01321

From: [redacted], [redacted] [[redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Wed 2/25/2015 12:20:04 PM
Subject: Hoe helpt erfpacht ons bij de bestrijding van leegstaand vastgoed nu en in de toekomst
Received: Wed 2/25/2015 12:20:05 PM

Ik heb nog niet eens antwoord gegeven en je zegt al dankjewel!?

Ok, voorruit maar weer.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 februari 2015 13:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Hoe helpt erfpacht ons bij de bestrijding van leegstaand vastgoed nu en in de toekomst

Hey [redacted],

Zou jij ter voorbereiding op onderstaand overleg willen kijken naar het beleid "tijdelijke toestemming tot afwijking van de bestemming". Hoe is het nu geregeld en kunnen we daar iets mee.
Dankjewel.
[redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 februari 2015 09:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geaccepteerd: Hoe helpt erfpacht ons bij de bestrijding van leegstaand vastgoed nu en in de toekomst
Tijd: woensdag 4 maart 2015 13:00-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: nnb

Hoi [redacted],

Op voorhand wil ik een paar zaken m.b.t. de vernieuwing meegeven:

1) Bij volledige indexering gelijk aan de inflatie is het niet de vraag of, maar wanneer er een situatie ontstaat vergelijkbaar met afgelopen crisisjaren (onverkoopbaar vastgoed vanwege een op dat moment véél te hoge canon). De enige escape in het nieuwe stelsel is afkoop naar eeuwigdurend, maar juist in die situatie hebben mensen geen geld. Tegenwoordig biedt vervroegde herziening, vervroegde wijziging of zelfs de conversie of CHET uitkomst en wordt de nieuwe canon/grondwaarde weer 'marktconform' vastgesteld. We hebben voorbeelden te over waarbij de nieuwe canon voor commercieel vastgoed na herziening een fractie is van de huidige canon (zelfs 10% of minder!). Oorzaak is de huidige dip in de markt (lage rentestanden) en de indexering van de huidige canon in het verleden. Waar is die escape in het nieuwe stelsel? Ik heb dit eerder in een klankbordgroep gemeld, maar hier werd voor mijn gevoel te makkelijk overheen gestapt;
2) Ik lees telkens dat bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging de canon kan worden verhoogd (bbw bij woonfuncties uitgezonderd). Vaak is er bij transformatie sprake van zogenaamde 'minderwaarde' (negatieve meerwaarde, ofwel gw nieuwe bestemming is lager dan gw oude bestemming). We verlagen als gemeente nooit de canon op een direct verzoek daartoe, echter kunnen we hetzelfde effect creëren (bijvoorbeeld bij transformaties) door gebruik te maken van vervroegde herziening of vervroegde wijziging (met de Experimentenregeling verlagen we de canon niet). Hoe zorg je er voor dat bij het nieuwe stelsel erfpachter niet in de weg van gewenste transformaties gaat zitten? Er MOET een escape in worden bebouwd waarbij de canon opnieuw kan worden vastgesteld (marktconform), uiteraard met voorwaarden daaromtrent. Transformatie is ongeachte de bestemming (nu zijn het de leegstaande kantoren, over 15 jaar de leegstaande hotels, over 20 jaar .... etc.);

Groet,
[redacted]