To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Thur 8/14/2014 9:24:29 AM
Subject: RE: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat(10)(2e) & Quellijnstraat (10)(2e)
Received: Thur 8/14/2014 9:24:31 AM

Hoi (10)(2e),

De grondwaarde van de vier door De Alliantie in te brengen appartementen bedraagt ca. (10)(2b) [(10)(2e)]
De grondwaarde van de horeca die op erfpacht staat, bedraagt (10)(2b) (en die zouden we in 2019 ontvangen).

Per saldo maken we, als gemeente, toch nog (10)(2b) verlies op de voorgestelde deal.

Wat wellicht wel een opening biedt is, als we de deal doen, dat we dan **geen** aanvullende afkoopsom voor de horeca vragen, maar **wel** (bovenop de gesloten-beurzen deal) een ***aanvullende jaarcanon*** vragen voor de horeca, van bijv. (10)(2b) per jaar. Dan is daarmee onze (10)(2b) gedekt en hoeft De Alliantie nu geen hoge afkoopsom op te hoesten..

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 17 juli 2014 12:17
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat(10)(2e) & Quellijnstraat (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

Ik kom tot de volgende conclusie (even in afgeronde bedragen):

Volgens het GPB (incl. bedragen cf. woco-beleid) is de totale GW van het totaalperceel (10)(2b) (waarvan (10)(2b) voor de horeca en (10)(2b) voor de woningen).
De GW voor het eigengrondgedeelte is dan: (10)(2b) (erfpachtgrondwaarde).
De GW voor het erfpachtgedeelte is dan: (10)(2b)
Stel dat we ruimhartig rekenen voor de eigengrondwaarde voor hun perceeltje, dan komt die hooguit uit op ca. (10)(2b).

Een redelijke netto-afkoopsom voor de totaaldeal zou dan ook zijn: ca. (10)(2b) (totaalwaarde) -/- ca. (10)(2b) (eigen grond-waarde) = ca. (10)(2b) (netto te betalen afkoopsom voor het erfpachtgedeelte).

Het voorstel van De Alliantie (inleveren eigen grond in ruil voor gratis afgekochte horeca) betekent voor hen een netto-afkoopsombetaling van ca. (10)(2b), waardoor we hun bloot-eigendom niet voor ca. (10)(2b) zouden aankopen (het volgens bovenstaande berekening reële bedrag), maar voor (10)(2b) -/- (10)(2e)). Dat betekent dat De Alliantie (t.o.v. bovenstaande redelijke deal) ca. (10)(2b) winst maakt.

Mijn advies is daarom: deze voorgestelde deal is te ongunstig voor de gemeente.
Natuurlijk zijn we wel bereid om mee te werken met hun voorstel, maar dan wel tegen redelijke bedragen.

Een redelijk bedrag zou bijv. zijn, dat De Alliantie netto (10)(2b) betaalt voor de convenantsplitsing (excl. Eenmalige vergoeding voor toekomstige woningverkoop). De convenantsplitsing voor alleen het erfpachtgedeelte zou uitkomen op ca. (10)(2b) (uitgaande van één grote horeca in de plint). Bij een netto-bedrag van (10)(2b) geven wij hen eigenlijk een korting van (10)(2b), als vergoeding voor het "om niet" afstaan van de eigen grond.

Anderzijds: wanneer we de bestaande erfpacht zouden splitsen op slechts 17 woningen + 2 kleine bedrijfsruimten, dan zou je slechts uitkomen op totaal (10)(2b). Dus t.o.v. dat scenario is het voorstel van De Alliantie nou ook weer niet zo heel gek. Maar (volgens Google maps) is het nu reeds één grote horeca in de plint van het erfpachtgedeelte, dus dan zouden ze ook boven die 2x SHW uitkomen (dus niet op (10)(2b), maar op (10)(2b)).

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 17 juli 2014 11:15
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat(10)(2e) & Quellijnstraat (10)(2e)

En dit is het gpa.

Groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), 10)(2e
Verzonden: donderdag 17 juli 2014 11:11
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat 10)(2e & Quellijnstraat (10)(2e)

Ja; het betreft toch een aangevraagde convenantsplitsing?

Met vriendelijke groet,
10)(2e (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 17 juli 2014 10:37
Aan: (10)(2e), 10)(2e
Onderwerp: RE: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat 0)(2 & Quellijnstraat (10)(2e)

Hoi 10)(2e,

Gaat het vandaag voor je vakantie nog lukken?

Groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 16 juli 2014 15:54
Aan: (10)(2e), 10)(2e
Onderwerp: RE: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat 10)(2e & Quellijnstraat (10)(2e)

Hoi 10)(2e,
Dossiernummer is EW864/4.

In de bijlage de oppervlakten.

Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), 10)(2e
Verzonden: woensdag 16 juli 2014 15:46
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat 10)(2e & Quellijnstraat (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

Heb jij de E-nummers en de oppervlakten wellicht beschikbaar van de vdH 10)(2e en de Quellijn (10)(2e)? Dan kan ik de erfpachtrechten in Hermes bekijken.

Met vriendelijke groet,
10)(2e (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 11 juni 2014 7:38
Aan: (10)(2e), 10)(2e
Onderwerp: RE: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat 10)(2e & Quellijnstraat (10)(2e)

Hoi 10)(2e,

Ik zal de gegevens opvragen en een grondprijsadvies aanvragen.

Groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 10 juni 2014 17:17
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat (10)(2e) & Quellijnstraat (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

Om te kunnen rekenen hebben we het volgende nodig (voorzover we die nog niet hebben):

* aantal eenheden + bestemmingen + oppervlakten op erfpacht
* aantal eenheden + bestemmingen + oppervlakten op eigen grond
* soort van de horeca (snackbar of 5-sterrenretaurant, of iets wat daartussen zit)

Dan hebben we ook voor de horeca een grondprijsadvies nodig van R&A.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 10 juni 2014 16:16
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat (10)(2e) & Quellijnstraat (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

Welke gegevens heb jij allemaal nodig om het e.e.a. uit te rekenen?
Dan kan ik dat vragen aan de erfpachter.

Groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 2 juni 2014 10:37
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat (10)(2e) & Quellijnstraat (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

Het aanbod van de Alliantie waar we het vorige week tijdens woco-overleg over hadden, blijkt te gaan om een horecaruimte.

" Ons voorstel is om de grond "om niet" in te brengen, inclusief de afkoop voor 50 jaar onder de voorwaarden 2000, inclusief de afkoop van de hele plint in de bedrijfsruimte. Wij geven OGA 5 nieuwe belastbare rechten en willen hiervoor de bedrijfsruimte in de plint geheel voor 50 jaar afgekocht hebben, dit is inclusief de afkoop van de 4 woningen maar exclusief de nabetaling bij verkoop. Er zijn op dit moment 2 woningen leg die worden verkocht. Dus er zit een nabetaling in de pijplijn.

Kunnen jullie ons zo snel mogelijk laten weten of OGA geïnteresseerd is in ons unieke voorstel?"

Nu het niet om een bedrijfsruimte gaat maar om een horecaruimte, neem ik aan dat we niet op dit voorstel in gaan??

Groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 28 mei 2014 11:48
Aan: (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: RE: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat & Quellijnstraat (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

Bedankt, ik weet voldoende.
Met vriendelijke groet,

(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)
Fax 020 (10)(2e)
E-mail: (10)(2e)@amsterdam.nl
Internet: www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@de-alliantie.nl]
Verzonden: woensdag 28 mei 2014 8:39
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat & Quellijnstraat (10)(2e)
Urgentie: Hoog

Hoi (10)(2e),

Ik kan niet bevestigen dat horeca de bestemming is die uitsluitend mag worden gebruikt. Bijna alles is gemengde doeleinden in De Pijp. Hierop wordt per adres een uitzondering gemaakt. De gemeente heeft adressen zeer streng geselecteerd en ook opgenomen in het BP. Deze adressenlijst is gebaseerd op een gebiedsvisie horeca die de gemeente eerder maakte. Vanuit deze visie wordt de horeca geclusterd rond om het Gerard Douplein en het Heinekenplein. Voor de overige locaties geldt een "uitsterfbeleid".

Gezien het beperkt aantal beschikbare locaties in de Pijp en de bijna onmogelijke afwijking van de in het bestemmingsplan opgenomen lijst met adressen is het dan ook zeer aannemelijk dat de ruimte altijd als horeca zal worden gebruikt. Volgens het bestemmingsplan dus niet alleen horeca maar volgens de ruimtelijke situatie op die plek in de Pijp en de grote vraag naar horeca verwacht ik echt dat het altijd horeca zal blijven. Past ook in de visie van het stadsdeel.

Onderstaand tref je de tekst aan uit het bestemmingsplan:

Doeleindenomschrijving
1. De gronden, op de plankaart bestemd voor "Gemengde doeleinden" (GD), zijn aangewezen voor:
a. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, met in achtneming van het bepaalde in lid 11;
b. huisgebonden beroep of bedrijf;
alsmede voor:

e. horeca I, III en IV voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, ter plaatse van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen lijst "Toegestane horeca" onder a. genoemde adressen;
f. horeca III en IV voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen lijst "Toegestane horeca" onder b. genoemde adressen;
g. horeca IV voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder

ter plaatse van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen lijst "Toegestane horeca" onder c. genoemde adressen;

adressen waar Horeca III en IV zijn toegestaan:

- Eerste van der Helststraat [redacted]
- Eerste van der Helststraat [redacted]

Weet je zo genoeg?

Groet,

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Assetmanager

de Alliantie
hart voor wonen

Regio Amsterdam • 088 – [redacted] • 06 - [redacted] • [redacted]@de-alliantie.nl • www.de-alliantie.nl

Van: [redacted] [redacted] [redacted@amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 28 mei 2014 7:48
Aan: [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat [redacted] & Quellijnstraat [redacted]

Beste [redacted],

Telefonisch gaf je al aan dat de bestemming horeca is en dat dit publiekrechtelijk ook de enige bestemming is die is toegestaan. Kan je dit nog even bevestigen?

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Erfpachtbeheerder, Team Zakelijk Beheer
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 [redacted]
Fax 020 [redacted]
E-mail: [redacted]@amsterdam.nl
Internet: www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 mei 2014 10:40
Aan: [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]@de-alliantie.nl'
Onderwerp: RE: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat [redacted] & Quellijnstraat [redacted]

Beste [redacted],

Onderstaand voorstel hebben we zojuist besproken.

Graag zouden we willen weten hoe de gebruiker de ruimte zou willen gebruiken. Welke bestemming zal de ruimte krijgen?

Met vriendelijke groet,
(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

Van: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@de-alliantie.nl]
Verzonden: dinsdag 20 mei 2014 13:46
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), 10)(2e
Onderwerp: Eigen grond naar erfpacht! FW: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat 10)(2e & Quellijnstraat (10)(2e)
Urgentie: Hoog

Beste 10)(2e, hoi (10)(2e),

Zoals besproken heeft de Alliantie een (onherroepelijke) vergunning voor het splitsen van een blokje in De Pijp. Binnen het complex bevindt zich een bedrijfsruimte over 3 panden in de plint. Twee van deze panden staan op erfpacht en een pand betreft eigen grond. Het pand op eigengrond is recent aangekocht ivm het noodzakelijke funderingsherstel.

De bedrijfsruimte is thans een ruimte met 3 voordeuren. De Alliantie wilde in eerste instantie het geheel in 3 delen splitsen. Er is nu echter een gebruiker die de ruimtes onderling wil verbinden. Daarnaast is gebleken dat in de administratie van OGA in de plint sprake is van een adres.

Ik heb gekeken in de uitgifte (zie bijlagen) en de situatie is als volgt:

Eerste van der Helststraat 10)(2e – Eigen grond, een BOG ruimte en 4 woningen, recent aangekocht door de Alliantie.
Eerste van der Helststraat [illegible]-Erfpacht,BOG met 3 woningen
Quellijnstraat [redacted] – Erfpacht, 6 halve woningen met een winkel
Quellijnstraat (10)(2e) – Erfpacht, 4 woningen (1 begane grond, 3 bovenwoningen)
Quellijnstraat [redacted] – Erfpacht, 4 woningen (1 begane grond, 3 bovenwoningen)

Aangezien wij nu een gebruiker hebben gevonden die het geheel als een ruimte (dus Amsterdam R (10)(2e)) zou het onze voorkeur hebben om alles in een recht te vatten.

Wij stellen dan voor om de gemeente eigenaar te maken van de ondergrond onder de Eerste van der Helststraat 10)(2e een perceel grond groot 117 m2. Deze grond wordt dan uitgegeven in Erfpacht aan de Alliantie. Het nieuwe recht omvat 5 appartementsrechten, te weten 1 bedrijfsruimte en 4 woningen.

Ons voorstel is om de grond “om niet” in te brengen, inclusief de afkoop voor 50 jaar onder de voorwaarden 2000, inclusief de afkoop van de hele plint in de bedrijfsruimte. Wij geven OGA 5 nieuwe belastbare rechten en willen hiervoor de bedrijfsruimte in de plint geheel voor 50 jaar afgekocht hebben, dit is inclusief de afkoop van de 4 woningen maar exclusief de nabetaling bij verkoop. Er zijn op dit moment 2 woningen leg die worden verkocht. Dus er zit een nabetaling in de pijplijn.

Kunnen jullie ons zo snel mogelijk laten weten of OGA geïnteresseerd is in ons unieke voorstel? Grond verwerven in De Pijp is natuurlijk een buitenkans!!

Ik hoor graag,

Bijgaand treffen jullie de verschillende titels die betrekking hebben op de percelen, almede een kaartje met een situatieschets.

Alvast bedankt,

Met vriendelijke groet,

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

de Alliantie
hart voor wonen
Regio Amsterdam • 088 – [redacted] • 06 - [redacted] • (10)(2e) @de-alliantie.nl • www.de-alliantie.nl

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 12 mei 2014 14:23
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat (10)(2e) & Quellijnstraat (10)(2e)

Beste (10)(2e),

De aanvraag heb ik in behandeling.
In de aanvraagsheet staan 2 adressen die niet in ons systeem en bag voorkomen. Het gaat om Eerste van der Helststraat (10)(2e) en Quellijnstraat (10)(2e).
Heb je huisnummerbesluiten voor deze 2 adressen?

Met vriendelijke groet,
(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

Van: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @de-alliantie.nl]
Verzonden: donderdag 17 april 2014 15:54
Aan: Splitsen.OGA
Onderwerp: Aanvraagsheet - complex 579 - 1e van der Helststraat (10)(2e) & Quellijnstraat (10)(2e)
Urgentie: Hoog

Goedemiddag,

Bijgaand de aanvraagsheet van complex 579 - 1e van der Helststraat (10)(2e) & Quellijnstraat (10)(2e) In de splitsing wordt ook 1e van der Helststraat (10)(2e) betrokken, maar deze woning staat op eigen grond, dus vandaar dat hij niet in de aanvraagsheet staat en wel op de splitsingstekening.

Tevens sturen we hierbij de splitsingsvergunning en splitsingstekening mee.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Medewerker commercieel vastgoed

4407

Regio Amsterdam • 088 – [redacted] • [redacted]@de-alliantie.nl • www.de-alliantie.nl

---

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer

---

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer