5020

To: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 10/2/2018 1:18:03 PM
Subject: RE: RAI - berekening canonverhoging inzake uitbreiding hal (0)(2
Received: Tue 10/2/2018 1:18:04 PM

Hoi (10)(2e),
Vorige week heb ik de berekeningen aangevraagd. Zojuist heb ik bij onze berekenaars geïnformeerd naar de stand van zaken. Zij verwachten de berekeningen uiterlijk 11 oktober 2018 naar mij te versturen.
Ik houd het uiteraard zelf in de gaten en ik stuur je de berekeningen door zodra ik ze heb ontvangen.
Groetjes, (10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 2 oktober 2018 12:11
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: RAI - berekening canonverhoging inzake uitbreiding hal (10)(2e

(10)(2e))(2e) en (10)(2e),
Na ons gesprek vorige week en daarna met (10)(2e is de stand van zaken:
Grondwaarde (eeuwigdurend) per m2 bvo: (10)(2b)
Canon: (10)(2b) *als verhoging op het huidig erfpachtrecht wat loopt tot 31/10/2066.*
Afkoop kan maar zal over het totaal moeten plaatsvinden: is in gang gezet wat afkoopbedrag voor totaal zou zijn. (mogelijk resultaat voor 11 oktober, gaat dat lukken, (10)(2e)*?).*
Ik heb nog de volgende twee vragen:

- De grondwaarde van (10)(2b) is eeuwigdurend op basis van een BAR van (10)(2e) Deze grondwaarde wordt vertaald naar een canon met een looptijd tot 31/10/2066. De canon is daarmee dus niet eeuwigdurend maar zal vanaf 2066 herijkt worden. Vraag: waarom deze ogenschijnlijke inconsistentie ? En moet omdat de canon van een voortdurende periode uitgaat tot 2066 ook de grondwaarde als input niet voortdurend zijn (dus BAR van (10)(2e) en grondwaarde van (10)(2b) ?)?
- Als de RAI zelf het terrein bouwrijpmaakt gaat er dan nog van de berekende grondwaarde af ? Anders gezegd, is de berekende grondwaarde gebaseerd op levering van bouwrijpe grond ?

(10)(2e stelt in zijn mail van 25 september duidelijk dat als canongrondslag een bodempercentage is (bestaande beleidskaders). Het gesprek op 11 oktober met de RAI gaan eerst over de opbouw van de grondwaarde van (10)(2b) en de bouwstenen die daaraan ten grondslag hebben gelegen, Dus de huurwaarde, BAR, vormfactor en stichtingskosten. De berekening naar de canon is conform de mail van (10)(2e d.d. 25 sept 13.00 uur.
Graag jullie reactie op bovengestelde twee vragen. Lukt dat uiterlijk dinsdag 9 oktober ?
En zoals eerder aangegeven als het handiger is om elkaar nog even op te zoeken geef dat dan even aan.
Met vriendelijke groet en dank,

(10)(2e) (10)(2e)
Projectleider Grond & Ontwikkeling
Zuidas – deelgebieden Vivaldi, Kop Zuidas en RAI
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e - (10)(2e (10)(2e)
M (0)(2 - (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2e) Amsterdam
Werkdagen: ma, di, wo, do
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e
Verzonden: dinsdag 25 september 2018 17:36
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Re: RAI - berekening canonverhoging inzake uitbreiding hal (0)(2

Hoi (10)(2e),
Belangrijk: we kennen maar 1 grondwaarde. Die wijzigt niet, nooit, ook niet middels een afslag o.i.d. (de depreciatiefactor buiten beschouwing gelaten).
De afkoopinstructie is sinds een jaar gewijzigd. Nu wordt de canon(verhoging) netto contant gemaakt, voorheen werd de afkoopsom gebaseerd op de meerwaarde/erfpachtgrondwaarde. De netto contante waarde van 50 jaar canonbetalen is

momenteel ca. (10)(2e) van de erfpachtgrondwaarde, voorheen was erfpachtgrondwaarde gelijk aan de afkoopsom voor 50 jaar. Zie die (10)(2e) alleen als een ezelsbruggetje om simpel een inschatting van de afkoopsom voor 50jr te maken (i.p.v. de daadwerkelijke NCW-berekening toe te passen).
Het is niet correct om voormelde zo te interpreteren dat bij afkoop de grondprijs met facto (10)(2e) daalt. Grondprijs = grondprijs = (10)(2b),-. Dat wijzigt niet.
Ook vind ik het i.c. onjuist om vergelijkingen te maken door canonbedragen per m2 te vergelijken. De oorzaak van dat verschil zit in de geweldige deal die de RAI heeft gesloten in 2016 bij de vervroegde wijziging. De gemeente was het inhoudelijk niet met de door externen bepaalde grondwaarde en canon eens, maar kon daar niets tegen doen.... het betrof een bindend rapport. Niet alleen de grondwaardebepaling pakte toen voor de RAI zeer gunstig uit, ook de toegepaste depreciatiefactor en het canonpercentage. Nog los van de marktontwikkelingen van de afgelopen 2-3 jaar, levert dat een groot verschil op. Dat is te verklaren.
(10)(2e) canonpercentage is niet naar beneden bij te stellen, dat is i.c. het bodempercentage. Ik zie geen mogelijkheid om binnen de bestaande beleidskaders voor de RAI een gunstigere optie uit te werken dan de ca. (10)(2e) canonverhoging n.a.v. de beoogde bebouwingswijziging. Enige optie is als de RAI goed gemotiveerd de vastgoedadviseurs weet te overtuigen dat de grondprijs van (10)(2b),- niet marktconform is..... dat zie ik niet snel gebeuren.
Bij Strand Zuid gold volgens mij een veel hogere grondprijs, die is door de RAI uiteindelijk geaccepteerd maar volgens mij vooral omdat het canonpercentage toen historisch laag was.
Alleen voor toelichting van het canonpercentage hoeft E&U niet aan te schuiven, maar ik begrijp dat het wel wenselijk is als iemand van E&U aanschuift. Gelet op mijn agenda is het de vraag of je een overleg wenst waar ik perse bij aanwezig moet zijn. Ik ben eind oktober weer beschikbaar (herfstvakantie voor veel mensen). Als het niet zo lang kan wachten, dan kan vast iemand anders van E&U aanschuiven.
Groet,
(10)(2e)
Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.
-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Datum: 25-09-18 17:04 (GMT+01:00)
Aan: "(10)(2e), (10)(2e)" , "(10)(2e), (10)(2e)"
Cc: "(10)(2e), (10)(2e)" , "(10)(2e), (10)(2e)"
Onderwerp: RE: RAI - berekening canonverhoging inzake uitbreiding hal (10)(2e)
Ha (10)(2e),
Goed dat ik je na het overleg met (10)(2e))(2e) en (10)(2e) nog even tegen kwam om de vertaling van de berekende grondwaarde – vanuit het vigerende erfpachtcontract – goed te kunnen maken. Duidelijk is dat er dus niet sprake is van een afslag. De rekenbasis is en blijft de (10)(2b) per m2 voor de uitbreiding van Hal (10)(2e) die onderstaand vertaald wordt naar de canon.
(10)(2e), fijn als je de afkoop voor het totaal (huidige canon van ca (10)(2b) voor ca (10)(2e) plus ca (10)(2b) voor de uitbreiding van [redacted] kunt aanvragen. Zoals vanmiddag besproken zou het fijn zijn als dat inzicht er ligt voor 11 oktober.
Duidelijk is wel dat de huidige canon neerkomt op circa (10)(2b) per m2 bvo. Voor de uitbreiding komt de canon uit op (10)(2b) per m2 bvo. Ik heb gezien het gesprek van 14 uur wel het gevoel in een achtbaan te zitten die steeds (10)(2e) gaat en waarbij het eindpunt nog niet in zicht is.
Feit is dat er een grondprijs is afgegeven die vergeleken met een eerdere overeenstemming van april 2017 vier keer zo hoog is ((10)(2b) tov (10)(2b) per m2 bvo). In ons gesprek van 14 uur is aangegeven dat de (10)(2b) in de vertaling naar de canon er afslag plaatsvindt waardoor de rekengrondwaarde als basis voor de canon veel lager is. En de canon wellicht al erg in de buurt komt van het overeengekomene in 2017. Echter, duidelijk is dat op basis van het vigerende erfpachtscontract er 1) geen afslag plaatsvindt en 2) het actuele canonpercentage van (10)(2e) zoals toe te passen bij de uitbreiding van hal (10)(2e) hoger is dan voor bestaand vastgoed geldt.
Anders gezegd door het actuele canonpercentage van (10)(2e) neemt het verschil juist toe. Tot zover even mijn analyse. Zie ik iets over het hoofd ? Het lijkt me – ook gezien de impact van het canonpercentage van (10)(2e) - cruciaal dat Afdeling Erfpacht ook aanwezig is bij het gesprek met de RAI. Echter, (10)(2e) is afwezig vanaf heden. Hij is tot na 11 oktober op vakantie.
Ik stem de aanpak verder af met mijn projectmanager (10)(2e) maar zal hem adviseren om het overleg met de RAI te houden in aanwezigheid van (10)(2e) (naast (10)(2e) (10)(2e) en mijzelf). Als een tweede vooroverleg nog nuttig is na dit inzicht, (10)(2e))(2e) en (10)(2e) geef dat gerust aan.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)
Projectleider Grond & Ontwikkeling
Zuidas – deelgebieden Vivaldi, Kop Zuidas en RAI
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e) - (10)(2e) (10)(2e)
M (10)(2e) - (10)(2e) (10)(2e)

5020

(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2e) Amsterdam
(10)(2e)
Werkdagen: ma, di, wo, do
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 25 september 2018 13:00
Aan: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RAI - berekening canonverhoging inzake uitbreiding hal (10)(2

Hoi (10)(2e),

De RAI is voornemens hal (10)(2uit te breiden met (10)(2e) (RAI-functie/beursactiviteiten). Het huidige erfpachtrecht is canonbetalend, AB 2000 en tijdvak loopt tot 31-10-2066. De berekening van de canonverhoging is eenvoudig:
(10)(2e) x (10)(2b),- x (10)(2b),- (erfpachtgrondwaarde). De canonverhoging is (10)(2e) kw 2018) x EPGW = (10)(2b),-. Het huidige erfpachtrecht is niet afgekocht. Indien de erfpachter wenst af te kopen, dan dient de huidige canon (ca. (10)(2b),- per jaar) en de canonverhoging n.a.v. de beoogde uitbreiding van hal (10)(2(ca. (10)(2b),- per jaar) in zijn geheel te worden vooruitbetaald.
Er is i.c. geen sprake van een 'afslag' o.i.d. van de (eeuwigdurende) grondwaarde van (10)(2b),-. We kunnen een indicatieve afkoopsom (voor het geheel, na uitbreiding hal (10)(2 voor je laten uitrekenen. Graag via (10)(2e) laten lopen.

Dank en groet,

(10)(2e)