



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Donauweg Amsterdam B.V.
T.a.v. het bestuur
Postbus 75427
1070 AK AMSTERDAM
Alleen per e-mail verzonden

Datum 16 mei 2023
Dossiernummer E4142/2
Ons kenmerk 2023-3866
Behandeld door Mevrouw 5.1.2.e Grond en Ontwikkeling, 5.1.2.e
5.1.2.e @amsterdam.nl
Bijlagen Berekeningen
Beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging
Beleid Herziening bij transformatie
Afkkoopinstructie
Onderwerp Indicatie voor een bestemmings- en bebouwingwijziging en herziening bij
transformatie van het erfpachtrecht gelegen aan Donauweg 7, 9 en 11 te Amsterdam

Geacht bestuur,

Naar aanleiding van uw verzoek d.d. 10 oktober 2022 en op basis van het door u opgegeven aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo) /grondoppervlak (go) per bestemming doen wij u hierbij een indicatie toekomen voor de door u aangevraagde wijziging(en) van het erfpachtrecht gelegen aan Donauweg 7,9 en 11 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie K, nummer 3916, groot totaal 17.906 m².

Bij de indicatieve berekeningen zijn wij uitgegaan van de volgende gegevens:

- Huidige canon: € 5.1.2.b (de canon is afgekocht);
- AB1966 zijn van toepassing;
- Tijdvak: 16 september 1977 t/m 15 september 2027;
- Ingangsdatum wijziging: 16 september 2023;
- Totale kadastrale oppervlakte van de tot het erfpachtrecht behorende perceel: 17.906 m²;
- Canonpercentage : 3%, 2^e kwartaal 2022;
- Bestemming en bebouwing van het erfpachtrecht vóór de wijziging:
 - o bedrijfsruimte waarvan maximaal dertig procent (30%) van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt, uitsluitend ten behoeve van

de eigen bedrijfsvoering alsmede twee dienstwoningen ten behoeve van deze bedrijfsruimte, welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt";

- Bestemming en bebouwing van het erfpachtrecht na de wijziging:

Variant 1:

- o bedrijfsruimte van maximaal 17.280 m² bvo waarvan maximaal dertig procent (30%) van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt, uitsluitend ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering;
- o 145 parkeerplaatsen op parkeerdek van maximaal 3.625 m² bvo.

Variant 2:

- o bedrijfsruimte van maximaal 12.400 m² bvo waarvan maximaal dertig procent (30%) van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt, uitsluitend ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering;
- o 250 parkeerplaatsen op maaiveld.

Op grond van het thans geldende grondprijnsbeleid, het thans geldende aanvullende erfpachtbeleid en de hierboven genoemde gegevens kunnen wij u de volgende indicatie geven:

Optie A) Bestemmings- en bebouwingwijziging

Het (huidige) bestaande erfpachtrecht kan worden gewijzigd door het toepassen van het beleid voor bestemmings- en bebouwingwijziging dat van toepassing is op tussentijdse wijzigingen van bestaande erfpachtrechten. Hierbij blijven de huidige Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing. Er vangt geen nieuw erfpachttijdvak aan, het lopende tijdvak blijft ongewijzigd. De nieuwe canon wordt vastgesteld op basis van de meerwaarde (verhoging van de erfpachtgrondwaarde) op basis van de zogenoemde ABCD-formule (zie artikel 7 van het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging). Het uitgangspunt is dat de betaling bij meerwaarde het huidige betalingsregime volgt (canonverhoging bij een canonbetalend erfpachtrecht, afkoop bij een afgekocht erfpachtrecht). De meerwaarde is het verschil tussen de erfpachtgrondwaarde (tegen actueel prijspeil) van de huidige erfpachtbestemming c.q. bebouwing en de beoogd nieuwe erfpachtbestemming c.q. bebouwing. Voor de berekening van de oude erfpachtgrondwaarde gaat de gemeente uit van de vastgelegde bestemming en bebouwingssomvang in het huidige erfpachtcontract. Wanneer in een bepaald erfpachtcontract niet de maximaal toegestane bebouwingssomvang is vastgelegd, dan gaat de gemeente uit van de feitelijke situatie zoals die voor de realisatie van de wijziging bestond (de erfpachter dient daarvan opgave te doen, bij voorkeur op basis van de NEN 2580 meetnorm). In dit geval wordt er uitgegaan van de door de erfpachter gedane opgave.

Variant 1

De canonverhoging na de bestemmings- en bebouwingwijziging bedraagt € 5.1.2.b Dit bedrag wordt vervolgens netto contant gemaakt tot en met 15 september 2027 om de aanvullende afkoopsom te berekenen. Zie artikel 4 van de afkoopinstructie voor de formule voor deze berekening. De aanvullende afkoopsom bedraagt per 16 september 2023 € 5.1.2.b

Variant 2

De bestemmings- en bebouwingwijziging heeft geen gevolgen voor de canon.

Optie B) Herziening bij transformatie (waarbij tevens de bestemming en/of bebouwing wijzigt)

Het huidige (bestaande) erfpachtrecht kan ook worden gewijzigd door het toepassen van het beleid 'herziening bij transformatie', mits aan de in dat beleid opgenomen voorwaarden wordt voldaan (o.a. gelet op de duur van het huidige tijdvak en het investeringsvereiste). Bij de procedure herziening bij transformatie gaat een nieuw erfpachttijdvak van 50 jaar in. Tijdens dit nieuwe tijdvak gelden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, in dit geval zijn dat de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB 2000). De erfpachtgrondwaarde en canon worden aangepast aan het actuele prijspeil met inachtneming van de volledige nieuwe bestemming(en) en maximaal toegestane bebouwingssomvang in de beoogde nieuwe situatie.

Variant 1

De AB2000 bieden verschillende betalingsmogelijkheden bij de aanvang van het nieuwe erfpachttijdvak, de erfpachter heeft de keuze om te kiezen voor:

- Een jaarlijks geïndexeerde canon van € 5.1.2.b per jaar;
- Een 10 jaar vaste canon van € 5.1.2.b per jaar;
- Een 25 jaar vaste canon van € 5.1.2.b per jaar;
- Afkoopsom voor 50 jaar van € 5.1.2.b

Variant 2

De AB2000 bieden verschillende betalingsmogelijkheden bij de aanvang van het nieuwe erfpachttijdvak, de erfpachter heeft de keuze om te kiezen voor:

- Een jaarlijks geïndexeerde canon van € 5.1.2.b per jaar;
- Een 10 jaar vaste canon van € 5.1.2.b per jaar;
- Een 25 jaar vaste canon van € 5.1.2.b per jaar;
- Afkoopsom voor 50 jaar van € 5.1.2.b

Herziening bij Transformatie van een erfpachtrecht waarvan de erfpachter de canon vooruitbetaald heeft (afgekocht), geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. De gemeente bepaalt de restantwaarde van de afkoopsom over het lopende tijdvak. Hierbij geldt het volgende:

- a. Indien de canon voor het nieuwe tijdvak eveneens wordt vooruitbetaald, wordt dit restant in mindering gebracht op de te betalen afkoopsom.
- b. Indien de canon voor het nieuwe tijdvak niet wordt vooruitbetaald, zal de gemeente als grondslag voor de nieuwe canon nemen: de erfpachtgrondwaarde van het herziene erfpachtrecht, verminderd met de genoemde restantwaarde.

Het restitutiebedrag bedraagt € 5.1.2.b Dit zogenoemde restitutiebedrag is bij beide varianten reeds verrekend in bovenstaande indicatie (uitgaande van de ingangsdatum 16 september 2023).

In de bijlage treft u de berekeningen aan waarop bovenstaande bedragen voor beide opties in zowel variant 1 en als 2 zijn gebaseerd. De daarin genoemde bestemmingen zijn om praktische redenen kort/bondig en daarmee (mogelijk) onvolledig omschreven. In de erfpachtaanbieding

zullen de exacte bestemmingsomschrijvingen worden opgenomen. Deze kunnen afwijken van de hiervoor kort/bondig omschreven bestemmingen.

Let op, voor bovenstaande indicatieve erfpachtberekeningen geldt het volgende:

- Alle bedragen en de uitwerkingen van de berekeningen zijn indicatief. Aan deze indicaties kunnen nadrukkelijk geen rechten worden ontleend. Onder andere wijzigingen in bestemming en/of vierkante meters bvo/go en/of aantal parkeerplaatsen kan tot gevolg hebben dat de in deze indicatie genoemde bedragen kunnen wijzigen.
- De erfpachtberekeningen die ten grondslag liggen aan de indicatie, zijn gebaseerd op het thans geldende prijspeil (2022), grondprijnsbeleid en aanvullend erfpachtbeleid en het door/namens de erfpachter opgegeven programma van de erfpachtwijziging. De datum waarop de gemeente Amsterdam uw volledige aanvraag ontvangt, is bepalend voor het te hanteren aanvullend erfpachtbeleid, grondprijspeil/-beleid en het canonpercentage. U kunt op amsterdam.nl/erfpacht (kies voor "wijzigen erfpachtcontract" en vervolgens "aanvragen") nalezen wanneer uw aanvraag volledig is. Thans is er (nog) geen sprake van een volledige aanvraag.
- Een erfpachtwijziging is een belastbaar feit. Deze indicatie gaat uit van een niet-BTW belaste levering als voorlopig fiscaal uitgangspunt. Echter, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Om de (definitieve) fiscale uitwerking te bepalen, ontvangt de gemeente graag een notitie van de fiscale adviseur van erfpachter, waarin een toelichting wordt gegeven op 'de fiscaliteit' die volgens de fiscale adviseur van erfpachter van toepassing zal zijn op de erfpachtwijziging(en). De gemeente zal de fiscale notitie vervolgens inhoudelijk beoordelen en indien nodig in overleg treden met de (fiscaal adviseur van de) erfpachter. De gemeente bepaalt uiteindelijk de fiscale uitwerking. De fiscaliteit kan van invloed zijn op de hoogte van de canon(verhoging) en indien van toepassing de (aanvullende) afkoopsom.
- Het programma (bestemming en bebouwing in de door erfpachter beoogd nieuwe situatie) zoals opgenomen in deze indicatie is nadrukkelijk onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- Een erfpachtaanbieding wordt niet eerder gedaan nadat onder andere (doch niet uitsluitend):
 - de screening op grond van de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) met goed gevolg is doorlopen, en
 - de benodigde publiekrechtelijke toestemming/vergunning(en) onherroepelijk is/zijn verkregen, en
 - geen gemeentelijk belang zich tegen de door de erfpachter beoogde erfpachtwijziging(en) verzet, en
 - door de erfpachter aan alle overige voorwaarden en verplichtingen voortvloeiend uit de toepasselijke erfpachtbepalingen en het aanvullend erfpachtbeleid is voldaan.
- Indien u een erfpachtaanbieding tot bestemmings- en bebouwingwijziging of herziening bij transformatie (waarbij tevens de bestemming en/of bebouwing wijzigt) wenst te ontvangen, verzoeken wij u contact op te nemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon.

Tot slot, het is de erfpachter nadrukkelijk niet toegestaan om zonder voorafgaande privaatrechtelijk toestemming van de gemeente aan te vangen met de wijziging(en) van het erfpachtrecht en/of te beginnen met sloopwerkzaamheden. De erfpachter dient zich te allen tijde te houden aan de toepasselijke erfpachtbepalingen.

Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht. Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



5.1.2.e



Grond en Ontwikkeling