4177

To: (10)(2e); (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) (10)(2e) van[(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e) , (10)(2e)
Sent: Tue 6/10/2014 1:54:01 PM
Subject: RE: Berekening Nachtlab, warehouse en tijdelijk kantoor ID&T erfpachtrecht Elementenstraat (10)(2e) en Isolatorweg (10)(2e) EE2789/4
Received: Tue 6/10/2014 1:54:00 PM

Hallo (10)(2e),

Deze indicaties betreffen alleen de "gewone" grondprijzen uit het grondprijsadvies van 20 mei 2014.

Notabene: In het grondprijsadvies van 20 mei 2014 wordt opgemerkt dat de standaard onderhandelingsmarge van 10% **niet** van toepassing is op de grondprijs voor bedrijfsruimte!

Met vriendelijke groet,

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

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 10 juni 2014 15:44
Aan: (10)(2e) , (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e) van
Onderwerp: RE: Berekening Nachtlab, warehouse en tijdelijk kantoor ID&T erfpachtrecht Elementenstraat (10)(2e) en Isolatorweg (10)(2e); EE2789/4

Dank (10)(2e),

Ik heb nog 1 vraag, is bij deze berekeningen al een factor (-10%) toegepast? Of zijn dit de volledige 100% waarden?

Gr (10)(2e)

Van: (10)(2e) , (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 10 juni 2014 15:35
Aan: (10)(2e) (10)(2e) van; (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Berekening Nachtlab, warehouse en tijdelijk kantoor ID&T erfpachtrecht Elementenstraat (10)(2e) en Isolatorweg (10)(2e) EE2789/4

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

Hierbij de nieuwe indicaties op grond van de nieuwe verdeling (met maximaal 2.000 m2 bvo horeca)(waaraan geen rechten kunnen worden ontleend). Het gaat hier om dossier E 2789/4, kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie K, nummers (10)(2e), plaatselijk bekend als Elementenstraat (10)(2e) en Isolatorweg (10)(2e) te Amsterdam.

Optie 1 – bestemmingswijziging en tijdelijke afwijking van de bestemming tot eind 2015
De bestemming van het erfpachtrecht wordt per 16-11-2014 gewijzigd in:

- maximaal 5.627 m2 bvo bedrijfsruimte (waarvan maximaal 30% van het gebouwde bvo als kantoorruimte mag worden gebruikt, uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtterrein gevestigde bedrijf)
- maximaal 2.000 m2 bvo horeca

In afwijking van bovengenoemde toegestane bestemming/bebouwing mag de erfpachter tot eind 2015 tijdelijk 1.270 m2 bvo als kantoorruimte in gebruik houden.

Deze bestemmingswijziging en tijdelijke afwijking van de bestemming tot eind 2015 heeft geen meerwaarde tot gevolg, wat betekent dat er geen aanvullende afkoopsom is verschuldigd. De overige bepalingen zoals de toepasselijke algemene bepalingen (uit 1966) en het einde van het tijdvak (zijnde 30-11-2020) blijven van toepassing.

Optie 2 – vervroegde herziening en tijdelijke afwijking van de bestemming tot eind 2015
Indien de erfpachter in aanmerking wil komen voor een vervroegde herziening, dient deze te voldoen aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het beleid hieromtrent (incl. een investering in de opstal welke zal moeten worden aangetoond van tenminste (10)(2b) ,-.

Als de erfpachter aantoont dat een vervroegde herziening mogelijk is, dan wordt per 16-11-2014 een nieuw tijdvak aangevangen van 50 jaar. Tevens worden de AB 2000 van toepassing verklaard. De bestemming zal luiden:

- maximaal 5.627 m2 bvo bedrijfsruimte (waarvan maximaal 30% van het gebouwde bvo als kantoorruimte mag worden gebruikt, uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtterrein gevestigde bedrijf)
- maximaal 2.000 m2 bvo horeca

In afwijking van bovengenoemde toegestane bestemming/bebouwing mag de erfpachter tot eind 2015 tijdelijk 1.270 m2 bvo als kantoorruimte in gebruik houden.

De canons bedragen per 16 november 2014:

- jaarlijkse geïndexeerde canon: ca. (10)(2b) ,- per jaar
- 10 jaar vaste canon: ca. (10)(2b) ,- per jaar
- 25 jaar vaste canon: ca. (10)(2b) ,- per jaar
- Afkoopsom voor 50 jaar (excl. meerwaarde tijdelijke afwijking van de bestemming): ca. (10)(2e) -

De tijdelijke afwijking van de bestemming, zijnde het in gebruik nemen van maximaal 1.270 m2 bvo kantoorruimte, heeft een meerwaarde tot gevolg waardoor de canonbedragen (per 16-11-2014) tijdelijk worden verhoogd naar:

- jaarlijkse geïndexeerde canon: ca. (10)(2b) ,- per jaar
- 10 jaar vaste canon: ca. (10)(2b) ,- per jaar
- 25 jaar vaste canon: ca. (10)(2b) ,- per jaar

Tevens heeft de erfpachter bij deze optie recht op verrekening van het restitutiebedrag (het bedrag van de reeds betaalde afkoopsom dat van toepassing is op de periode 16-11-2014 tot einde van het huidige tijdvak, ofwel de teveel betaalde afkoopsom). Dit bedrag is lager dan 1 nieuwe jaarcanon. De verrekening kan plaatsvinden met de eerste jaarcanon of wellicht worden afgetrokken van de grondwaarde bij begin tijdvak, waardoor de verrekening over het hele tijdvak wordt uitgesmeerd.

Tot slot, aan dit bericht en alle vermelde bedragen kunnen geen rechten worden ontleend. Dit bericht dient als indicatie ter beeldvorming voor de erfpachter. Pas als de gemeente een aanbieding tot wijziging van het erfpachtrecht doet aan de erfpachter en deze de aanbieding accepteert, ontstaat er een overeenkomst waaraan rechten kunnen worden ontleend.

Als er vragen zijn, dan verneem ik die graag.

Met vriendelijke groet,

mr. (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) @amsterdam.nl
Internet: www.amsterdam.nl/erfpacht