To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 6/25/2013 8:50:49 AM
Subject: RE: vragen erfpacht Elementenstraat
Received: Tue 6/25/2013 8:50:51 AM

Dank voor je antwoord (10)(2e)!

(10)(2e), kan ik het 2e deel van jou nog krijgen?

Het lijkt overigens een verhuring te worden.

Gr (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 25 juni 2013 10:45
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: vragen erfpacht Elementenstraat

Hallo (10)(2e),

- *Stel dat de Stichting Nachtlab en de erfpachter niet tot overeenstemming komen en het gebouw de komende decennia leeg blijft of beperkt bedrijfsmatig wordt gebruikt en tegelijk biedt het nieuwe bestemmingsplan wel de mogelijkheid van horeca, wat gebeurt er dan 1) Met het tot 2020 nog lopende erfpachtcontract? 2) Wijzigen de bestemmingen in het erfpachtcontract dan automatisch bij aanvang van een nieuw tijdvak in 2020? En zo ja, hoe kan hiervan worden afgeweken?*

Ad 1) Zolang de bestemming in het erfpachtcontract niet is aangepast, blijft de oude bestemming van toepassing. Is de bestemming in het erfpachtcontract wel aangepast naar (ook) horeca, maar wordt het perceel niet (ook) als horeca gebruikt, dan is het gebruik niet conform de bestemming van het (gewijzigde) erfpachtcontract.
Ad 2) Voor aanvang van een nieuw tijdvak wordt gekeken of het gebruik in overeenstemming is met het (al dan niet gewijzigde) erfpachtcontract. Indien het gebruik afwijkt van de bestemming van het erfpachtcontract, zal gekeken worden of het gebruik publiekrechtelijk is toegestaan. Is het gebruik publiekrechtelijk toegestaan, dan kan bestemming privaatrechtelijk in het erfpachtcontract aangepast worden. Hierbij wordt de hoogte van de canon natuurlijk berekend overeenkomstig die nieuwe bestemming.

- *Naar verluidt investeren Stichting Nachtlab en de erfpachter zo'n (10)(2b),- om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe bestemmingen (en gebruiker). Onze residuele manier van grondprijs berekenen gaat niet uit van zo'n additionele investering die voor zo'n transformatie nodig is, terwijl die investering feitelijk de economische meerwaarde van de grond deels niet doet. In een eerder transformatiegeval is de relatie tussen met de transformatie gepaard gaande noodzakelijke investeringen en economische meerwaarde gelegd en dit heeft geleid tot een neerwaartse aanpassing van de grondwaarde. Hoe zou dat in geval van Elementenstraat gedaan kunnen worden?*

Dit is een vraag over de grondprijs. Misschien kan (10)(2e) deze vraag te beantwoorden.

Notabene: Volgende week ben ik de hele week op vakantie.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Erfpachtbeheerder, Team Zakelijk Beheer
Telefoon (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 21 juni 2013 11:23
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: vragen erfpacht Elementenstraat

5332

Beste heren,

Ik heb nog een paar vragen over de erfpacht elementenstraat. Ik benader jullie allebei omdat ik niet zeker weet wie van jullie 2 ik moet hebben.

- Stel dat de Stichting Nachtlab en de erfpachter niet tot overeenstemming komen en het gebouw de komende decennia leeg blijft of beperkt bedrijfsmatig wordt gebruikt en tegelijk biedt het nieuwe bestemmingsplan wel de mogelijkheid van horeca, wat gebeurt er dan 1) Met het tot 2020 nog lopende erfpachtcontract? 2) Wijzigen de bestemmingen in het erfpachtcontract dan automatisch bij aanvang van een nieuw tijdvak in 2020? En zo ja, hoe kan hiervan worden afgeweken?
- Naar verluidt investeren Stichting Nachtlab en de erfpachter zo'n (10)(2b) ,- om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe bestemmingen (en gebruiker). Onze residuele manier van grondprijs berekenen gaat niet uit van zo'n additionele investering die voor zo'n transformatie nodig is, terwijl die investering feitelijk de economische meerwaarde van de grond deels niet doet. In een eerder transformatiegeval is de relatie tussen met de transformatie gepaard gaande noodzakelijke investeringen en economische meerwaarde gelegd en dit heeft geleid tot een neerwaartse aanpassing van de grondwaarde. Hoe zou dat in geval van Elementenstraat gedaan kunnen worden?

We hebben volgende week vrijdag afspraak met hen en dan willen we over bovenstaande zaken uitspraken kunnen doen. Kunnen jullie mij hierop antwoorden of collega laten beantwoorden die de hier kennis van heeft.

Gr (10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Assistent projectmanager Westpoort / Sloterdijken

Adviesgroep Amsterdam (AGA)
Gemeente Amsterdam, Dienst Advies en Onderzoek

Bezoekadres: Weesperplein 8
1018 VN Amsterdam
Postbus (10)(2e) 1001 MC Amsterdam
Mobiel (10)(2e) - (10)(2e) (10)(2e)