To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Wed 7/27/2016 11:21:06 AM
Subject: RE: Transformatie & VES
Received: Wed 7/27/2016 11:21:07 AM

Hoi MC, in rood mijn reactie.
Groet,
5.1.2e

5.1.2 5.1.2e
Verzonden: woensdag 27 juli 2016 11:18
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Transformatie & VES

5.1 5.1.2e,

Even wat Transformatiepuntjes/vragen:

Transformatie als onderdeel van de Overstapregeling?

Zoals je weet zijn we bezig met de Overstapregeling.Prototype I is oa besproken tijdens de Dag van de Overstap. We zijn nu druk bezig om van Prototype I Prototype II te maken. Prototype… moeilijk woord voor 'concept'?

PI is ook met Pierre besproken. Hij gaf daarbij aan dat er een apart hoofdstuk in de Overstapregeling moet komen over transformatie. Transformatie moet volgens hem dus onderdeel worden van de Overstapregeling. In de juridische werkgroep hebben we dit besproken en ons leek dit niet wenselijk, aangezien transformatiebeleid nooit is vastgesteld. Dat klopt toch? Voor zover bekend is alleen de experimentenregeling op papier. Klopt.ik van jou eerder heb begrepen is dat bij transformatieprojecten bestaande instrumenten worden toegepast/ gekeken wordt welk instrument het voordeligste is voor erfpachter. Met de Overstapregeling komt er dan volgens mij slechts een extra tool bij. Wat is transformatie? Intern E&U hebben we de werkafspraak dat we daaronder scharen bestemmings- en bebouwingswijzigingen van groter dan 2.500 m2. Dat kan zijn pure transformatie (bestemmingswijziging in bestaand pand), maar ook pure uitbreiding (bijv. nieuwe toren bouwen), sloop nieuwbouw of een combinatie van dit alles. Is een bestemmingswijziging van 2.450 m2 van kantoor naar wonen geen transformatie? M.i. wel, die 2.500 m2 is slechts een richtlijn waar we prima van af kunnen wijken. We hebben diverse beleidstukken die het wijzigen van erfpachtrechten voorschrijven (splitsing, perceelsuitbreiding, bestemmings- en bebouwingswijziging, vervroegde herziening, etc.). Bij transformatieprojecten doen we niets anders dan 1) helder krijgen wat de erfpachter wenst, en dan 2) de mogelijkheden conform erfpachtbeleid op een rij zetten en indien nodig buiten de box denken (evt. experimentenregeling of de constructie beëindiging/splitsing/uitgifte als de situatie er om vraagt). Per dossier is dat dus een maatwerkoplossing.

Aan jou dus de vraag:

- ∀Is er nu beleid over transformatie? Nee, zie hiervoor.
- ∀Vind jij dat er iets in de Overstapregeling moet worden opgenomen over transformatie? Stel niet in het formeel/juridische beleidsstuk dan wellicht in de toelichting dat de Overstapregeling ook gebruikt kan worden voor transformatieprojecten? Dit vind ik een lastige vraag om te beantwoorden… vanuit de politiek ligt er wel de wens transformatie te stimuleren, een belangrijk onderwerp. Een voorbeeld: de vervroegde herziening is momenteel een redelijk vaak gebruikt beleidsstuk bij transformatie. Stel deze mogelijkheid verdwijnt bij de Overstapregeling, onder het mom van: de erfpachter kan 'vrijwillig' overstappen naar AB2016 en verkrijgt daarmee de benodigde zekerheid (o.a. met het oog op financiering van zo'n project). Maar wat als de Overstapregeling financieel gezien veel ongunstiger uitpakt dan de vervroegde herziening naar AB2000? Bij een transformatie van kantoor naar bijv. studentenhuisvesting is de nieuwe canon na vervroegde herziening vaak aanzienlijk lager dan de huidige canon cq. afkoopsom. Zonder deze optie van 'canonverlaging' (anders geformuleerd: vaststelling van een marktconforme grondwaarde/canon voor de nieuwe bestemming) zouden veel projecten geen doorgang vinden, omdat de huidige canon te hoog is voor de nieuwe functie. Mocht deze mogelijkheid bij de Overstapregeling vervallen, werken we transformaties dan niet tegen vanuit erfpacht? Het mooiste zou m.i. zijn als er altijd nog een escape is voor transformatiedossiers buiten de gestelde beleidskaders om, een soort van Experimentenregeling, maar dan breder getrokken (niet alleen voor transformatie van kantoren, maar ook voor ander commercieel vastgoed als winkels, en over 20 jaar hotels…). Dus er komt een Experimentenregeling voor transformatieprojecten (secuur omschrijven wat de kaders zijn, bijv. m.b.t. grootte van het project) die eventueel door de gemeente kan worden ingezet in de gevallen waarin het bestaande erfpachtbeleid onvoldoende kan bijdragen aan een gewenst resultaat.
- ∀Hoe nemen we 5.1.2e hierin mee? Ik kan niet voor of namens hem spreken, mijn advies is dit persoonlijk aan hem te vragen.

Aanschuiven bij inhoudelijk overleg?

11/8 of 18/8 wil ik in het inhoudelijk overleg VES een klap geven op de vraag welke beleidsstukken naast de Overstapregeling moeten blijven bestaan (meer in het bijzonder de vervroegde herziening, vervroegde wijziging) en of we bij Overstap aan canonverlaging gaan doen. CHET bereidt een notitie voor over de verschillende beleidsstukken, 5.1.2e over het onderwerp canonverlaging.

Aan jou de vraag:

- ∀Wil jij/kun jij daarbij aansluiten met het oog op transformatie? Tuurlijk, graag, als ik op die momenten ook kan…

00894

- Voldoende dat aanschuift? gewenst om ook of anderen uit te nodigen? Graag doorgeven aan 5.1.2e. Stem dit graag 1 op 1 met 5.1.2e af.

Notitie in BT 13/9 Tussenbeleid Transformatie

Nav eerder overleg met Pierre over transformatie hebben we het volgende afgesproken:

- *Tot de vaststelling van de Overstapregeling worden op transformatieprojecten waarbij het bestaande recht wordt beëindigd/gesplitst/uitgegeven de AB 2000 van toepassing verklaard. Ook in de gevallen waarin de onderhandelingen na 1-7-2016 beginnen.*
- *De uitzondering die jij noemt kan niet voorkomen, omdat er bij transformaties altijd rekening wordt gehouden met het oude recht. Bij transformatieprojecten wordt er namelijk altijd een reductie gegeven op de erfpachtgrondwaarde. Deze reductie is vergelijkbaar met de reductie die de gemeente hanteert bij bijvoorbeeld CHET's, bestemmingswijzigingen en vervroegde herzieningen. De reductie geeft de gemeente bij transformaties om de erfpachter tegemoet te komen in de kosten die de erfpachter moet maken voor het slopen van de opstallen en het bouwrijp maken van de grond (we rekenen immers met grondprijzen voor nieuwe uitgifte, maar leveren geen bouwrijpe grond zoals we dat wel bij puur nieuwe uitgifte doen). Voorts is er veelal sprake van een reeds afgekocht erfpachtrecht, waarbij de erfpachter recht heeft op restitutie en dit wordt dan verrekend met de erfpachtgrondwaarde van het nieuwe recht.*
- *Op 13 september wordt dit besluit voorgelegd aan het BT. Hiervoor zullen we een notitie opstellen in lijn met de notitie die we aan jou hebben voorgelegd.*
- *Ik zal er voor zorgdragen dat* 5 5.1.2e *en* 5.1.2e *aangehaakt blijven bij de Overstapregeling en waar nodig dat Transformatie een plek krijgt in de Overstapregeling.*

In bijlage even een ruwe opzet gemaakt met knippen/plakken uit jouw eerdere notitie voor Pierre. Wil jij svp aanvullen/aanpassen? ik nog naar kijken, kom ik op terug.

De planning voor deze notitie is:

- -31 aug: 80% versie (de versie is bijna gereed en wordt via 5.1.2e. naar de bestuursdienst gestuurd ter controle)
- -Vóór 7 sept: notitie moet worden aangeleverd bij 5.1.2e definitief.
- -13 sept bespreking in BT.
- -Hoe stemmen we af met 5.1.2e? Idem, loop gewoon voor dit en al voorgaande langs hem. Stuur desnoods deze e-mail door ter info en plan een overlegje met hem in.

Zelf ben ik trouwens op vakantie vanaf 12 aug tot 8 sept. Ik ben vanaf half augustus zeer regelmatig met verlof (6 weken totaal)

Als je nog vragen hebt/wil afstemmen; laat maar weten!

Groeten 5.1.2e