5330

From: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Sent: Wed 6/26/2013 7:42:02 AM
Subject: RE: vragen erfpacht Elementenstraat
Received: Wed 6/26/2013 7:42:00 AM
E02789-004-bestemmingswijz-01.pdf

Hallo (10)(2e) en (10)(2e),

Bij de berekening bestemmingswijziging zonder vervroegde canon herziening einde tijdvak (CHET) is de reductiefactor van 25% wel toegepast. Zie factor 0,75 in bijgaande goedgekeurde berekening.

Bij de berekeningen (met wel/geen toepassing onderhandelingsmarge) bestemmingswijziging met vervroegde CHET is de reductiefactor van 25% niet toegepast (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) heb ik begrepen dat de reden daarvoor is dat bij een erfpachtrecht groter dan 2.500 m2 geen standaard reductie mag worden toegepast en dat er contact moet worden opgenomen met de afdeling Vastgoedadvisering.

Met vriendelijke groet,

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

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 25 juni 2013 16:52
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: vragen erfpacht Elementenstraat

Beste (10)(2e),

In het grondprijsbeleid wordt daar met de reductiefactor rekening mee gehouden. Deze is van toepassing bij verschillende contractuele (tussentijdse) wijzigingen die een canonverhoging met zich mee kunnen brengen, zoals bebouwingswijzigingen, bestemmingswijzigingen en vervroegde herzieningen. Als het goed is heeft (10)(2e) deze ook toegepast in zijn berekening. De reductiefactor is 25% als er geen sprake is van een substantiële wijziging. Er zijn meerdere criteria voor de substantiele wijziging. In dit geval is het criterium:

♍ Er sprake is van een bebouwingswijziging of bestemmingswijziging groter dan 2.500 m² bvo of m² kavel

Als er de bestemmingswijziging dus meer dan 2.500 m² (waar hier volgens mij sprake van is) betreft is de 25% reductie niet van toepassing maar is de hoogte van deze reductie afhankelijk van de noodzakelijke investeringskosten (m.u.v. kosten voor (groot) onderhoud) om de substantiële wijziging te realiseren. In het geval van een substantiële wijziging is het gewenst in gesprek te treden met de erfpachter, jullie hebben een indicatie van (10)(2b) gekregen. De afdeling Regie & Advies adviseert dan over de hoogte van de reductie.

Kortom, het is dus 25% reductie of op basis van de noodzakelijke investeringskosten. (10)(2e) moet even aangeven of hij de reductie al heeft meegenomen of en we er nog naar moeten kijken.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 25 juni 2013 10:51
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: vragen erfpacht Elementenstraat

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

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.

5330

- 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)