From 5.1, 2, e <5.1, 2, e @bda.amsterdam.nl>
Subject **FW: Felix**
To 5.1, 2, e <5.1, 2, e @bda.amsterdam.nl>
Date August 14, 2008 at 8:29:47 AM UTC

5.1, 2, e e

5.1, 2, e

Bestuursdienst Gemeente Amsterdam

directie Stedelijke Bestuursadvisering

afdeling Sociaal Domein

Bezoekadres: Amstel 1 – kamer 4211

Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Tel. 5.1, 2, e

5.1, 2, e @bda.amsterdam.nl

_____

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e [mailto 5.1, 2, e @oga.amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 14 augustus 2008 9:42
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: Felix

Beste 5.1, 2, e
Hierbij nog een reactie op de concept-flap.
Scenario 1: als je niets doet ben je het bedrag van de garantie kwijt en heb je verder niets. Dat is als FM failliet gaat.

Als je het pand koopt heb je twee opties:
- het pand doorverkopen (uitgeven) tegen een hogere prijs en een ruimere bestemming. Nadeel is dat je als speculant wordt gezien die ook nog eens geld verdient over de rug van een faillisement van een culturele instelling.

- Kopen en doorexploiteren: Voorwaarde is dat FM failliet gaat. Je zult dit alleen kunnen doen als je niet meer tot in lengte van jaren huurschulden kwijtscheld bij dit onderhoudsgevoelinge gebouw. Je zult tegen een hele forse huurprijs moeten verhuren en dus ook commerciële exploitatie (deels) mogelijk moeten maken.

Aankoop:
5.1, 2, e heeft uitgezocht dat we het erfpachtrecht kunnen terugkopen tegen de restant-erfpachtwaarde. In 2004 was die € 1,6 mln. dus stel voor het gemak dat die nu € 1,5 à 1,4 mln. is. Sanem met de zwam die voor het gemak even op € 1,4 mln. is ingeschat heb je verwervingskosten van € 2,9 mln.

Op zich is dat een dermate lage aankoopsom dat er geen probleem is met doorverkopen of doorexploiteren.
Probleem is de garantie ad. € 3,2 mln.
Het is oneigenlijk deze kosten bij de verwervingssom op te tellen. Het is immers de consequentie van een raadsbesluit en niet een regulier onderdeel van een aankoopsom.

Maar goed, deze kosten wil je ook vermijden dan wel oplossen dus tel je dit bedrag op bij de verwervingskosten die dan ¼ 6.1 mln. bedragen.

Consequentie is dat je bij verkoop dus € 6,1 mln. zult moeten binnenhalen om de complete verwervingskosten te dekken.
De bestemming is `gemengde doeleinden` dus dat biedt ook best wel uitzicht op een hogere uitgiftesom dan eerder gedacht.

Uitgangspunt is dan:
- dat een kantoorbestemming mogelijk is;
- dat een commerciële bestemming (zalenverhuur/horeca) mogelijk is;
- dat het pand ca. 2.750 m2 groot is;
- dat er verder geen verborgen gebreken zijn;
- dat er sprake is van goed werkende installaties en verder geen asbest of bodemvervuiling is.

Dan is het pand ca. 6,75 mln. waard maar dan moet je nog wel zwam saneren en wellicht kosten om het pand geschikt te maken als kantoorgebouw/zalenverhuur.

Dan is een aanvaardbare verkoopsom (uitgifte) een bedrag van ca. 4.2 mln.

Bij doorexploitatie geeft een verwervingssom van 6,1 mln. de noodzaak om een huurprijs van € 215,-- per m2 per jaar, exclusief BTW in rekening te brengen. Dat kan alleen bij een echt solvabele en commerciële huurder en dan nog moeilijk haalbaar zijn. Dan is er sprake van een gering rendement op de investering waarbij de voorwaarde is dat er sprake is van een lange huurtermijn en geen leegstands c.q. faillissementskosten.

Benatwoord dat je vragen?
Groet,
5.1, 2, e

5.1, 2, e
5.1, 2, e

5.1, 2, e

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

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

Externe e-mail wordt door het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen

---
De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.
