Transformatie/herontwikkeling

Er zijn erfpachtdossiers waarbij er sprake is van een bestaand erfpachtrecht, bijvoorbeeld met de bestemming kantoorruimte, waarbij de erfpachter het pand middels transformatie of sloop-nieuwbouw naar een woonfunctie wil omzetten. Met het oog op de VES, zou ik graag met jullie enkele situaties doornemen om de mogelijkheden tegen het licht te houden en afgeleid daarvan te bekijken of bijvoorbeeld de AB2016 al dan niet verplicht van toepassing worden verklaard. Ik zou graag per situatie een voorkeursvariant bepalen.

Situatie 1
- Huidige bestemming: kantoor, AB 1966 (afgekocht), einde tijdvak 2040
- Nieuwe bestemming: meergezins(koop)woningen en commerciële plintfuncties
- Erfpachter wil: splitsen in appartementsrechten en 50 jarig tijdvak

Verkenning opties:
1) bestemmings-/bebouwingswijziging en opvolgende splitsing (=> tijdvak is te kort en splitsing niet conform uitgiftebeleid);
2) vervroegde herziening en splitsing in appartementsrechten (=> 50 jarig tijdvak, maar splitsing niet conform 'uitgiftebeleid');
3) beëindiging huidig erfpachtrecht, splitsen en uitgifte (=> splitsing conform uitgiftebeleid, maar AB2000 of AB2016? Indien AB2016: verplichte afkoop voor commerciële functies? *Toevoeging* 10)(2e 0)(2: betreft sowieso maatwerk, mede gelet op fiscaliteit en (interne) financiën)*;
4) 'omkering' naar voorgesplitste uitgifte(?) (=> behoud van huidige voorwaarden erfpachtrecht, splitsing conform uitgiftebeleid maar geen 50 jarig tijdvak).

Situatie 2
- Huidige bestemming: kantoor, AB 1966 (afgekocht), einde tijdvak 2050
- Nieuwe bestemming: meergezins(koop)woningen en commerciële plintfuncties
- Erfpachter wil splitsen in appartementsrechten en 50 jarig tijdvak

Verkenning opties:
1) vervroegde herziening niet mogelijk;
2) bestemmings-/bebouwingswijziging en opvolgende splitsing (=> tijdvak is te kort en splitsing niet conform uitgiftebeleid);
3) beëindiging huidig erfpachtrecht, splitsen en uitgifte (=> splitsing conform uitgiftebeleid, maar AB2000 of AB2016?)*;
4) 'omkering' naar voorgesplitste uitgifte(?) (=> behoud van huidige voorwaarden erfpachtrecht, splitsing conform uitgiftebeleid maar geen 50 jarig tijdvak).

Stel: zelfde situatie, maar dan AB 1994 van toepassing op huidig erfpachtrecht:
5) bestemmings-/bebouwingswijziging, verlengde afkoop en splitsing in appartementsrechten (=> 50 jarig(+) tijdvak, maar splitsing niet conform 'uitgiftebeleid');
6) verlengde afkoop en opvolgende, 'omkering' naar voorgesplitste uitgifte(?) (=> behoud van huidige voorwaarden erfpachtrecht, wel een 50 jarig(+) tijdvak).

---

*__Aanvullende vragen__: in beide situaties, optie 3):
A) Stellen we eisen aan omvang programma? Stel programma wordt totaal 6 koopwoningen. Of programma wordt 80% commercieel en 20% wonen.
B) Stellen we voor medewerking hieraan eisen aan invulling woonprogramma, zoals bijv. minimaal 10% statushouders?