Samenvatting gesprek nieuw erfpachtstelsel in relatie tot transformaties van gebouwen

Algemeen: met de nieuwe algemene bepalingen moet tijdelijk ander gebruik, en transformatie, mogelijk worden gemaakt.
Hiermee moet uitvoering worden gegeven aan de toezegging van het college (bij verlenging experimentenregeling erfpacht bij transformaties) om een dergelijke regeling als beleid op te nemen in het nieuwe stelsel.
De oplossing om dit onderwerp te verstoppen in een bijlage bij de AB's is niet transparant. Dat kan beter.

1. Verlaging erfpacht bij transformaties van kantoren naar woningen lijkt niet overal meer nodig.
2. Er blijft een financiële stimulans uitgaan van de regeling dat bij optoppen en aanbouwen in een transformatieproject, de gemeente ervoor kan kiezen dat geen verhoging van de erfpachtwaarde betaald hoeft te worden (nu reeds opgenomen in de grondprijsbrief).
3. De omzetting van de looptijd van het huidige erfpachtcontract naar de eeuwigdurende erfpacht in het nieuwe stelsel biedt uitkomst voor de financiering van het transformatieproject en ook voor de afzetbaarheid naar klanten.
4. Het is nodig om een overgangsregeling op te zetten voor de 'vervroegde herzieningsregeling', want punt 3 geldt alleen voor gevallen waarin het huidige erfpachtcontract korter dan 30 jaar loopt . We willen ook de gelegenheid blijven bieden om het erfpachtcontract onder een te transformeren gebouw, dat bijvoorbeeld nog 40 jaar loopt, te verlengen. (10)(2e) ZEG IK DIT GOED ZO – IK DENK HET NIET?
5. Er werd een idee geopperd om de middelen uit het Actieplan Woningbouw (60 mln euro) in te zetten via verlaging van de erfpachtsom. Dat is niet wenselijk, want verlaging erfpachtsom kan alleen gaan om transformatie naar een laagwaardiger functie. Daarnaast moet in dit geval een vergelijkbare constructie worden opgetuigd als bij een subsidieregeling, dit zou dus niet gemakkelijker zijn.
6. Artikel 4, bijlage III, van het huidige beleid, moet worden gehandhaafd in de nieuwe regeling (canonverlaging is mogelijk indien dit door B&W specifiek wordt besloten en als het aansluit bij vastgesteld beleid).
7. Er moet een correctie worden gemaakt op het advies van de grondwaardecommissie, waarin de WOZ waarde als uitgangspunt voor de erfpachtwaarde wordt gehanteerd. Want: als dit gevolgd zou worden, dan heeft een kantoor een lage waarde en woningen een hoge waarde, waardoor er opeens bijbetaald moet worden bij een transformatie van kantoor naar wonen (wat ongewenst is).
8. Er moet nog iets worden geregeld voor tijdelijk gebruik. Als een gebouw tijdelijk (bijvoorbeeld 5 of 10 jaar) laagwaardiger wordt gebruikt dan in het erfpachtcontract (broedplaats, tijdelijke studentenwoningen, ed), dan moet dit mogelijk gemaakt kunnen worden.

(10)(2e)
Transformatieregisseur
16 juli 2015