2858

To: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Thur 5/16/2013 4:50:04 AM
Subject: FW: broedplaats erfpacht Nachtlab
Received: Thur 5/16/2013 4:50:06 AM
130506 Nachtlab Concept.pdf

Ter info. Ik vermoed dat dit soort vragen nog wel vaker zullen komen.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Teamleider Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus (10)(2e) 1000 BC AMSTERDAM
Te(10)(2e) (10)(2e). Fax: 020-(10)(2e)
E: (10)(2e)@oga.amsterdam.nl
Internet www.amsterdam.nl/erfpacht
Woensdag (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 10 mei 2013 14:15
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) de
Onderwerp: RE: broedplaats erfpacht Nachtlab

Hoi (10)(2e),

Het perceel Isolatorwe(10)(2e) / Elementenstraat(10)(2e) betreft een gevestigde erfpacht, die deels tot bedrijfsruimte/opslag en deels tot kantoor is bestemd. Uit het advies van Bureau Erfpacht maak ik op, dat bij transformatie naar Nachtlab kennelijk sprake zal zijn van een bestemmingswijziging, waaraan ingevolge de algemene erfpachtvoorwaarden een canonaanpassing verbonden zal zijn. Tenzij sprake is van een zwaarwegend gemeentelijk belang -zulks ter beoordeling van B&W- zijn canonverlagingen uitgesloten. Omdat je mail en bijlage onvoldoende mij informatie geven of sprake zou moeten zijn van een canonverhoging of verlaging, kan ik je daarover ook geen advies geven.

Gegeven echter het huidige -naar eigen zeggen succesvolle- bestaan gedurende 5 jaar in een tot bedrijfsruimte bestemd pand, lijkt het bestaan niet afhankelijk van canonverlagingen. Daarnaast vormt in geval van koop de hoogte van de koopsom de eerste en belangrijkste mogelijkheid de huisvestingskosten te bepalen. Bij huur geldt hetzelfde ten aanzien van de huursom. Het is niet in het belang van de gemeente de vastgoedwaarde van de erfpacht te verhogen, door de aan die erfpacht verbonden canon te verlagen. Bij aankoop/huur zijn de tussen partijen overeen te komen financiële voorwaarden tussen partijen. Alleen als op basis van een marktconforme koop- of huursom zou blijken dat een canonverhoging bij de gewenste bestemmingswijziging een rendabele exploitatie in de weg staat, terwijl de realisatie van de bestemming vanuit gemeenteperspectief wel uiterst wenselijk is, zou deze casus vanuit de exploitatie cijfermatig nader onderbouwd aan B&W voorgelegd kunnen worden. Uit de uiterst spaarzame omgang met canonverlagingen zal duidelijk zijn, dat deze casus zich in ieder geval niet leent voor voor matiging van de canon of canonverhoging bij bestemmingswijziging op basis van een "eenvoudige" kwalificering als broedplaats.

Groeten,

(10)(2e)

PS1 Voor meer informatie over de huidige bestemming, de eventueel noodzakelijke bestemmingswijziging en daaraan verbonden canongevolgen (10)(2e) ik je terug naar Bureau Erfpacht
PS2 Overigens is de bestemming van Rhôneweg(10)(2e) anders dan Nachtlab stelt geen kantoor maar een bedrijfsruimte, waarvan maximaal 30% als kantoor ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering mag worden gebruikt.

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 7 mei 2013 14:23
Aan: (10)(2e), (10)(2e)

Onderwerp: broedplaats erfpacht Nachtlab

Beste (10)(2e),

Ik ben door (10)(2e) (10)(2e) naar jou doorverwezen aangezien jij veel kennis hebt over erfpacht en broedplaatsen. Ik werk voor (10)(2e) (10)(2e) als assistent aan het Sloterdijk I. In dit gebeid zijn we in gesprek met een partij die een broedplaats voor Dancemuziek wil verhuizen/beginnen. Ze heten Nachtlab. Ze zijn nu gevestigd in Sloterdijk II en kunnen een nieuw pand aankopen waarbij ze inkomsten uit een expositie/clubruimte gebruiken om huren laag te houden. Het huidige gebruik is bedrijf. ID&T oprichter (10)(2e) (10)(2e) wil de financiering verzorgen.

We hebben aan Bureau Erfpacht een advies gevraagd en ze hebben een advies afgegeven met als bestemming bedrijf (ca (10)(2b) p/m2) en horeca voor de clubruimte. We denken dat de transformatie veel meer kans maakt als er voor de bedrijfsruimte een broedplaats-erfpacht kan worden gerekend. Kan jij ons vertellen welke stappen we moeten ondernemen om in aanmerking te komen voor een broedplaats erfpacht.

Ik heb al wat gelezen over de commissie CAWA. Bij deze broedplaats gaat het echter niet om kunstenaars maar om beginnende bedrijfjes. Ik heb in de bijlage een beschrijving gevoegd van het concept van Nachtlab. Is er voor een broedplaats gericht op startende bedrijfjes ook een mogelijkheid tot het verkrijgen van broedplaats-erfpacht tarief?

Alvast bedankt!

(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)