00055

To: 5. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e .2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e ; 5.1.2e 2e]; 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5. 5.1.2e
Sent: Thur 9/29/2016 4:05:41 PM
Subject: Bespreekpunten overleg VES dd 3 okt: conclusies Transformatie
Received: Thur 9/29/2016 4:05:43 PM
Vervroegde herziening en transformatie
Transformatiedossiers in relatie tot de VES.doc

Beste allen,
Aanstaande maandag hebben we een inhoudelijk overleg over transformatie en VES. Jullie hebben al een tweetal notitie ontvangen die ik in de bijlage nogmaals toevoeg. Dit zijn 2 notities voor het BT waarin we een aantal beslissingen voorleggen. Graag bespreek ik met jullie de conclusies uit beide notities om met elkaar te kijken of dit de juiste keuzes zijn/of er nog dingen missen/ of er genoeg 'gereedschap' overblijft voor transformatieprojecten.
Tot dinsdag,
Groeten 5.1.2e

Voorstellen

1. Tot aan de Overstapregeling worden de AB 2000 van toepassing verklaard bij transformatieprojecten waarbij sprake is van een 'gebonden uitgifte.'
2. na de vaststelling van de Overstapregeling worden de AB 2016 van toepassing verklaard bij transformatieprojecten waarbij sprake is van een 'gebonden uitgifte.' De reden hiervoor is dat er sprake is van nieuwe uitgiften (dus AB 2016) waarbij een verrekening moet plaatsvinden met het voortdurende recht (daar is de Overstapregeling voor nodig).
3. Dit betekent i.p. dat dan voor commerciële bestemmingen een verplichte afkoop geldt. Is dat wenselijk? Of aansluiten bij de conversie van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht, waar geen verplichte afkoop voor commercieel geldt.
4. De Algehele herziening komt te vervallen met ingang van Overstapregeling. Met dit beleid kunnen erfpachters nu nog een voortdurend erfpachtrecht op ieder moment een nieuw tijdvak voor 50 jaar aanvragen. Het beleid geldt zowel voor commercieel als voor woningen.Dit geldt voor alle erfpachtrechten van voortdurende erfpacht muv AB 1966. De canon kan niet omlaag en de gemeente doet een gemeentelijke aanbieding (geen mogelijkheid tot het aanvragen van deskundigen).
5. De Vervroegde wijziging komt te vervallen met ingang van de Overstapregeling. Met dit beleid kunnen erfpachters nu nog met een voortdurend erfpachtrecht tussen 13e en 4e jaar voor einde tijdvak een nieuw tijdvak voor 50 jaar aanvragen. Het beleid geldt zowel voor commercieel als voor woningen.De canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart. De gemeente doet geen aanbieding, maar er is sprake van een deskundigenprocedure. De erfpachter kan het deskundigenrapport naast zich neerleggen en alsnog het lopende tijdvak uitdienen, wel moet hij dan zelf de volledige kosten van het rapport betalen (anders neemt de gemeente de helft van de kosten op zich).
6. De Vervroegde herziening komt te vervallen met ingang van de Overstapregeling. Met dit beleid kunnen erfpachters nu nog met een voortdurend erfpachtrecht tussen 30e en 2e jaar voor einde tijdvak een nieuw tijdvak voor 50 jaar aanvragen. Het beleid geldt zowel voor commercieel als voor woningen.De canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart. De gemeente doet een aanbieding, op basis van het vastgezette canonpercentage (3%). Een voorwaarde is dat de erfpachter een flinke investering doet.
7. De Vervroegde Herziening wordt ook gebruikt om transformatie mogelijk te maken, het levert namelijk regelmatig een lagere canon op. Door het intrekken van dit beleid komt deze mogelijkheid voor transformaties niet geheel te vervallen. Ook de AB 2016 geeft deze mogelijkheid, in art. 20 lid 5 staat namelijk het volgende opgenomen:
   Als een lagere canon volgt uit de berekening die staat in het vorige lid, wordt de canon niet gewijzigd. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang naar het oordeel van de gemeente anders vordert.
   Dit maakt het mogelijk om voor transformatie een uitzondering te maken indien daarvoor 'gemeentelijk belang' bestaat. Hiervoor dient wel gespecificeerd te worden in welke gevallen er sprake is van dit gemeentelijk belang. Is het wenselijk om apart transformatiebeleid op te stellen op dit punt?