Transformatie en VES

Leegstand:

- is bijgevoegde notitie een juist weergave van het overleg?
- is iedereen het ermee eens dat we de Artikelen over leegstand in de AB handhaven?

Experimentenregeling

- Wat is de politieke wens?
- De experimentenregeling kan voor drie verschillende groepen gelden:
    - Erfpachters die in het huidige stelsel blijven (voor deze erfpachters zal het nieuwe beleid gelden en kan het beleid vervroegde herziening handig blijven; de bedoeling is dat de laatste twee beleidsstukken "geschrapt" worden, is dit wel zo handig?)
    - Erfpachters die de overstap maken van het huidige stelsel naar het eeuwigdurende stelsel (voor deze erfpachters zal de overstapregeling gelden; wat moet er hiervoor geregeld worden?)
    - Erfpachters onder het nieuwe eeuwigdurende stelsel (voor deze erfpachters zal het nieuwe beleid bestemmings- en bebouwingswijziging gelden; wat moet er hiervoor geregeld worden?)

Eerste verkenning

- Het is niet wenselijk om de experimentenregeling op te nemen in de AB of het beleid;
- Biedt het beleid canonverlaging uitkomst? In het huidige beleid staat (artikel 4, zie bijlage III) '*canonverlaging mogelijk is indien dit past in de door Burgemeester en Wethouders gewenste ontwikkeling of herontwikkeling van gebieden dan wel op grond van door Burgemeester en Wethouders gewenste stimulering van sociaalmaatschappelijke ontwikkelingen.*';
- We kunnen de experimentenregeling
    - Aanpassen
    - Verlengen met een jaar
    - Verlengen met de periode die gelijk is met de nog resterende programma periode
- In het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging opnemen dat er van dit beleid afgeweken kan worden in gevallen waarin de gemeente hiertoe een besluit heeft genomen.

Inhoudelijke check op deVES in relatie tot transformaties:

1. Er zullen geen tijdvakken van 50 jaar mee bestaan;
2. Residuele grondprijsbepaling o.b.v. WOZ waarde;
3. De grondwaardecommissie adviseert om de volgende canonbetalingen aan te bieden: jaarlijkse vaste canon (die zal bij aanvang van het tijdvak hoger zijn), jaarlijkse geïndexeerde canon (indexatie op basis van inflatie, niet meer inflatie-1%)) en afkoop van de eeuwigdurende canon;
4. De intentie is om het beleid vervroegde herziening te schrappen;

Tot slot nog 2 aandachtspunten die aansluiten bij hetgeen hierboven al genoemd is:

1) Bij volledige indexering (bij canonbetalende eeuwigdurende erfpachtrechten) gelijk aan de inflatie is het niet de vraag of, maar wanneer er een situatie ontstaat vergelijkbaar met afgelopen crisisjaren (onverkoopbaar vastgoed vanwege een op dat moment véél te hoge canon). De enige 'escape' in het nieuwe stelsel is afkoop naar eeuwigdurend, maar juist in die situatie hebben mensen geen geld. Tegenwoordig biedt vervroegde herziening, vervroegde wijziging of zelfs de conversie of CHET uitkomst (nieuw ijkpunt) en wordt de nieuwe canon/grondwaarde weer 'marktconform' vastgesteld. We hebben voorbeelden te over waarbij de nieuwe canon voor commercieel vastgoed na een herziening een fractie is van de huidige canon (zelfs 10% of minder!). Oorzaak is de huidige dip in de markt (lage rentestanden) en de indexering van de huidige canon in het verleden (bij AB 1966 rechten werd voor operatie Groot Onderhoud conform AB's geïndexeerd, na 2000 inflatie op afstand, ofwel -1%). Waar is die escape in het nieuwe stelsel?

2) Bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging de canon kan worden verhoogd (woonfuncties uitgezonderd). Vaak is er bij transformatie sprake van zogenaamde 'minderwaarde' (negatieve meerwaarde, ofwel gw nieuwe bestemming is lager dan gw oude bestemming). We verlagen als gemeente nooit de canon op een direct verzoek daartoe, echter kunnen we hetzelfde effect creëren (bijvoorbeeld bij transformaties) door gebruik te maken van vervroegde herziening of vervroegde wijziging. Met de Experimentenregeling verlagen we de canon niet, maar wordt aangehaakt bij beleid houdende vervroegde herziening. Hoe zorg je er voor dat bij het nieuwe stelsel erfpachter niet in de weg van gewenste transformaties gaat zitten? Er moet in het nieuwe stelsel een escape/ijkpunt worden ingebouwd waarbij de canon opnieuw kan worden vastgesteld (marktconform), uiteraard met voorwaarden daaromtrent. Transformatie is ongeachte de bestemming (nu zijn het de leegstaande kantoren, volgende problematiek betreft de leegstand van detailhandel/winkelcentra en over 15 jaar de leegstaande hotels, over 20 jaar .... etc.).