00481

To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1. 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

Cc: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2e , 5.1.2e

Sent: Wed 11/22/2017 11:01:10 AM

Subject: Erfpachtbeleid bij transformatie

Received: Wed 11/22/2017 11:01:12 AM

08. bijlage beleid Herziening bij Transformatie.docx

Dag allen

Bij deze een reactie vanuit E&U op de opmerkingen van 5.1.2e (via 5.1.2e) en 5.1.2e (via 5.1.2e) over het voorstel rond erfpachtbeleid bij transformaties.

Ten eerste inhoudelijk

-Een aantal tekstuele wijzigingen naar aanleiding van de reactie van 5.1.2e zijn doorgevoerd (zie bijlage)

-In een aantal transformatiegebieden loopt de gemeente er tegenaan dat erfpachters om verschillende redenen hun business case niet rond krijgen. Soms door de eisen die de gemeente stelt (programmatische wensen en uitwerking daarvan in grondwaardebepaling, 40-40-20). De experimentenregeling was echter nadrukkelijk niet bedoeld om erfpachters te compenseren voor beleidswensen van de gemeente. Doel was om flexibeler met de regels uit erfpachtbeleid om te gaan en zodoende erfpachters bij hun transformatie te faciliteren.

Goed, een tijdvakverlenging levert op papier waarde op voor de erfpachter maar dat kost de gemeente op korte termijn geen cent, en volgens de onderbouwing van de Experimentenregeling ook niet op lange termijn omdat bijvoorbeeld de CHET later zal plaatsvinden (want wat heb je liever: een CHET in 2028 met incourant/leegstaand kantoor of een CHET in 2032 met courant vastgoed zoals hotel/woningen). De compensatie die momenteel in projecten wordt gezocht zoekt, kan men niet vinden in onderhavig erfpachtbeleid

-Het beleid Herziening bij transformatie betreft erfpachtbeleid dat voorziet in regels waaraan de gemeente zich dient te houden bij het wijzigen van een erfpachtrecht. Dit beleid moet onderscheiden worden van bijvoorbeeld het gemeentelijk beleid inzake grondwaardebepaling. Onderzocht moet worden of er nog andere kaders of instrumenten ontwikkeld moeten worden om toekomstige gebiedstransformaties naar woningen te bewerkstelligen. De gezochte compensatie zal dus anders beschikbaar moeten worden gesteld, bijv. middels een separaat stimuleringspotje beschikbaar gesteld door het gemeentebestuur of de GREX. Volgens E&U vormt het huidige erfpachtbeleid (incl. dit nieuwe beleid inzake herziening bij transformatie) en de Overstapregeling voor wonen bij bestaande rechten voldoende mogelijkheden om transformaties te faciliteren; het beleid staat transformatie in ieder geval niet in de weg.

Ten tweede procedureel (niet onbelangrijk in dit geval).

-De experimentenregeling is/was zoals het woord al zegt bedoeld als tijdelijk om te onderzoeken of het bestaande erfpachtbeleid aangepast moet worden in geval van transformaties. Rond 2011 werden daarvoor meer dan 10 manieren bedacht om transformaties erfpachtelijk soepeler te kunnen laten verlopen. In de praktijk bleek overigens 1 manier (die van 'gratis" verlengen van het tijdvak omdat er "minderwaarde" in de projecten zat) verreweg het meest toegepast.

-Deregeling was specifiek alleen voor kantoren om de leegstand tegen te gaan. De transformatie-opgave is nu veel breder (denk aan zorgvastgoed).

-De experimentenregeling is van jaar op jaar verlengd in afwachting van definitief beleid en daarom is in het kader van VES ook in het bestuurlijk besluit opgenomen dat er geen verlenging meer komt, maar een 'gewoon' erfpachtbeleid voor transformaties.

-De oude experimentenregeling was gebaseerdop het toenmalige erfpachtbeleid en aanvullend beleid. Dit beleid geldt tot 31 december van dit jaar. Vanaf 1 januari geldt nieuw aanvullend beleid. Daarom hanteren we de term "herziening bij transformatie" om het te onderscheiden van "vervroegde wijziging".

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 21 november 2017 22:58

Aan: 5.1.2e 5.1.2e ; 5.1.2e 2 5.1.2e

CC: 5.1.2e 5.5.1.2e 5.1.2e van; 5.1.2e .1 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: Fwd: Opmerkingen mbt Experimentenregeling FW: stukken m.b.t. afhandeling moties en erfpachtbeleid bij transformatie

Bijgevoegd opmerkingen 5.1 5.1.2e. Ook in lijn met opmerkingen 5.1.2e.

643577

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "5.1.2 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: 21 november 2017 om 22:42:24 CET
Aan: "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Antw.: Opmerkingen mbt Experimentenregeling FW: stukken m.b.t. afhandeling moties en erfpachtbeleid bij transformatie

5.1 5.1.2e,
Tot voor kort werd het transformatie vraagstuk aangevlogen vanuit erfpacht en niet vanuit de gebiedsontwikkeling. Het is logisch dat dit in eerste instantie vanuit erfpacht moet worden geregeld omdat nieuwe regelgeving ten aanzien van vervroegde herziening is aangekondigd en reparatie in de regelgeving moest plaatsvinden.
Tegelijkertijd is de afgelopen maanden steeds duidelijker geworden dat vanuit de gebiedsontwikkeling omvangrijke en projectgerichte transformaties naar woningen op stapel staan waar de gemeente deze transformatie in hoge mate derden wil overlaten via zelfrealisatie door derden van bestaande erfpachtgronden. Hierbij geleden de eisen zoals gesteld in de grexwet, de WRO en de BRO. Wil de gemeente in de toekomst op grote schaal woningbouw blijven realiseren dan zal ze (bij een niet actieve rol) derden moeten faciliteren en dat vraagt om maatwerk gebaseerd op de eerder genoemde regels van de grexwet. De vervroegde herziening is hier een belangrijk instrument. Het is niet uit te sluiten dat de voorgestelde regelgeving van de vervroegde herziening, die noodzakelijk is bij verschillende toekomstige transformaties te beperkt is om transformaties naar woningen door derden succesvol te maken. Een experimentenregeling gericht op woningbouw zou niet misstaan. Er is echter tijd nog wat meer tijd nodig om nu primair vanuit de gebiedsontwikkeling in afstemming met erfpacht na te gaan of meer maatwerk regels nodig zijn gericht op toekomstige hoge productie van woningen door derden. Het zou verstandig zijn om dit kenbaar te maken en in het verdere transformatiebeleid vorm te geven. De vervroegde herziening dient los van het voorgaande punt te vastgesteld.
5.1.2e,
5.1.2e 5.1.2e
Verstuurd vanaf mijn iPad
Op 21 nov. 2017 om 20:42 heeft 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> 5.1.2e,
> Ik weet niet of je al naar het transformatiestuk hebt kunnen kijken, maar onderstaand de opmerkingen van 5.1.2e. Ligt misschien wel in verlengde van jouw visie.
> Zie je reactie graag tegemoet. Hou er in bewoordingen rekening mee dat ik die doorstuur.
> Gr 5.1.2e
> Verstuurd vanaf mijn iPhone
> Begin doorgestuurd bericht:
>
> **Van:** "5.1.2e van" <5.1.2e @amsterdam.nl>
> **Datum:** 21 november 2017 om 17:48:34 CET
> **Aan:** "5.1.2 5.1.2e van" <5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2e , 5.1.2e " <5.1.2e @amsterdam.nl>
> **Kopie:** "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2e " <5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>, "5 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
> **Onderwerp: Opmerkingen mbt Experimentenregeling FW: stukken m.b.t. afhandeling moties en erfpachtbeleid bij transformatie**
>
> Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
> In het kader van meelezen met de stukken erfpachtbeleid (zoals vanochtend besproken) heeft op mijn verzoek 5.1.2e de passages over transformatie gelezen.
> Hij geeft hieronder een tweetal relevante opmerkingen mee dat vraagt om een mogelijke aanpassing. Ik hoop dat in het proces hier nog rekening mee gehouden wordt.
> Het was overigens handig geweest als we vanuit projecten met dit soort belangrijke aanpassingen eerder worden betrokken. Het was nu wel erg last-minute.
> Ik ben benieuwd hoe het verder gaat.
> vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e Projectleiding
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

00481

M: 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Amsterdam.nl
Aanwezig ma,di,wo,do en vr (ochtend)

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 21 november 2017 15:44
Aan: 5.1.2e van
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: stukken m.b.t. afhandeling moties en erfpachtbeleid bij transformatie

Hoi 5.1.2e,
Ik heb twee opmerkingen bij de stukken.

1. Er ontstaat vaak discussie tussen erfpachter/ ontwikkelaar en gemeente over het moment waarop de erfpachtaanbieding kan worden uitgebracht, en dus het prijspeilmoment en het geldende canonpercentage. We zien erfpachters vaak in een vroegtijdig stadium een indicatie voor de financiële gevolgen van de erfpachtherziening aanvragen. Dat hebben zij ook tijdig nodig, om een business case te kunnen maken en een afweging om wel of niet te (her) ontwikkelen (of om aan te kopen). Wij geven die indicatie pas zodra zij voldoende concrete gegevens over de ontwikkeling kunnen overleggen (woningaantallen en –grootte, -segment, type bebouwing etc.) bij de indicatie wordt altijd nadrukkelijk vermeld dat het geen formele aanbieding is en dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend. De formele aanbieding wordt pas uitgebracht nadat de erfpachter/ ontwikkelaar een omgevingsvergunning voor de nieuwe ontwikkeling heeft ontvangen. Dan wordt ook de op dat moment geldende grondprijs en canonpercentage gehanteerd. Men wil uiteraard eerder zekerheid over de grondprijzen, maar dit is het beleid. Ik lees dat echter niet terug in dit stuk, terwijl er een apart artikel aan "aanbieding" is gewijd. Nu staat dat stukje beleid ergens anders. Het lijkt mij logisch om hier ook op te nemen dat de schriftelijke aanbieding pas wordt uitgebracht, of dat een verzoek om een aanbieding pas in behandeling wordt genomen nadat men beschikt over een omgevingsvergunning. Als dat hier wordt opgenomen dan is daar tenminste geen discussie meer over.

2. Afschaffen experimentenregeling. Het lijkt logisch de regeling af te schaffen, die was tenslotte bedoeld om te bevorderen dat erfpachters (maar eigenlijk: eigenaren/ beleggers van incourante kantoorgebouwen) kantoorruimte zouden transformeren naar hotel of woningen. Nu het bestand aan leegstaande kantoren is opgeschoond zou deze regeling niet meer hoeven voort te bestaan. Er zitten echter wel elementen in de regeling die, om een ander doel te verwezenlijken bruikbaar zijn. Het gaat om de woningbouw opgave die er ligt en die waarschijnlijk door een volgend college zal worden opgeschroefd. Om de woningaantallen te halen die genoemd worden, zal er heel veel moeten worden getransformeerd. In niet alle gevallen zal dat, met het huidige beleid van grondprijsbepaling bij transformatie, een financieel interessante business case voor de erfpachter opleveren. (in veel gevallen overigens wel). Het kan zijn dat de gemeente, om de versnelling en de aantallen woningen te realiseren, eigenaren van gebouwen en erfpachters financieel extra moeten compenseren voor de kosten die zij moeten maken om een transformatie naar woningbouw te laten plaatsvinden. Een aangepaste experimentenregeling zou daarvoor mogelijkheden bieden.
   a.s. donderdag is er een sessie die wij (Hamerkwartier) samen met Sloterdijk I organiseren met mensen van o.a. Regie en Advies en Erfpacht om deze gedachten te bespreken. Zonder vooruit te willen lopen op de uitkomsten van die discussie wilde ik dit in dit verband wel alvast meegeven.

5.1.2e
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

5.1.2e Gebiedsontwikkeling
Grond en Ontwikkeling

643577

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.Amsterdam.nl/gebiedsontwikkeling

Werkdagen: ma, di, wo, do en vr

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: