To: [redacted], [redacted][redacted]@amsterdam.nl]; Hoornstra, Annius[redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted]; [redacted][redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted] van[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted][redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted][redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]ter
Sent: Thur 2/12/2015 1:14:13 PM
Subject: Transformatie en leegstand
Received: Thur 2/12/2015 1:14:14 PM

Dag [redacted] en [redacted],

Dit zijn geen vragen die je op een achternamiddag even beantwoordt. Daar moeten we eens goed voor gaan zitten. Ik zou dat samen met [redacted], [redacted] en bv. [redacted] iemand van rve Wonen en de jurist van R&D was [redacted] en is nu [redacted] willen doen.

Ik geef 2 voorbeelden.
De ervaring leert dat leegstand bestrijden door bv.tijdelijk wonen toe te staan niet mag volgens de bepalingen in het erfpachtcontract (ik ken de nummers van die bepalingen natuurlijk niet).
Tegen deze bepaling lopen we ook keihard aan wanneer wij een verplichtende voordracht in het kader van de leegstandsverordening willen doen; dat mag geen ander gebruik zijn dan die in het erfpachtcontract staat.
Door wetswijzigingen is het sinds 1 november 2014 mogelijk tijdelijk wonen tot 10 jaar mogelijk te maken in lege kantoren maar onze erfpachtbepalingen blokkeren dat.

Er is dus nog wel meer aan te passen aan onze algemene bepalingen als het gaat om adequaat leegstand te verminderen. Vandaar mijn voorstel een werkgroepje samen te stellen dat zich hierover gaat buigen. Onderwerp moet zijn: hoe helpt erfpacht ons bij de bestrijding van leegstaand vastgoed nu en in de toekomst..

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Strategisch adviseur Regie en Advies
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T [redacted]
M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: donderdag 12 februari 2015 13:52
Aan: [redacted]ter
CC: [redacted], [redacted]; [redacted], [redacted] van; [redacted], [redacted]; [redacted], [redacted]
Onderwerp: FW: Vernieuwing erfpacht

Beste [redacted]

We zijn gestart met het schrijven van de nieuwe Algemene Bepalingen. De afstemming met transformatie en gebiedsontwikkeling is uiteraard ook van belang. Vandaar even deze mail aan jullie.
Ook hebben de vastgoedprofessionals aangegeven dat zij dit als een goed moment zien om te kijken hoe we transformatie en herontwikkeling kunnen faciliteren.

In de AB2000 is over leegstand opgenomen (artikel 15): *Het is de erfpachter niet geoorloofd het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken.*
Van dit artikel is een keer gebruik gemaakt om de leegstaande kantoor- problematiek tegen te gaan.

In artikel 12 lid 3 staat geschreven: *Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en*

blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.
Dit is de "kapstok" voor canonverlaging.

Ons voorstel zou zijn om het artikel over leegstand te behouden en dit verder uit te werken in beleid. Want wanneer we gebruiken maken van dit artikel is niet helder (voor de erfpachter).

Ook artikel 12 lid 3 willen we behouden, maar moet ook dit niet explicieter in beleid worden uitgewerkt?
Uiteraard hebben we nu de experimentenregeling waarbij we regelmatig gebruik maken van de mogelijkheid om een tijdvak te verlengen. Bij eeuwigdurende erfpacht kan dit uiteraard niet meer, maar willen we dan canonverlaging mogelijk maken en onder welke omstandigheden?

Moeten we onderscheid maken tussen commercieel/maatschappelijk vastgoed en wonen?

Kortom, we hebben een aantal vragen die beantwoord moeten worden voordat we AB en beleid kunnen gaan schrijven.
Wie kan deze vragen beantwoorden?

Groet,
5.1.2e

Projectleider Vernieuwing Erfpachtstelsel

Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

M: 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht/vernieuwing