

0043

5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2e

Sent: Wed 8/21/2024 7:11:14 AM

Subject: RE: concept - verzoek aan 5.1.2e inzake inzet POR

Received: Wed 8/21/2024 7:11:19 AM

Ok dan stuur ik de mail deze ochtend, nu eerst even iets anders voorbereiden

---

Van: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 21 augustus 2024 09:11

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: concept - verzoek aan 5.1.2e inzake inzet POR

Hi 5.1.2e,

Zeker, de projectgroep wil dit ook graag.

Groet,

5.1.2e

---

Van: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 20 augustus 2024 21:33

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: concept - verzoek aan 5.1.2e inzake inzet POR

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e, zoals vanmiddag besproken, willen jullie meelesen (en waar nodig aanpassen) met onderstaande tekst? Gele arcering: ik weet de correcte naam van die commissie niet.

Dank en groet,

5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Inzake het transformatieproject van VORM van het voormalig Tennispark gelegen aan de August Vermeylenstraat 50 en 52 (nabij de Sloterplas), vraag ik graag jouw aandacht voor het volgende.

### Projectontwikkelaarsregeling (POR) bij bestemming koopwoning

Het doel van de POR is dat de gemeente haar erfpachters bij eerste uitgifte bij koopwoningen een keuze wil bieden uit betaling van een canon of een afkoopsom. Deze keuze komt slechts de eerste erfpachter/bewoner toe. Bij door een projectontwikkelaar gebouwde koopwoning maakt de gemeente in eerste instantie afspraken met de projectontwikkelaar over de gronduitgifte. De koper is dan nog niet in beeld en daar kan ook best een aantal jaren overheen gaan. De POR maakt het mogelijk dat op het moment dat de koper de woning afneemt van de projectontwikkelaar, de koper nog wel de keuze kan maken tussen betaling van canon en afkoopsom. Met de POR geeft de gemeente kaders waaronder de koper de vrije keuze heeft bij een van de projectontwikkelaar te kopen erfpachtrecht met bestemming koopwoning. Oorspronkelijk is de POR na invoering van de AB2000 door het grondbedrijf ontworpen in 2003 en later voor nieuwe uitgiften vastgelegd in het Uitgiftebeleid ten tijde van de vernieuwing van het erfpachtstelsel in 2016.

In 2022 is de POR middels een door jou genomen besluit (zie bijlage) uitgebreid ten aanzien van transformatieprojecten. Daarbij is o.a. opgenomen: "bij de regeling Herziening bij Transformatie (HbT) worden meestal huurwoningen ontwikkeld, maar soms ook koopwoningen. Bij een HbT gaat er een nieuw tijdvak van 50 jaar in en worden de AB2000 van toepassing verklaard, waarbij de erfpachter/projectontwikkelaar voormelde opties heeft ten aanzien van de betalingswijze. Formeel geldt een HbT niet als "nieuwe uitgifte", daarom werd (tot nu toe) de projectontwikkelaarsregeling niet toegepast bij koopwoningen die onder de regeling HbT worden ontwikkeld. Vanuit de praktijk is bij transformatieprojecten de vraag naar voren gekomen om de projectontwikkelaarsregeling ook bij HbT toe te kunnen passen, indien:

- Er (deels) koopwoningen worden gerealiseerd;
- en de Gemeente en ontwikkelaar dit overeenkomen,

Inhoudelijk is hiertegen geen bezwaar. Het is namelijk wenselijk dat (eerste) kopers van de te ontwikkelen koopwoningen zelf de keuze kunnen maken tussen canonbetaling of afkoop van de canon. Daarom wordt dit besluit voorgelegd ter besluitvorming."

Sinds 2022 is de POR enkele keren toegepast bij nieuwe koopwoningen die middels een Herziening bij transformatie ontstaan.

1001115

## Transformatieproject VORM/vml. Tennispark

Voormeld transformatieproject betreft - zoals je vermoedelijk al weet - een omvangrijk, langlopend dossier. Erfpachtrechtelijk is er sprake van verschillende erfpachtwijzigingen (o.a. samenvoeging, verticale splitsing, perceeluitbreiding, splitsing in app.rechten, vestiging opstalrechten), maar de hoofdsmaak is een bestemmings-/bebouwingwijziging. VORM wilde wel graag voor een Herziening bij transformatie kiezen en heeft daar eerder ook om verzocht, maar dat verzoek is afgewezen omdat die optie beleidsmatig niet mogelijk is (het huidige tijdvak loopt daarvoor nog te lang, namelijk tot 1 maart 2063). Het voormalig tennispark wordt in de tijd in 2 fases herontwikkeld tot een woonprogramma met totaal 565 nieuwe woningen (o.a. met vrije sector én betaalbare koopwoningen, alsmede sociale huur voor een woningcorporatie), tennispark, commerciële functies, toekomstige school en openbare ruimte/parkeren. Na jaren intensieve behandeling lijkt het project te gaan slagen. Op korte termijn zullen de erfpachtaanbiedingen (voor beide fases) worden verzonden.

In de overleggen met VORM zijn diverse afspraken gemaakt en toezeggingen door ons en de projectgroep gedaan. Eén toezegging ziet op toepassing van de POR uitsluitend voor de koopwoningen die in fase 2 worden gerealiseerd (specifiek E3019/7, 8 en 9, totaal ca. 159 koopwoningen, deels vrije sector en deels betaalbare koop). Bij het doen van die toezegging gingen we ervan uit dat inzet van de POR mogelijk was op basis van voormeld besluit uit 2022. Echter blijkt bij nader inzien dat voormeld besluit strikt genomen alleen ziet op de toepassing van de POR bij een Herziening bij transformatie en niet op een bestemmings-/bebouwingwijziging waar i.c. sprake van is. De opsteller en controleur van de erfpachtberekeningen willen graag voor de goedkeuring van de berekeningen een akkoord om i.c. de POR toe te passen.

### Advies

E&U (waaronder 5.1.2e, Juridisch Beleid en team Transformatie) adviseert om akkoord te gaan met dit verzoek. 5.1.2e mag ik hier ook de projectgroep bijzetten?

Allereerst omdat het van toepassing verklaren van de POR i.c. reeds door de gemeente is toegezegd aan VORM. Aan die toezegging kan VORM vermoedelijk rechten ontleen en in ieder geval daarop vertrouwen dat we dit aanbod daadwerkelijk doen. VORM kon i.c. niet kiezen voor een Hbt, alleen voor een bestemmings-/bebouwingwijziging.

Bovendien is de reden waarom de gemeente de POR heeft ontwikkeld 1-op-1 toepasbaar op onderhavige casus.: de gemeente (net als VORM) vindt het wenselijk dat de (eerste) kopers van de te ontwikkelen koopwoningen zelf de keuze kunnen maken tussen canonbetaling of afkoop van de canon. Kortom: inhoudelijk is er geen bezwaar tegen toepassing van de POR en in de uitvoering is dit ook mogelijk.

### Besluitvorming

Tijdens de beoordeling van dit verzoek is nog een ander, meer algemeen punt aan het licht gekomen. Oorspronkelijk is de POR middels interne besluiten ontstaan. Pas in 2016 is het opgenomen in bestuurlijk vastgesteld Uitgiftebeleid. De verruiming van de POR naar transformatieprojecten middels het aangehechte besluit uit 2022 had bij nader inzien een besluit moeten zijn van het college, omdat het als nieuw beleid wordt gezien. Dat is niet gebeurd. E&U stelt voor dat dit issue wordt opgelost door de toepassing van de POR bij transformatieprojecten alsnog door het college te laten vaststellen en daarbij de gevallen waarin de POR reeds is ingezet bij transformatieprojecten (achteraf) te laten bekrachtigen. E&U zal dit spoedig oppakken, doch zal het niet eerder aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd voordat de externe erfpacht beleidsadviescommissie is geïnstalleerd.

### Verzoek

Gelet op bovenstaande, wil jij schriftelijk bevestigen dat we voor onderhavig transformatiedossier de POR kunnen toepassen?

Mocht je nog vragen hebben, dan verneem ik die graag.

Veel dank en groet,

5.1.2e