3907

(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
From: (10)(2e)
Sent: Thur 5/23/2013 11:14:36 AM
Subject: RE: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)
Received: Thur 5/23/2013 11:14:38 AM

Beste (10)(2e),
Allereerst, grondprijzen worden genormeerd residueel berekend op basis van genormeerde huren, bruto aanvangsrendementen en stichtingskosten. Dit is een belangrijk uitgangspunt van het grondprijsbeleid. De grondwaarde voor dezelfde bestemming op locatie X is dus altijd dezelfde voor alle erfpachters.
Als we dit principe loslaten en grondprijzen bepalen op basis van gerealiseerde huren door de erfpachter, heeft dat als consequentie dat voor dezelfde of vergelijkbare locatie verschillende grondprijzen voortvloeien voor dezelfde bestemming.

Dat de erfpachter de ruimte verhuurt voor (10)(2b) per maand kan wel zo zijn, maar dat is geen juiste weergave van de markthuur, omdat het hier gaat om een historische huur die lang geleden is overeengekomen met de huurder en jaarlijks wordt geindexeerd.
Wij berekenen de grondprijs op basis van (genormeerde) markthuren. D.w.z. de markthuur die tot stand komt door middel van vraag en aanbod van een horecapand op die locatie of vergelijkbaar, op de huidige vrije markt.

Een contrataxatie van de erfpachter in deze vinden we daarom niet goed, omdat die m.i. gebaseerd is op een historische huurprijs en niet op de markthuur.

Groet, (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 23 mei 2013 9:27
Aan: (10)(2e)
Onderwerp: FW: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 23 mei 2013 8:15
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

Zou je nog naar onderstaande mail willen kijken?

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 16 mei 2013 8:30
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

Helaas neemt de erfpachter geen genoegen met de uitleg.
Zij geven zelf aan dat de verhuurprijs (10)(2b),- per maand is en vinden de grondprijs aan de hoge kant.
Ze vragen ook of ze een contrataxatie mogen indienen.
Kan je misschien meer uitleg geven of is het mogelijk dat zij gegevens/taxatie aanleveren?

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 13 mei 2013 9:36
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)

Hallo (10)(2e),

Excuses voor mijn late reactie,

De grondprijs voor de horecagelegenheid aan de Amstelveenseweg (10)(2e) komt neer op:
- 436m² * (10)(2b)
- 213m² * (10)(2b) (kelder)
Totale grondprijs = (10)(2b) excl.btw
Dit is wat ik uit het grondprijsadvies haal.

De grondprijs is gebaseerd op:
- een huurprijs van (10)(2b) per m²;
- vvo/bvo verhouding 90%;
- BAR van 7,5%;
- stichtingskosten van (10)(2b) per m² bvo

De afdeling Regie en Advies verricht jaarlijks marktonderzoek om de huurprijzen in kaart te brengen.
De gegevens zijn marktgegevens die d.m.v. marktonderzoek zijn waargenomen en vastgesteld zijn in de Handleiding Grondprijsbepaling.
Voor een grondprijsadvies voor een 'overige horecagelegenheid' op die locatie zijn de bovenstaande gegevens van toepassing.

Ik hoop dat ik je hiermee voldoende heb geïnformeerd.

Groet,

(10)(2e) (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 13 mei 2013 7:49
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)

Hoi (10)(2e)

De erfpachter wil graag uitleg over het grondprijsadvies.
Zie onderstaande mail.
Kan jij een onderbouwing formuleren?

Groeten,

(10)(2e)

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

Erfpachtbeheerder, Team Zakelijk Beheer
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 (10)(2e) 10)(2e

Fax 020 (10)(2e) 10)(2e

E-mail: (10)(2e)@oga.amsterdam.nl
Internet: www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 6 mei 2013 14:26
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)

Hoi (10)(2e)

Onderstaande vraag heb ik ontvangen van de erfpachter betreft de horecaruimte aan de Amstelveenseweg (10)(2e)
Kan jij een onderbouwing formuleren die ik zou kunnen doorsturen naar de erfpachter?
Alvast bedankt.

Groet,

(10)(2e)

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)(10)(2e) (10)(2e)
Erfpachtbeheerder, Team Zakelijk Beheer
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 (10)(2e) 10)(2e

Fax 020 (10)(2e) 10)(2e

E-mail: (10)(2e)@oga.amsterdam.nl
Internet: www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: (10)(2e) (10)(2e [(10)(2e)@de-alliantie.nl]
Verzonden: maandag 6 mei 2013 10:22
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

Zou je mij de berekening kunnen laten zien van hoe jullie op de afkoopsom zijn gekomen van Amstelveenseweg (10)(2e)

Betreft horecaruimte 649 m2 (10)(2b) .
Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

de Alliantie
hart voor wonen
Regio Amsterdam • 088 – (10)(2e) • 06 - (10)(2e) • (10)(2e)@de-alliantie.nl • www.de-alliantie.nl

---

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 2 mei 2013 10:26
Aan: (10)(2e)
Onderwerp: FW: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)

Beste (10)(2e),

Bijgaand de juiste aanbieding met juiste bijlage A.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Erfpachtbeheerder, Team Zakelijk Beheer
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 (10)(2e)

Fax 020 (10)(2e)

E-mail: (10)(2e)@oga.amsterdam.nl
Internet: www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 2 mei 2013 9:10
Aan: (10)(2e)
Onderwerp: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)

Beste (10)(2e),

Bijgaand de aanbieding splitsing in appartementsrechten.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Erfpachtbeheerder, Team Zakelijk Beheer
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

3907

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 (10)(2e) 10)(2e

Fax 020 (10)(2e) 10)(2e

E-mail: (10)(2e)@oga.amsterdam.nl
Internet: www.amsterdam.nl/erfpacht

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer