To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5 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]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.' 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: Fri 8/12/2016 12:31:34 PM
Subject: RE: Transformaties in relatie tot de VES
Received: Fri 8/12/2016 12:31:36 PM

Ter info/aanvulling. Net belde 5 5.1.2e en hij vond het goed om te horen (in het kader van duidelijkheid) dat i.c. niet de AB 2016 maar de AB 2000 van toepassing zullen zijn als we nu het bestaande recht beëindigen/splitsen/uitgeven… dat heeft zijn voorkeur. Dat bedoelde ik gister met de opmerking dat de AB 2016 op dit moment nog onduidelijk/onzeker zijn voor marktpartijen, ze weten nog niet hoe één en ander uitwerkt. Ik weet zelf niet eens hoe het uitpakt, laat staan marktpartijen. Onduidelijkheid brengt onzekerheid met zich mee. Dat was ook een argument van 5.1.2e ikzelf dat als we de AB 2000 tot aan de ingang overstapregeling aanbieden (en vanaf overstapregeling de AB 2016): mogelijk biedt dit een goede kans om versnelling van transformaties in de markt te bewerkstelligen. De kans bestaat dat marktpartijen sneller doorpakken op grond van AB2000, als hier een bepaalde geldigheidstermijn aan is gekoppeld. Deze gedachte werd in feite zojuist door 5.1.2e bevestigd. Toch opvallend om te horen vanuit de markt..
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 12 augustus 2016 11:13
Aan: 5.1.2e 1 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Transformaties in relatie tot de VES

Goedemorgen,
N.a.v. het overleg van gister – waarbij we o.a. de notitie m.b.t. transformatie hebben besproken – voel ik toch de drang om het volgende aan jullie mee te geven.
Dit was het 3e of zelfs 4e overleg waarbij we tot de conclusie zijn gekomen dat er geen goede of verkeerde keuze bestaat, als het gaat om het antwoord op de vraag welke AB's van toepassing worden verklaard in de periode vanaf 1 juli 2016 tot ingangsdatum overstapregeling bij een wijziging waarbij het bestaande recht wordt beëindigd/gesplitst/uitgegeven. Na overleggen in het juridisch inhoudelijk overleg VES en met 5.1.2e heeft uiteindelijk 5.1.2e besloten dat de AB 2000 in deze situatie van toepassing worden/blijven en dat het BT in september hierover nog een besluit moet nemen. Ik kreeg gister het gevoel dat dit besluit weer ter discussie werd gesteld… Belangrijkste argument om tot ingang van de overstapregeling (ervan uitgaande dat die er komt) te kiezen voor AB 2000, is dat deze opzet een juridisch trucje betreft om een gewenst resultaat te bereiken en dat deze erfpachtwijziging qua aard een sterkere overeenkomst heeft met een wijziging van een bestaand recht (het ligt dichter bij een bestemmings-/bebouwingswijziging in combinatie met een vervroegde herziening, dan een puur nieuwe uitgifte van bouwrijpe grond). Dat zie je ook aan de verrekening van restitutie en de inzet van 25% reductie. We zouden in sommige gevallen ook kunnen kiezen voor bijvoorbeeld best.wijziging/vervroegde herziening en 'gedeeltelijke omkering' (in het geval het huidige recht nog niet is gesplitst), of best.wijziging/verlengde afkoop en gedeeltelijke omkering en op die wijze hetzelfde (juridische) resultaat bewerkstelligen. De mogelijkheden om tot het gewenste resultaat te komen zijn dossier specifiek en verschillen dus per geval, waardoor het altijd maatwerk betreft. Ik vind het vreemd dat voor 1 van die opties, namelijk beëindiging/splitsing/uitgifte, de AB 2016 van toepassing te verklaren en voor alle andere wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht niet… Neem daarbij in ogenschouw de keuze om tot de overstapregeling bij conversie ook de AB 2000 van toepassing te verklaren op het nieuwe recht, of het behoud van de huidige AB's bij omkering van appartementsrechten (waarbij in feite ook sprake is van beëindiging van een bestaand recht). Nogmaals, geen goed of fout… en waarschijnlijk ook daarom zoveel discussie en verschillende visies. Maar de keuze voor de 'overgangsperiode' vanaf 1 juli 2016 tot overstapregeling is wat mij betreft al gemaakt. Dat was overigens hoog nodig, omdat wekelijks nieuwe verzoeken binnen komen. Ter illustratie: gisteren heb ik 5 5.1.2e meegedeeld dat de AB 2016 niet van toepassing worden verklaard als een bestaand recht wordt beëindigd/gesplitst/uitgegeven… dat verzoek gaat om een kantorencomplex van ca. 28.000 m2 bvo dat zal worden getransformeerd naar woningen en commerciële plint.
Ik denk dat voornamelijk de vraag is welke AB's na ingang van de overstapregeling in bovengenoemde situatie van toepassing zouden moeten worden… Ik denk AB 2016 (aansluitend bij bijvoorbeeld conversie), mede omdat het nieuwe stelsel op dat moment in zijn geheel in werking is getreden (zowel uitgiften als overstap bestaande rechten), of anders het bieden van een keuze tussen AB 2000 en AB 2016. Eerlijk gezegd maakt het mij geen fluit uit, als de uiteindelijke keuze maar voor een ieder duidelijk is.
Verder nog mijn kijk op het schrappen van beleidsstukken als vervroegde herziening (VH), vervroegde wijziging (VW) en algehele herziening (AH). Het schrappen van VW en AH lijkt mij een goede zet, maar het schrappen van VH zonder een verdere maatregelen vind ik ongewenst.
1) VH biedt in de praktijk veelvuldig uitkomst om een transformatie mogelijk te maken. Niet alleen omdat de onzekerheid wat bet 481371
het huidige kortlopende tijdvak wordt weggenomen middels een nieuw tijdvak van 50 jaar, maar ook omdat de nieuwe grondwaarde/canon voor de nieuwe bestemming marktconform wordt vastgesteld. Dat komt vaak neer op een verlaging van de canon, of een omzetting van een bestaand afgekocht recht naar een nieuw recht met een betaalbare canon gelet op de nieuwe bestemming.

zouden we alleen een nieuw tijdvak bieden zonder de mogelijkheid dat de canon opnieuw marktconform wordt vastgesteld (denk aan AH), dan zouden de nodige transformatieprojecten geen doorgang hebben gevonden omdat de oude canon te hoog was.
2) stel we schrappen de VH, dan kunnen we stellen: de erfpachter kan de huidige onzekerheid van het kortlopende tijdvak wegnemen door 'vrijwillig' gebruik te maken van de overstapregeling. Daar is overigens weinig vrijwilligs aan, want niet-overstappen betekent dat het project niet haalbaar is gelet op het kortlopende tijdvak (te veel onzekerheid voor bijv. de financier). Echter, zonder een mogelijkheid om de nieuwe grondwaarde/canon m.b.t. de nieuwe bestemming opnieuw marktconform vast te stellen, zullen naar mijn verwachting sommige projecten niet haalbaar zijn. Als hiervoor een oplossing wordt bedacht - een soort escape voor transformatiedossiers waarbij niet de huidige financiële waarden tot einde tijdvak van toepassing blijven, maar een nieuwe marktconforme vaststelling van de grondwaarde/canon voor de nieuwe functie(s) – dan ben ik daar voorstander en kan het huidige beleid van VH worden geschrapt.

5.2

5.1.2e

5.1.2e

Groet,

5.1.2e

Ps ik krijg net een e-mail van 5.1.2e met een nieuw voorstel, ga die dadelijk bekijken…