From: "5.1.2,e "
Sent: Thu, 5 Aug 2021 15:39:28 +0200
To: "5.1.2,e "' <5.1.2,e @gloudemans.nl>
Subject: Gewogen eenheden

Dag 5.1.2,e

Ik kom er niet uit, wat ik ook probeer. Als ik naar onderstaande tabel kijk dan kan ik op voorhand niet begrijpen dat de gewogen eenheden van sommige categorieën, nominaal en contant gelijk blijven, andere een hogere waarden hebben, en andere een lagere waarden hebben. Terwijl de fasering van alle categorieën gelijk zijn. Wat ik al eerder aangaf zou je verwachten dat die consistent zou zijn. Maar dat is hier niet het geval. Het zou mooi zijn als je van een categorie die stijgt of daalt laat zien hoe dat werkt. Ik weet niet of dat zo makkelijk gaat, maar dat zou mooi zijn. Ik heb van alles geprobeerd maar kom er niet uit. In mijn berekeningen kom ik in absolute zin telkens met minder gewogen eenheden (nominaal vs. contant) uit. Dat is ook in de lijn met zowel de kosten als opbrengsten, t.o.v. nominaal.
Ik hoor en vast bedankt.

Groet, 5.1.2,e

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m² gbo/bvo of per stuk)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
Reguliere sociale woningen (door toegelaten instellingen)	7.350,00	€ 227,00	1,00	7.350	8.789
Reguliere sociale woningen (door marktpartij)	-	€ 1.984,21	8,74	-	-
Studentenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo	53,00	€ 5.016,00	22,10	1.171	25.440
Jongerenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo	53,00	€ 7.392,00	32,56	1.726	37.491
Studentenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo (door marktpartij	-	€ 1.294,00	5,70	-	-
Jongerenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo (door marktpartij)	-	€ 1.294,00	5,70	-	-
Woningen middensegment huur	7.900,00	€ 2.334,21	10,28	81.235	96.154
Woningen marktcontrair huur	3.710,00	€ 1.584,21	6,98	25.892	25.139
Meergezinswoningen koop	10.500,00	€ 2.534,21	11,16	117.221	110.729
Bedrijfsruimte	2.150,00	€ 350,00	1,54	3.315	3.084
Kantoren	3.226,00	€ 685,00	3,02	9.735	9.735
Horeca (geen hotel)	804,00	€ 979,88	4,32	3.471	3.228
Half verdiept parkeren inpandig	106,00	€ 5.005,00	22,05	2.337	2.174
Geheel verdiept parkeren inpandig	105,00	€ 5.005,00	22,05	2.315	2.315
Gebouwd parkeren op maaiveld	51,00	€ 9.300,00	40,97	2.089	2.089
Totaal gewogen eenheden				**257.857**	**326.368**
Maximaal contant verhaalbare kosten					55.463.392
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					**€ 169,94**

Tabel 6: voorbeeldberekening exploitatiebijdrage individuele eigenaar

---

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @gloudemans.nl>
Verzonden: donderdag 29 juli 2021 13:07
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: 1708.25 Blok 6 Exploitatiebijdrage

Hallo 5.1.2,e

Dat klopt inderdaad, onderstaand tref je de toelichting op de berekening van de gewogen eenheden en waarom we dit doen. .

In het exploitatieplan wordt de exploitatiebijdrage per heden bepaald. De basis hiervoor is de exploitatieopzet, waarin de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn. Deze worden teruggerekend naar heden om te komen tot de totale contante kosten en contante opbrengsten. Om de exploitatiebijdrage ook per heden toe te rekenen aan een eigenaar worden de gewogen eenheden ook gefaseerd en contant gemaakt naar heden. De exploitatiebijdrage per gewogen eenheid en de contante gewogen eenheden hebben daardoor hetzelfde prijspeil. Door de fasering en het contant maken kan ook rekening worden gehouden met een verschil in fasering van een programma per grondeigenaar. Een grondeigenaar die later kan ontwikkelen heeft dan andere contante gewogen eenheden dan één die aan het begin zit. fasering van het programma per grondeigenaar verschilt dit wordt vertaald naar de te betalen exploitatiebijdrage per heden.

Voor het exploitatieplan Weespertrekvaart Oost is een verschil per grondeigenaar niet van toepassing, omdat alleen op totaalniveau de exploitatiebijdrage per gewogen eenheid is opgenomen. De berekening van de contante gewogen eenheden is wel ingevuld in het rekenmodel, hierbij is per eigenaar de gemiddelde fasering aangehouden, deze is gelijk aan de procentuele fasering van de grondopbrengsten.

De contante gewogen eenheden worden in verschillende stappen berekend. Het programma (per eigenaar) wordt gefaseerd gelijk aan de fasering van de opbrengsten en worden daarna vertaald naar de gewogen eenheden. Vervolgens worden de gewogen eenheden worden geindexeerd en contant gemaakt naar heden om de contante gewogen eenheden voor het geheel en per eigenaar te bepalen.

Heb je voldoende aan deze toelichting?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e
Mobiel: 5.1,2,e

Bekijk hier mijn visitekaartje

(in de oneven weken op woensdag afwezig)

Gloudemans

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u niet de beoogde ontvanger van dit bericht bent, gelieve u ons per omgaande te informeren. Gloudemans aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor te late, onjuiste of onvolledige verzending van dit bericht. Gloudemans is ingeschreven bij KvK Oost-Brabant onder nummer 16032293.

From: 5.1,2,e @amsterdam.nl]
Sent: donderdag 22 juli 2021 16:16
To: 5.1,2,e
Subject: RE: 1708.25 Blok 6 Exploitatiebijdrage

Dag 5.1,2,e

Nu ik deze mail ontvang schiet me gelijk te binnen dat ik nog een vraag bij jou heb uitstaan over het berekenen van de ncw van de gewogen eenheden. Lukt dat nog om op korte termijn iets te sturen?
Onderstaand antwoord van jou is mij duidelijk. Ik hoor en vast bedankt.

Groet, 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @gloudemans.nl>
Verzonden: donderdag 22 juli 2021 14:35
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @gloudemans.nl>
Onderwerp: Re: 1708.25 Blok 6 Exploitatiebijdrage

Beste allen,

Onderstaand treffen jullie mijn reactie op de vraag inzake de wegingsfactor voor sociale huurwoningen. Alleen de vraag met betrekking tot de marktcontraire huurwoningen staat nog open, hier kunnen jullie zelf het beste antwoord op geven. De uitgiftecategoriën zijn gelijk aan de categoriën in de grondexploitatie.

In het exploitatieplan zijn uitgiftecategoriën opgenomen voor de verschillende functies die mogelijk zijn. Per categorie worden de gewogen eenheden bepaald. De gewogen eenheden geven de verhouding weer tussen de verschillende uitgifteprijzen. Op basis van deze gewogen eenheden wordt de exploitatiebijdrage toegerekend aan een grondeigenaar. Oftewel de exploitatiebijdrage wordt naar rato van de opbrengstpotentie van een ontwikkeling toegerekend.

De laagste uitgifteprijs die in het exploitatieplan is opgenomen heeft de gewichtsfactor 1 gekregen. De andere gewichtsfactoren zijn bepaald op basis van de verhouding tussen de uitgifteprijs van de betreffende categorie en de uitgifteprijs behorende bij de laagste gewichtsfactor. Voor reguliere sociale woningen door een marktpartij is de bereking als volgt: € 5.1,2,b per m2 gbo gedeeld door € 5.1,2,b per m2 gbo (behorend bij gewichtsfactor 1) is een gewichtsfactor van 5.1,2,b

In de uitgiftecategoriën is onderscheid gemaakt tussen de realisatie door een marktpartij of een toegelaten instelling. *[aanvullen]*

Kunnen jullie hier aan toevoegen welk onderscheid jullie maken tussen een toegelaten instelling en een marktpartij en wat dit betekent voor de gronsprijs? Deze zijn namelijk gebaseerd op de uitgiftecategoriën die jullie hanteren, hierdoor kunnen jullie zelf het beste aangeven waarom er onderscheid is en wat precies het verschil is.

Mochten er nog vragen zijn, dan verneem ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e
Mobiel: 5.1,2,e

Bekijk hier mijn visitekaartje

(in de oneven weken op woensdag afwezig)

Gloudemans

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u niet de beoogde ontvanger van dit bericht bent, gelieve u ons per omgaande te informeren. Gloudemans aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor te late, onjuiste of onvolledige verzending van dit bericht. Gloudemans is ingeschreven bij KvK Oost-Brabant onder nummer 16032293.

From: 5.1,2,e @amsterdam.nl]
Sent: donderdag 15 juli 2021 15:00
To: 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Subject: RE: Blok 6 Exploitatiebijdrage

Dank 5.1,2,e voor je snelle reactie graag ontvangen wij de reactie van 5.1,2,e volgende week wij zullen dan na onze vakantie even kijken of een overleg noodzakelijk is.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Projectleider Grondzaken
5.1,2,e

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postadres: postbus 1100, 1000 BC Amsterdam

www.amsterdam.nl

werkdagen ma,di,do,vr

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @gloudemans.nl>
Verzonden: dinsdag 13 juli 2021 11:20
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @gloudemans.nl>
Onderwerp: RE: Blok 6 Exploitatiebijdrage

Beste 5.1,2,e

Ik zal even de reactie m.b.t de inbrengwaarde voor mijn rekening nemen. De inbrengwaarde is recent geactualiseerd en het EP onherroepelijk is geworden. De gemeente dient dan ook te rekenen met de geraamde inbrengwaarde. De eigenaren hebben hun mogelijkheden gehad om daar zienswijzen op in te brengen en hebben dat niet gedaan. Al zal je nu een nieuwe taxatie laten uitvoeren, dan mag je er nog niet mee gaan rekenen totdat je op basis van de nieuwe onafhankelijke taxatie het exploitatieplan heb geactualiseerd. Ondanks dat mogelijk is, zou ik dat niet aanraden. In dat geval zal je namelijk bij iedere eigenaar deze discussie krijgen, terwijl je nu eenvoudig kan verwijzen naar het vastgestelde exploitatieplan.

Op het moment dat je het gaat actualiseren, ligt het niet voor de hand om enkel hun eigendom te actualiseren. Aangezien zij een redelijk standaard bedrijfsunit hebben, zullen de bevindingen voor hun eigendom ook doorwerken op de andere eigendommen. Indien deze allen in dezelfde mate stijgen, worden de totale te verhalen kosten hoger. Na correctie voor de inbrengwaarde zal de bijdrage dan ook niet significant anders zijn. Uitzonderingen kunnen ontstaan indien er sprake is van marco-aftopping danwel hun eigendom in verhouding duurder wordt dan de rest. Stel nu dat je alleen hun eigendommen actualiseert en deze hoger worden, zal de bijdrage voor hun lager worden. Indien je dat echter bij iedere eigenaar gaat doen, zal je uiteindelijk met niet verhaalbare kosten blijven zitten.

Met betrekking tot de opmerking dat 43D bewoond wordt wil ik wel opmerken dat op basis van de vigerende bestemming alleen een bedrijfswoning is toegestaan. Indien deze dan ook als reguliere woning wordt gebruikt zou de gemeente moeten handhaven. Dit is taxatie technisch een dilemma. Het gebruik is vermoedelijk niet toegestaan, waardoor je er als taxateur eigenlijk geen rekening mee kan houden. Anderzijds is mij van andere projecten in Amsterdam bekend dat de gemeente niet handhaaft waardoor kopers bij de waardering wel rekenen met deze kasstroom. Een taxateur zal dit dan goed moeten motiveren hoe hij hiermee omgaat. Met betrekking tot de feitelijke huurinkomsten zal de taxateur moeten beoordelen in hoeverre deze marktconform zijn. Hiervoor is de afwerking en inrichting van de onroerende zaak van belang. Op het moment dat de werkelijke huurinkomsten hoger zijn dan marktconform, kan de taxateur rekeningen met een stukje meerwaarde over de resterende

contractperiode. Na afloop van deze periode wordt aangenomen dat er weer voor een marktconform bedrag wordt verhuurd. De feitelijke huurstromen zijn dan ook niet 100% bepalend voor de marktwaarde.

Voorts wil ik opmerken dat het perceel in appartementsrechten is uitgegeven. Hiermee is de eigenaar van het appartementsrecht nog geen volledig eigenaar van de grond. Zijn mogelijkheden zijn dan ook afhankelijk van de statuten van de VVE. Hier hebben wij geen onderzoek naar gedaan.

Met betrekking tot de overige vragen heeft 5.1,2,e mij aangegeven dat zij hier volgende week bij jullie op terug komen.

Ik kan mij voorstellen dat jullie naar aanleiding van bovenstaande reactie nog vragen hebben. In dat geval is het denk ik het makkelijkste om deze telefonisch te bespreken.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e
Mobiel: 5.1,2,e

Bekijk hier mijn visitekaartje

afwezig op dinsdag- en donderdagmiddag

Gloudemans

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u niet de beoogde ontvanger van dit bericht bent, gelieve u ons per omgaande te informeren. Gloudemans aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor te late, onjuiste of onvolledige verzending van dit bericht. Gloudemans is ingeschreven bij KvK Oost-Brabant onder nummer 16032293.

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 12 juli 2021 14:09
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @gloudemans.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @gloudemans.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Blok 6 Exploitatiebijdrage

Beste 5.1,2,e en 5.1,2,e

Er is een ontwikkelaar aan het studeren op kavel 6 wij hebben naar hen een proefberekening van de exploitatiebijdrage aan ze toegestuurd op basis van het programma wat in het SP is aangehouden, zij hebben daar vragen over zie hun mail hieronder zouden jullie deze mail aan mij kunnen beantwoorden. Daarna zullen we kijken of een overleg met de ontwikkelaar volgt en of jullie daar evt bij aanwezig moeten zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Projectleider Grondzaken
5.1,2,e

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postadres: postbus 1100, 1000 BC Amsterdam

www.amsterdam.nl

werkdagen ma,di,do,vr

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 12 juli 2021 13:44
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Blok 6 Exploitatiebijdrage

Groeten,

5.1.2,e
Projectmanager 5.1.2,e
5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @realmovement.nl>
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 12:07
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Blok 6 Exploitatiebijdrage

Beste 5.1.2,e

Naar aanleiding van ons gesprek 22-6 delen we hierbij alvast onze visie op het exploitatieplan, en bijgevoegd ook de voorbeeld berekening die al eerder is gedeeld met de 5.1.2,e (eigenaar 5.1.2,e).

De opzet van het exploitatieplan is helder. Gloudemans zijn we als organisatie mee bekend, en begrijpen ook de structuur en opbouw van het plan. Er zijn echter 2 zaken die we graag nader willen bespreken, namelijk:

1. De inbrengwaarde van de huidige opstallen;
2. De wegingsfactor inzake sociale woningen (wel of niet exploitatie door toegelaten instelling);
3. Definitie “marktcontraire huur”.

Ten aanzien van punt 1 zijn de inbrengwaarden nu op basis van taxaties, conformerend aan uitgangspunten zoals behoren tot een dergelijk exploitatieplan, opgenomen. Deze taxatiewijze ziet in dit geval echter alleen toe op een gevelopname en bureauonderzoek naar huur- en leegwaarde.
Verder merken we het volgende op:

- dat er een bandbreedte van ca. 25% van toepassing is;
- dat er geen rekening gehouden is met alternatief gebruik (zoals dat 43D bewoond wordt);
- dat er geen rekening is gehouden met werkelijke huurinkomsten.

Derhalve zijn wijn van mening dat de inbrengwaarden hoger zouden moeten liggen. In die hoedanigheid zouden wij dan ook graag willen voorstellen om een onafhankelijke taxatie te laten uitvoeren waarin alle aspecten van de huidige situatie worden meegenomen zodat deze marktconform kunnen worden vastgesteld. In welke fase van de ontwikkeling dit uitgevoerd wordt is denk ik aan nader overleg onderhevig, maar we zouden graag op voorhand hier een principe afspraak over willen maken.

Ten aanzien van punt 2 bevreemd het ons dat er een factor 8,7 wordt gerekend over de kosten per gewogen eenheid. We nemen hierbij even aan dat dit te maken zal hebben met de condities die gelden voor de sociale woningen, dus tegen welke maximale maandhuur deze verhuurd mogen worden, bijbehorende indexering en exploitatieduur. Indien deze condities in beide gevallen gelijk zijn (dus verhuur door toegelaten instelling of door commerciële partij) zijn wij geneigd aan te nemen dat de exploitatiebijdrage niet anders zou moeten zijn. De bijdrage ziet immers toe op de kosten van de gebiedsontwikkeling, en in dit geval wordt hetzelfde resultaat behaald qua programmering binnen de gebiedsontwikkeling. Hoe is deze factor tot stand gekomen?

Ten aanzien van punt 3 zouden we graag de exacte definitie hiervan willen weten. We zijn geneigd aan te nemen dat het hier vrije sector huurwoningen betreft, maar zouden dat bevestigd willen hebben.

Bovenstaande punten en vragen/argumentatie zouden we dan ook graag verder willen bespreken/toelichten en indien er op voorhand vragen zijn vernemen we dit uiteraard ook graag.

Best regards,
Met vriendelijke groet,

Movement Real Estate

5.1,2,e

Project Ontwikkelaar

Koningsweg 2 - Postbus 29 - 5201 AA 's-Hertogenbosch
Office : +31 73 681 81 81
Mobile : 5.1,2,e
E-mail : 5.1,2,e @realmovement.nl – Internet : www.movementinvestments.nl

Please consider the environment before printing this email

DISCLAIMER :

De inhoud van dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is onrechtmatig. Mocht dit e-mail bericht ten onrechte bij u terechtgekomen zijn, dan verzoeken wij u vriendelijk terstond met Movement Real Estate contact op te nemen.

This e-mail and the information it contains, is for the use of the addressee(s) and as it may contain information of a personal or confidential nature, it may not be made public by virtue of law, regulations or agreement. Unauthorized use, disclosure or copying is strictly prohibited. If you are not the addressee and are in possession of this e-mail, please notify Movement Real Estate immediately.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.