To: (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @oga.amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @oga.amsterdam.nl]; (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @oga.amsterdam.nl]
From: (10)(2e) , (10)(2e)
Sent: Tue 10/22/2013 2:38:58 PM
Subject: RE: EW 2004/2 (2013-5377) Bedrijfsruimte Horeca
Received: Tue 10/22/2013 2:39:00 PM

Hoi (10)(2e),

Weet jij wie degene is, die zich inhoudelijk met de prijsvorming heeft bezig gehouden. Dat weten lijkt mij een eerste stap om na te gaan wat er door wie nog te onderzoeken / te onderbouwen is en of opschalen zinvol is. Persoonlijk ben ik niet onder de indruk van vergelijkingen op basis van huur/afkoopsom, zoals opgevoerd onder 7; die staan ver af van onze residuele waardebepaling en zijn –omdat adres niet is vermeld– ook niet verifieerbaar/vergelijkbaar te maken bij gebreke aan harde gegevens.

Eerst gegevens, dan eigen analyse en verkenning oplossingsrichting zo daartoe uit de analyse aanleiding zou bestaan en pas daarna het gesprek met De Alliantie lijkt mij de juiste volgorde.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e) , (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 22 oktober 2013 12:43
Aan: (10)(2e) , (10)(2e); (10)(2e) , (10)(2e)
Onderwerp: FW: EW 2004/2 (2013-5377) Bedrijfsruimte Horeca

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),

Graag advies mbt onderstaande mail van de alliantie.
De Alliantie heeft al eerder aangegeven dat zij zich niet serieus genomen voelen door het OGA vwb hun onderbouwde argumenten tegen de vastgestelde grondprijzen.
Wat is de beste routing om deze mail te behandelen. Het lijkt me sowieso goed om (10)(2e) uit te nodigen voor een inhoudelijk gesprek (met ook (10)(2e) (10)(2e) ?). Gesprekken die reeds hebben plaatsgevonden, hebben niets uitgehaald omdat de medewerkers OGA niet konden afwijken van het vastgestelde beleid.

Bedankt en tot donderdag!

Vriendelijke groeten,

(10)(2e) (10)(2e)
06 - (10)(2e) / woensdag (10)(2e)

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

www.oga.amsterdam.nl

Van: (10)(2e) , (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 22 oktober 2013 12:21
Aan: (10)(2e) (10)(2e)
CC: (10)(2e) , (10)(2e)
Onderwerp: RE: EW 2004/2 (2013-5377) Bedrijfsruimte Horeca

Geachte heer (10)(2e)

Ik zal deze casus doorsturen naar de (eerste) accounthouder, mevrouw (10)(2e) (10)(2e) ; na intern uitzoekwerk en daaropvolgend overleg, zult u onze reactie ontvangen.

Met vriendelijke groet,

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

Van: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @de-alliantie.nl]
Verzonden: dinsdag 22 oktober 2013 12:07
Aan: (10)(2e) , (10)(2e)
Onderwerp: EW 2004/2 (2013-5377) Bedrijfsruimte Horeca
Urgentie: Hoog

Geachte mevrouw (10)(2e),

Enige tijd geleden hebben we met elkaar besproken dat ik "aan de bel" mocht trekken als zaken niet soepel verliepen. We hebben destijds ook afgesproken dat ik de aangehaalde praktijkvoorbeelden nog in een notitie zou samenvatten. Aan dit stuk werk ik nog, aangezien nog niet alle zaken die ik wil opnemen zijn afgewikkeld. Toch wil ik me alvast tot u wenden met de volgende zaak:

EW 2004/2 (2013-5377) Bedrijfsruimte Horeca, Amstelveenseweg (10)(2e)

Op 1 mei 2013 heeft OGA ons een voorstel gedaan voor de afkoop. De afkoopsom voor de bedrijfsruimte (Horeca) is vastgesteld op (10)(2b),=. Zelf hebben wij de marktconforme afkoop gewaardeerd op (10)(2b),=. Op 28 juni hebben wij getracht overleg op gang te brengen aangezien wij denken dat de afkoop een ton te hoog is.

Wij hebben een verdediging gemaakt voor de door ons voorgestelde waarde. Deze onderbouwing bestond uit de volgende zaken:

1a. huidige jaarhuur zijnde (10)(2b),=
1b. getaxeerde jaarhuur zijnde (10)(2b),=
1c. op basis van kentallen van het bedrijfsschap horeca (de benodigde omzet voor de ondernemer om de huur te betalen).

2. OGA heeft daarop aangegeven dat de volgende elementen de afkoopsom van (10)(2e) bepalen:

- huurprijs en aantal m²;
- de BAR;
- VVO/BVO verhouding;
- stichtingskosten.

Ook wordt er een correctie voor een kelder toegepast van 25% van de geldende grondprijs.OGA heeft daarop 3 referenties aangedragen van niet goed vergelijkbare panden. Tevens betrof het panden die niet waren verhuurd en dus ook geen referentie kunnen zijn. Eveneens was er bij de voorgestelde referenties sprake van goodwill en overname inventaris.

3. Hierop hebben wij andere referenties aangedragen die ons voorstel ondersteunden van panden die wel verhuurd waren. Ook hebben wij toen aangegeven dat wij graag inzicht zouden hebben hoe het voorstel van OGA nu exact tot stand zou is gekomen.

4. Daarop kreeg ik de volgende reactie:

Bedankt voor uw reactie. Ik heb uw referenties met een collega besproken. Graag zouden wij de stukken willen inzien van de door u opgegeven referenties. Zou u de stukken (huurcontracten of websitelinks) naar mij kunnen mailen, waaruit blijkt dat de objecten daadwerkelijk voor die prijs zijn verhuurd. Ik zal de contracten met mijn collega(s) doornemen en eventueel kijken wat de best passende oplossing is.

5. Ik heb toen alle referenties in detail overlegd. Deze data is afkomstig van uit de uitwisseling binnen de NVM. Als PDF's zijn deze factsheets naar OGA verzonden. Ook heb ik aangegeven altijd bereid te zijn een toelichting te geven.

6. Ik kreeg daarop terug dat de referenties geen rol meer speelden aangezien in dit geval sprake was van uitgiftebeleid op basis van nieuwbouw. OGA gaf toen 2 referenties van nieuwbouw in Amsterdam Noord. Verder was er niet meer te praten over de canon: *Ik moet u melden, en wellicht dat ik in mijn eerdere mails daarover niet duidelijk ben geweest, dat bij de bepaling van grondprijzen, zowel voor nieuwe uitgiften als bestaande erfpachtrechten, het uitgangspunt nieuwbouw geldt.*

Daarmee was er geen overleg meer mogelijk. Toch blijft het feit dat de Alliantie vindt dat de gevraagde canon te hoog is.

7. Collega Ymere heeft onlangs afgekocht nabij het betreffende recht van de Alliantie. Het betreft een horecaruimte in de zelfde buurt, zelfde architectuur enz. Ymere kocht de ruimte af voor (10)(2b) en verhuurde de ruimte voor (10)(2b) ,= per jaar. Hierbij komt de meterprijs redelijk overeen met de prijs waarvoor de Alliantie verhuurd.

7a. Indien de rol van de afkoop door Ymere wordt gewogen in het brutorendement volgt hier de rekensom:
(10)(2b) (10)(2e) = 18%
Met andere woorden: de grond speelt een bepaalde rol in een soortgelijk complex.

7b. Als de rol van de afkoop door de Alliantie wordt uitgedrukt in een soortgelijk percentage volgt de rekensom:
(10)(2e) = 14%
Hiermee is aangetoond dat de Alliantie veel duurder uit is dan Ymere. Immers is het rendement (percentage) van de Alliantie lager.

7c. Aan het begin van de mail gaf ik aan dat wij de afkoop hadden ingeschat op (10)(2e) en de getaxeerde jaarhuur bedroeg (10)(2b) (werkelijke huur (10)(2b)). Indien we deze kentallen zoals onder 7a en 7b met elkaar confronteren ziet de rekensom er alsvolgt uit:
(10)(2e) = 17,5%.
Hieruit blijkt dat de inschatting van de Alliantie helemaal niet zo (10)(2e) was.

7d. Sterker nog, indien het voorstel van Ymere (18%) direct op de situatie van de Alliantie wordt geprojecteerd bedraagt de afkoopsom (10)(2b) .

Conclusie

De Alliantie heeft aangetoond op basis van referenties in de bestaande bouw dat de canon te hoog is vastgesteld. OGA heeft daarop aangegeven dat hier geen sprake is van bestaande bouw maar dat uitgifte nieuwbouw het uitgangspunt is.

De Alliantie heeft daarop aangetoond dat bij uitgifte aan Ymere binnen de zelfde object eigenschappen (buurt, ligging en bouwjaar) de prijs lager ligt dan het voorstel aan de Alliantie.

Wij willen OGA dan ook oproepen serieus naar de herziening van het recht te kijken. Het is erg flauw te stellen dat er sprake is van uitgifte onder nieuwbouwbeleid waardoor onze referenties niet van toepassing zouden zijn.

Wij roepen OGA dan ook op de afkoopsom vast te stellen op (10)(2b) ,= het geen volledig transparant en verdedigbaar is.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

de Alliantie
hart voor wonen

Regio Amsterdam • 088 – (10)(2e) • 06 - (10)(2e) • (10)(2e) @de-alliantie.nl • www.de-alliantie.nl