Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Bureau Erfpacht

Memo
verzoek advies in dossier

Aan	Juridisch beleid
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan	(10)(2e) (10)(2e)
Datum	24 april 2014
Onderwerp	verzoek aan juridisch beleid advies te geven over Elementenstraat (10)(2e)/Isolatorweg (10)(2e

---

Erfpachtgegevens

Dossiernummer	: E2789/4
Erfpachtadres	: Elementenstraat (10)(2e)/Isolatorweg (10)(2e
Huidige erfpachter	: Stichting Elementenstraat (tbv Elementenstraat C.V.)
Deadline	: *Met cliënt is afgesproken uiterlijk 14 mei 2014 mededeling te doen*

Aanleiding voor adviesverzoek

- *Bij opmaken meetrapport voor bestemmingswijziging bleek cliënt dat er in de akte staat dat het gehele bruto vloeroppervlak tot kantoorvloer bestemd is.*
- *Cliënt heeft voorafgaande aan de verkrijging (door Stichting Elementenstraat) besprekingen gevoerd met OGA over wijzigen van de bestemming en over het afkopen van de canon en over vervroegde herziening. In dit kader zijn er in juni 2013 indicaties afgegeven die met cliënt zijn besproken. Omdat er toen nog niet bekend was wat er precies met het erfpachtrecht zou gebeuren is er daarna lange tijd niets gebeurd. In februari 2014 (voorafgaande aan de aankoop van het erfpachtrecht) is er meer duidelijkheid over de bestemmingen gekomen en nu worden er nieuwe indicaties gevraagd.*

Stukken/checklist:

Checklist

- Alle relevante stukken zitten in het werkarchief met een juiste naamgeving (jjjj-mm-dd + duidelijk omschrijving)
- Voor het dossier relevante mails in een e-mailmap. In dit memo benoemen met een link Nvt
- Uitgifte akte moet (kan via snelkoppeling) in het werkarchief zitten
- Overige akten moeten (kan via snelkoppeling) in het werkarchief zitten

Bijzonderheden:

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

In akte van conversie van 28 oktober 1998 (dl 15390 nr 25) wordt het besluit van 28 november 1994, nr 94/39/64, niet goed geciteerd, waardoor er onder artikel 2 van de algemene bepalingen vermeld wordt "op het terrein mag maximaal achtduizend zeshonderdveertig vierkante meter (8.640 m2) bruto vloeroppervlak als kantoorvloer worden gerealiseerd:". Echter, de tekst bij artikel 3 spreekt het vorenstaande in feite tegen: daar wordt bepaald dat maximaal 30% van het bebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorvloer mag worden gerealiseerd en/of gebruikt.
In opvolgende akten van levering, laatstelijk bij akte van levering van 19 maart 2014 waarbij Stichting Elementenstraat verkreeg, wordt bepaling uit akte van conversie aangehaald.

Verzoek advies inzake/kernvraag:
- Bij bespreking van heden kwam het volgende naar voren: Volgens eigen zeggen van cliënt is gebouw steeds gebruikt als bedrijf met maximaal 30% kantoor. Echter, het is thans de bedoeling dat het gebouw nu ook gebruikt gaat worden als kantoor (al dan niet tijdelijk)(dit is ook al publiekrechtelijk afgestemd) en dat er gedacht wordt over het afkopen van de canon en/of vervroegde herziening. Daarbij zou er volgens cliënt voor het berekenen van een nieuwe grondprijs steeds van moeten worden uitgegaan dat de huidige bestemming kantoor is.