Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag 'Transformatie en Vernieuwing Erfpachtstelsel'

Aan	Werkgroep Bestemmings- en bebouwingswijzigingen
Van	(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl
Datum	22 juli 2015
Vergadering	16 juli 2015, 13.00 – 14.30 u. Luxemburg (Weesperplein 8, 6e etage)
Aanwezig	(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp	Transformatie en Venieuwing Erfpachtstelsel

1 Opening

(10)(2e) introduceert het onderwerp. Omdat transformaties bestemmingswijzigingen zijn, valt dit onderwerp wat betreft de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel onder de werkgroep Bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Voor transformaties bestaat op dit moment een experimentenregeling. Deze regeling is verlengd tot de ingangsdatum van de Vernieuwing, er zal daarom gekeken moeten worden of de experimentenregeling moet worden voortgezet en op welke manier dit kan worden meegenomen in de Vernieuwing.
Als transformatieregisseur heeft (10)(2e) voor de komende bestuursperiode (tot en met 2018) een transformatieprogramma opgesteld. Het gaat daarbij om alle soorten structureel leegstaand vastgoed dat kan transformeren naar bestemmingen waar maatschappelijk behoefte aan is. Een kwart van de totale woningproductie dient via transformaties gerealiseerd te worden.
In deze bijeenkomst zal gekeken worden naar de mogelijkheden om transformatie te stimuleren in het toekomstige eeuwigdurende stelsel.

2 Transformatie mogelijkheden

(10)(2e) geeft aan dat bij de evaluatie van de experimentenregeling is gebleken dat een van de belangrijkste middelen voor transformatie op dit moment het verlengen van het tijdvak is. Dit is mogelijk via een 'vervroegde herziening'. Transformaties zijn niet van tijdelijke aard, de wens om transformaties te stimuleren is mogelijk wel van tijdelijke aard. Je wil dit daarom niet in de Algemene Bepalingen vastleggen, wel kan het in beleid vastgelegd worden.

Al sprekende over het huidige beleid en stimulerende maatregelen komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Het huidige beleid over canonverlaging: *'Canonverlaging is mogelijk 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.'* Dit beleid is tot op heden nooit gebruikt (wel eenmaal een beroep op gedaan t.b.v. een kerk, zonder succes). Daarbij speelt ook dat een canonverlaging mogelijk een dekkings-probleem geeft in de gemeentelijke financiën. Dekking zou eventueel vanuit het actieplan woningbouw kunnen komen, waarvan €32 mln is gereserveerd voor stimulatie van transformatie.

- De vervroegde herziening: deze regeling werkt op dit moment erg goed. Voor eeuwigdurende erfpachtrechten heeft een verlenging van het tijdvak natuurlijk geen functie meer. De regeling kan daarom alleen van toegevoegde waarde zijn voor voortdurende rechten. Voor deze rechten zal de vervroegde herziening vervangen worden als onderdeel van het overstapbeleid, als stimulans voor huidige erfpachters om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Het voordeel van de vervroegde herziening zit namelijk ook in de zekerheid voor de financierder. Door over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht kan deze zekerheid ook geboden worden, immers geen tijdvakken en canonherzieningen meer. In de huidige regeling kan een vervroegde herziening pas gebruikt worden als het tijdvak nog maximaal 30 jaar duurt. Bij de overstapregeling kan iedereen de mogelijkheid krijgen om over te stappen. Lastig wordt het als een erfpachtrecht al eeuwigdurende erfpacht kent, voor hen zou dan de stimulans van vervroegde herziening die we nu kennen vervallen: aan een overstap regeling hebben zij op dat moment niets meer.

- Mogelijkheid tot bijbouwen: een uitwerking van het huidige beleid is dat bij een bestemmingswijziging waarbij de nieuwe grondwaarde lager is dan de grondwaarde van de huidige bestemming het mogelijk wordt om 'gratis' een groter aantal m^2 te realiseren. Deze mogelijkheid is echter enkel tussen de regels te lezen en wordt niet duidelijk gecommuniceerd aan de erfpachter. Daarnaast is het belangrijk dat dit in een akte moet worden vastgelegd en dat er tevens publiekrechtelijke toestemming voor nodig is.

- Tijdelijke bestemmingswijziging: dit is mogelijk indien het bestemmingsplan een permanente wijziging niet toestaat, maar een tijdelijke wijziging wel. Ook voor transformaties kan een tijdelijke 'bestemmingswijziging' gebruikt worden.

- Grondwaardecommissie advies in relatie tot transformatie: voor de bestemming kantoren zijn de WOZ-waardes moeilijk bruikbaar. Dit komt door het feit dat kantoren getaxeerd worden alsof zij leeg staan. Voor kantoren werkt dit flink waarde drukkend. Dit kan het lastig maken om de grondwaarde op de WOZ-waarde te baseren, aangezien je daarmee op erg lage waardes uitkomt. Ook voor het stimuleren van transformatie kan dit effect hebben doordat er vervolgens voor een kantoor naar een andere bestemming waarschijnlijk altijd een meerwaarde zal zijn.

3 Afsluiting

(10)(2e) zal een lijstje maken met conclusies en stuurt deze aan (10)(2e)

10)(2e deelt zijn zorgen over het indexeren van de canon gelijk aan de inflatie. Hiermee kunnen volgens hem de canon en de grondwaarde van een pand ver uitkomen boven de werkelijke grondwaarde. Bij eeuwigdurende erfpacht is er vervolgens geen mogelijkheid meer om de canon te herzien. Deze mogelijkheden zijn er nu nog wel.

In het overleg van maart met als onderwerp leegstand en de Vernieuwing is het onderwerp handhaving aan bod geweest. (10)(2e) (10)(2e) schrijft een notitie over de manier waarop de gemeente kan handhaven. (10)(2e) zal het onderwerp leegstand onder de aandacht brengen van (10)(2e), zodat dit meegenomen kan worden in haar notitie.

Conclusie:
De WG bestemmings- en bebouwingswijziging zoekt uit of het beleid canonverlaging en het beleid tijdelijke bestemmingswijziging instrumenten zijn die kunnen helpen bij het faciliteren van transformaties.