[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted],
[redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted],
Sent: Wed 11/22/2017 9:06:58 AM
Subject: RE: Opmerkingen mbt Experimentenregeling FW: stukken m.b.t. afhandeling moties en erfpachtbeleid bij transformatie
Received: Wed 11/22/2017 9:06:59 AM

Ja, zo'n zinnetje kan geen kwaad.
Als het maar niet de indruk gaat wekken, dat we transformatie financieel gaan stimuleren…
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 november 2017 10:03
Aan: [redacted];
Onderwerp: RE: Opmerkingen mbt Experimentenregeling FW: stukken m.b.t. afhandeling moties en erfpachtbeleid bij transformatie

[redacted] Ik denk dat we die kant sowieso opgaan bij het onderzoek naar (on)mogelijkheden om (ondanks de 40-40-20 en daarbij behorende grondwaardebepaling) toch projecten van de grond te krijgen.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 november 2017 09:48
Aan: [redacted];
Onderwerp: Fwd: Opmerkingen mbt Experimentenregeling FW: stukken m.b.t. afhandeling moties en erfpachtbeleid bij transformatie

Zie mail hieronder van [redacted]. Het lijkt mij verstandig om in de voordracht bij het stuk herziening bij transformatie een opmerking op te nemen dat er nog onderzocht wordt of nader transformatiebeleid nodig is om de gewenste doelstellingen te halen (of iets dergelijks). Wat vinden jullie?
Groet [redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPad
Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Datum: 22 november 2017 om 09:28:50 CET
Aan: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Doorst.: Opmerkingen mbt Experimentenregeling FW: stukken m.b.t. afhandeling moties en erfpachtbeleid bij transformatie

Ook ter info

Verstuurd vanaf mijn iPad
Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Datum: 21 november 2017 om 22:57:30 CET
Aan: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Kopie: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Doorst.: Opmerkingen mbt Experimentenregeling FW: stukken m.b.t. afhandeling moties en erfpachtbeleid bij transformatie

Bijgevoegd opmerkingen [redacted]. Ook in lijn met opmerkingen [redacted].

Verstuurd vanaf mijn iPad
Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Datum: 21 november 2017 om 22:42:24 CET
Aan: "[redacted]" <[redacted]@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 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
> **Datum:** 21 november 2017 om 17:48:34 CET
> **Aan:** "5.1.2 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2e , 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

Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

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 5.1.2e
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

Sr. Projectleider Gebiedsontwikkeling
Grond en Ontwikkeling

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: