

NOTITIE

Betreft: Donauweg 11, erfpacht

Datum: **CONCEPT** 24 november 2021



Inleiding

Het object aan de Donauweg 11 staat leeg. Er wordt nagedacht over verkoop, weer in gebruik nemen of herontwikkeling. De vigerende erfpachtovereenkomsten lopen binnenkort af. In deze notitie is de huidige situatie omschreven en wordt vooruitgekeken naar de mogelijke toekomstige situaties.

Het betreft onderstaand perceel, kadastraal bekend als STN02-K-3916, 17.906 m2 groot. Het perceel ligt aan de A5 Westrandweg naast de Milleniumtower (Elsevier), vlak bij NS Sloterdijk en de A10.



Vigerende erfpachtovereenkomst

1. Het perceel is uitgegeven met de akte van uitgifte in erfpacht van 21 november 1980.
 - a. Dit betrof het originele 'rechthoekige' perceel. Voor de Westrandweg is een stukje van de zuidoosthoek afgesneden, zie later. Het perceel was oorspronkelijk 18.066 m2 groot.
 - b. De jaarlijks canon bij uitgifte was NLG 206.015,- halfjaarlijks te betalen.
 - c. De destijds gerealiseerde / nu aanwezige bebouwing is omschreven als de bestemming. Er is geen maximum gesteld aan de te realiseren m2 bvo.
 - d. Als ingangsdatum ia 16 september 1977 vermeld, met een looptijd van 50 jaar.
 - e. De algemene bepalingen 1966 zijn van toepassing.
2. Per 19 september 1989 is de erfpacht afgekocht.
 - a. Een akte van afkoop heeft Breevast niet in het dossier, wel een brief van het gemeentelijke grondbedrijf van 9 januari 1991 waarin de afkoop wordt bevestigd. Daarin wordt verwezen naar een – snellere – notariële akte van kwijting.
 - b. Op 19 september 1989 is de erfpacht afgekocht door een betaling van NLG 3.908.257,- + kosten.
 - c. De canon waar de afkoop op was gebaseerd bedroeg NLG 327.158, - (+ 58% in 12 jaar, circa 4% index per jaar)
 - d. De periode afkoop is 1 september 1889 t/m 30 augustus 2027.

NOTITIE

Betreft: Donauweg 11, erfpacht

Datum: **CONCEPT** 24 november 2021



3. Op 29 maart 2011 is een akte splitsing recht van erfpacht getekend.
 - a. De aanbieding van 7 februari 2011 en het mandaadbesluit van 3 maart 2011 gaan hier aan vooraf.
 - b. Er wordt 160 m² afgesplitst (Erfpachtrecht 2) voor de - bocht van – de A5 Westrandweg.
 - c. De omschrijving van de bestemming wordt aangepast en wordt: "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 morgen worden gebruikt".
 - d. Er is nog steeds geen maximum m² bvo genoemd.
 - e. Het iets kleinere / huidige perceel wordt Erfpachtrecht 1 genoemd. De canon is intussen € ^{5.1.2,b} (NLG ^{5.1.2,b}). Dit is de canon uit 1991 naar rato m² grond.
 - f. De te verdelen afkoopsom is € ^{5.1.2,b} (NLG ^{5.1.2,b}). Dit is de afkoopsom uit 1991 naar rato m² grond.
 - g. AB 1966 blijven van toepassing, canonherziening is per 16 september 2027.

Toekomstige erfpacht - mogelijkheden

Per 16 september 2027 zullen altijd nieuwe afspraken moeten worden gemaakt. Breevast studeert op mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan.

Over de erfpacht na 2027 (of vervroegde aanpassing) is contact geweest medio september 2021 met Erfpacht en Uitgifte, Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam. Zij verwezen naar de via onderstaande link beschikbare informatie.

https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B5F188187-4B5F-42DD-B1D5-BAoDF1CC11D7%7D#case_%7B9C862E58-D733-47DD-A205-A19DFDDFA136%7D

Er zijn op hoofdlijnen 2 mogelijkheden geduid om nu al inzicht te krijgen in de erfpacht na 2027.

1. Een vervroegde canonherziening einde tijdvak aanvragen.
 - a. Dat kan binnen de periode van 13 t/m 5 jaar voor het einde van het lopende tijdvak. In ons geval dus tot en met 16 september 2022.
 - b. De voorwaarden/bebouwingsmogelijkheden gaan dan 1-op-1 over.
 - c. Kan niet gelijktijdig met een overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht.
 - d. Gaat gepaard met de zogenaamde 'deskundigenprocedure'. (tijdens de besprekingen met Arthur Liem over de verkoopwaarde is aangegeven dat dit in de regel procedures van ca. 1 jaar zijn, in 2020 is mede op basis van het rapport van Fakton een bedrag aangenomen voor correctie van toekomstige erfpacht bij verkoop aan de gemeente)
2. Een vervroegde canonherziening bij transformatie aanvragen.
 - a. Dat kan binnen de periode van 30 t/m 2 jaar voor het einde van het lopende tijdvak. In ons geval dus tot en met 16 september 2025.
 - b. Aandachtspunt is dat de investering in de opstal moet plaatsvinden tussen moment van *aanvraag* en één jaar daarna. Dit lijkt krap qua planning, of anders gezegd: je moet al gaan ontwerpen, vergunning aanvragen e.d. op een moment dat je nog geen zicht hebt op de uiteindelijke grondkosten.
 - c. De investering moet gaan om één of meer van de volgende wijzigingen
 - i. Wijziging van toegestane bestemming en of gebruik:
Is hier niet aan de orde, met de kanttekening dat de dienstwoningen mogelijk/waarschijnlijk zullen vervallen. Is dat wijzigen of niet benutten?
 - ii. Wijziging van de volgens de erfpachtaakte toegestane maximale vloeroppervlakte:
Zie hiervoor. Er is nu geen maximum in de aktes genoemd. Wat zeggen AB 1966?
 - iii. Sloop-nieuwbouw van de opstal:
Daar is sprake van bij herontwikkeling

NOTITIE

Betreft: Donauweg 11, erfpacht

Datum: **CONCEPT** 24 november 2021



- iv. Grootschalige renovatie van de opstal:
Dit kan een optie zijn bij door-exploiteren van het huidige gebouw.
- d. Deze vervroegde herziening verloopt zonder deskundigenprocedure. Als je het initiatief, of varianten daarvoor, kenbaar maakt bij de gemeente komen zij met een reactie
- 3. Een 'reguliere verlening / ingaan van een nieuw tijdvak'
 - a. Als we niets doen neemt de gemeente voor einde van het lopende tijdvak contact met ons op om afspraken te maken over het nieuwe tijdvak.

Toekomstige erfpacht – scenario's toekomstige situatie

Inzicht in de erfpacht is gewenst voor onderstaande mogelijke situaties. Per situatie is aangegeven via welke van de hierboven beschreven mogelijkheden de nieuwe erfpacht zou kunnen worden bepaald.

- A. Verkoop aan de gemeente.
 - 1 (Zie eerder bepaalde bedrag in al gevoerde overleg met Arthur Liem)
- B. Verkoop aan een derde (met WVG nog als aandachtspunt)
 - 1 (onduidelijk of gemeente bedrag als genoemd onder A ook gestand doet in scenario B)
- C. Door-exploiteren huidige complex, al dan niet na grootschalige renovatie.
 - 1, 2.c.iv of 3
- D. Herontwikkeling door sloop-nieuwbouw.
 - 2.c.iii

Breevast dient ook nog afspraken te maken met de curator. Dit is aan de orde bij alle genoemde scenario's. Voor deze afspraken is inzicht in de toekomstige erfpachtsituatie ook nodig.

Studie naar toekomstige ontwikkelingen

Deze studie loopt. Er is enige vertraging en onduidelijkheid ontstaan door afstemming met Rijkswaterstaat in verband met de aanwezige A5 Westrandweg.

Conclusie:

1. Zonder 'herontwikkeling' is er als wij voortijdig willen herzien een deskundigenprocedure nodig. Bij gemeente navragen geschatte doorlooptijd, grondzaken is druk is altijd de boodschap.
2. Met 'herontwikkeling' zijn studies nodig. Deze zijn nog in de maak. Doorlooptijd van deze herzieningsprocedures zijn nog niet bekend.
3. Duidelijkheid over toekomstige erfpacht zal eerder kwestie van maanden dan weken zijn.