014

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.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

21-08-2014 (10)(2e)
Uit het dossier is gebleken dat
1: GPA uit 2013 met nummer 2013-55904 is nog geldig tot 10 december 2014.

2: berekening van (10)(2e) van 06-01-2014 van kantoor naar wonen is duurder (andersom) Dus van wonen naar kantoor is zonder meerwaarde. Met (10)(2e) besproken. Aanbieding opstellen zonder economische meerwaarde volgens ons standaard manier van werken.

3: uit telefonisch contact met de heer (10)(2e) uit (10)(2e) is gebleken dat de (nieuwe erfpachter) niks ziet in de bestemmingswijziging. De makelaar van de erfpachter zou contact opnemen maar dit is tot op heden niet gebeurd.
Dit met (10)(2e) besproken en het is de bedoeling dat nu de bestemming goed in de akte wordt opgenomen. De gemeente doet dus sowieso een aanbieding.