00908

To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 8/22/2016 10:48:33 AM
Subject: Re: 20160809 transformatie voor inhoudelijke overleg en BT.doc
Received: Mon 8/22/2016 10:48:34 AM

Dag 5.1.2e (ik lees dat 5.1.2e op vakantie is),

Ik kreeg onderstaande om op te adviseren. Dank!

Heb alles gelezen. Ik lees een een principieel, logisch redenerend verhaal. Ik herken een aantal elementen dat ik eerder met 5.1.2e hierover heb besproken (bijv het element dat partijen mogelijk tot tempo worden gemaand als we die AB2000 nog tijdelijk mogelijk houden; dan moeten we dit overigens wel extern communiceren).

Wat ik echter moeilijk vind, is de gevolgen van de redenaties te overzien. Daarom is het lastig voor mij om te adviseren. Ik bedoel: wat is het effect van de modellen, voor een paar voorbeeldtransformaties, in geld, voor de marktpartij en voor de gemeente? Neem bijv het Zandkasteel, of een paar projecten waar 5.1.2e nu aan werkt, bijv een kantoor naar marktwoningen of een kerk naar commerciële ruimte, etc. Zo kunnen beslissers beter het effect van hun beslissing overzien.

Daarnaast schrijven jullie, terecht, dat transformaties altijd maatwerk zijn. En dat rekening moet worden gehouden met kosten die de initiatiefnemer maakt, omdat geen sprake is van 'bouwrijpe grond'. De vraag die ik heb hierbij: is in jullie voorstel dit nog steeds mogelijk als later wordt overgestapt op AB2016? Kan ik niet overzien.

Ten slotte. Nu hebben we nog de 'experimentregeling erfpacht'. Die stelt de directeur G&O in staat om af te wijken van beleid, als dat nodig is om een gewenste transformatie te helpen. Wat stellen jullie hierbij voor? Handhaven of afschaffen? Mijn voorstel: zolang als de kantorenleegstand nog niet is gedaald tot 'frictie leegstand', handhaven van de experiment regeling. De huidige stand is 14% trouwens.

Tot zover. Succes!

Vriendelijke groet,
5.1.2e

Transformatieregisseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
5.1.2e

Op 10 aug. 2016 om 09:13 heeft 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Hallo 5.1.2e,
> Gister heb ik jou onderstaande e-mail verzonden, maar ik zie dat je afwezig bent. jij terug bent , dan ben ik op vakantie. Zou jij daarom in de week dat jij terug bent jouw eventuele en/of toevoegingen willen doormailen naar 5.1.2e 5.1.2e ? Zij kan jouw opmerkingen dan verwerken voor het bestuurlijk team.
> Groeten 5.1.2e
> 5.1.2e 5.1.2e
> **Verzonden:** dinsdag 9 augustus 2016 14:07
> **Aan:** 5.1.2ei,1.2e
> **CC:** 5.1.2e 5.1.2e
> **Onderwerp:** FW: 20160809 transformatie voor inhoudelijke overleg en BT.doc
> 5.1.2e 5.1.2e,
> Zoals jullie weten zijn we bezig met het ontwikkelen van de Overstapregeling. Hiermee hebben erfpachters straks de kans om vrijwillig over te stappen van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Team VES doet dit

467689

00908

aan de hand van een aantal prototypes (I,II & III). Wij zijn nu druk bezig met het ontwikkelen van Prototype II.
Prototype I is besproken met 5.1.2e, hij had een aantal opmerkingen over transformaties en wij hebben het volgende met hem afgesproken:

- ∀Tot de vaststelling van de Overstapregeling worden op transformatieprojecten waarbij het bestaande recht wordt beëindigd/gesplitst/uitgegeven de AB 2000 van toepassing verklaard. Ook in de gevallen waarin de onderhandelingen na 1-7-2016 beginnen. *hier hadden jullie input voor gegeven)*
- ∀De uitzondering die jij noemt kan niet voorkomen, omdat er bij transformaties altijd rekening wordt gehouden met het oude recht. Bij transformatieprojecten wordt er namelijk altijd een reductie gegeven op de erfpachtgrondwaarde. Deze reductie is vergelijkbaar met de reductie die de gemeente hanteert bij bijvoorbeeld CHET's, bestemmingswijzigingen en vervroegde herzieningen. De reductie geeft de gemeente bij transformaties om de erfpachter tegemoet te komen in de kosten die de erfpachter moet maken voor het slopen van de opstallen en het bouwrijp maken van de grond (we rekenen immers met grondprijzen voor nieuwe uitgifte, maar leveren geen bouwrijpe grond zoals we dat wel bij puur nieuwe uitgifte doen). Voorts is er veelal sprake van een reeds afgekocht erfpachtrecht, waarbij de erfpachter recht heeft op restitutie en dit wordt dan verrekend met de erfpachtgrondwaarde van het nieuwe recht.
- ∀Op 23 september wordt dit besluit voorgelegd aan het BT. Hiervoor zullen we een notitie opstellen in lijn met de notitie die we aan jou hebben voorgelegd.
- ∀Ik zal er voor zorgdragen dat 5.1.2e en 5.1.2e aangehaakt blijven bij de Overstapregeling en waar nodig dat Transformatie een plek krijgt in de Overstapregeling.

Voor het Bestuurlijk Team (overleg met de 3 wethouders) van 13 september wil ik bijgevoegde notitie aanleveren, niet voordat het is afgestemd met jullie. Dit kan tijdens het inhoudelijke overleg van aanstaande donderdag. krijgen jullie een uitnodiging van 5.1.2e.
Hoop jullie daar te zien. Mocht het niet lukken, is het dan mogelijk om schriftelijk jullie opmerkingen te ontvangen? donderdag is mijn laatste dag voor mijn vakantie, dus hopelijk lukt het dan uiterlijk donderdagochtend.
Met vriendelijke groet,
5.1. 5.1.2e
<20160809 transformatie voor inhoudelijke overleg en BT.doc>