Aanvraag berekeningen (fase 2 herontwikkeling FMH)

Allereerst, ik heb BA gevraagd snel Hermes bij te werken n.a.v. fase 1 (geaccepteerde erfpachtaanbieding d.d. 23 juni 2017 met (10)(2e) en het genomen besluit… conceptakten heb ik ontvangen ter controle). Tot die tijd, ga uit van geaccepteerde erfpachtaanbieding (bijlage).

Tijdens opstellen conceptaanbieding voor fase 2, heb ik een aandachtspunt ontdekt in de erfpachtaanbieding d.d. 23 juni 2017. Het schema met financiële waarden van de verticale splitsing in 4 erfpachtrechten is incl. de daar voorafgaande perceelsuitbreiding, maar die is niet betaald (vanwege opvolgende erfpachtwijzigingen). Bij vervroegde herziening E4099/6 in die aanbieding is volgens mij van juiste gegevens uitgegaan (gelukkig). Vraag is even hoe BA hier mee om gaat.

Stap 1) Herziening bij transformatie E3718/26

Zie grondprijsadvies d.d. 23 april 2018, gaat om huidig grondprijsbeleid. Nieuwe bestemming ziet op 228 m² bvo t.b.v. een niet openbaar toegankelijke rijwielstalling.

- Let op, huidige recht is afgekocht dus verrekening restitutie.
- Alleen jaarlijks geïndexeerde canon zal worden aangeboden, i.v.m. stap 3 (samenvoeging met o.a. E 4099/6 dat AB 2000 en 1-jr canonindexering kent).

Let op: er lijkt iets vreemds te zijn qua financiële gegevens. De huidige erfpachtgrondwaarde (228 x (10)(2b),- (10)(2e) is een fractie van de bedragen in Hermes, restitutie zal veel hoger zijn dan actuele erfpachtgrondwaarde). Daarom ben ik voorstander om het erfpachtrecht om te zetten in een nieuw tijdvak van 50 jaar dat is afgekocht. We gaan nadrukkelijk geen geld retourneren aan de erfpachter als restitutie hoger is dan erfpachtgrondwaarde (voor 50 jaar).
Let op: betreft huidig grondprijsbeleid.
Let op: ingangsdatum wijkt af van vervaldata (bewust voor gekozen, gelet op opvolgende stappen).

Stap 2) Herziening bij transformatie E4099/8

Zie GPA d.d. 15 maart 2017 (10)(2e) en verlenging van voormeld GPA door directeur G&O d.d. 31 mei 2018. Helaas is er geen (schriftelijke) afspraak over indexering vanaf 15 maart 2018 van de grondwaarden, maar ik wil wel graag dat vanaf 15 maart 2018 de grondwaarden voor horeca en terras worden geïndexeerd met CPI (gebruikelijke indexering van CBS) tot ingangsdatum erfpachtwijziging, zijnde 1 januari 2019.

Voor de grondwaarde van de kantoorruimte verwijs ik naar de afsprakenbrief d.d. 16 november 2016, waarin een grondwaarde van (10)(2b),- is opgenomen welke nog moet worden geïndexeerd. Dat is hetzelfde principe als de berekeningen voor de M+N-toren (E3718/32) die ik onlangs aan (10)(2e) en (10)(2e) heb gegeven/toegelicht.

Nieuwe bestemming:
- 903 m² bvo t.b.v. horecapaviljoen (a (10)(2b),- + indexering (10)(2e)

- 136 m² terras t.b.v. horecapaviljoen (niet overdekt en/of verwarmd) (a (10)(2b) + indexering x (10)(2e)
- 146 m² bvo kantoorruimte (a (10)(2b), - + indexering vanaf 1 (10)(2e) 2016 (10)(2e)

Let op: (10)(2e) grondprijsbeleid. Tevens opgelet: omdat dit wordt samengevoegd bij stap 3, hoef ik alleen de jaarlijks geïndexeerde canon te weten, andere betalingsopties bieden we de erfpachter niet aan. Als het meer moeite kost om alleen deze betalingswijze te berekenen (aanpassing rekensheets), gebruik dan uiteraard de standaardsheet die alle opties geeft (10 en 25-jr vaste canon en afkoop), kan ook geen kwaad.

Stap 3) samenvoeging (na stappen 1 en 2) van E3718/26, E4099/8 en E4099/6
Graag canonbetalend (AB2000 jr canonindexering, einde tijdvak 31 december 2067 aanhouden).

- Afhankelijk van financiële uitkomst stap 1 (dat de fietsenstalling mogelijk geen canon kent vanwege verrekening restitutie), dan alleen voor canon optelsom van canon E4099/8 en E4099/6.

Totale bestemming na samenvoeging:
- 39.148 m² bvo kantoorruimte
- 400 pp in ondergrondse parkeergarage
- 903 m² bvo horecapaviljoen
- 136 m² terras t.b.v. horecapaviljoen
-228 m² bvo niet openbaar toegankelijke rijwielstalling

Let op: vervroegde herziening E4099/6 is per 1 januari 2018 ingegaan, gekozen voor jaarlijkse canonindex, dus bij ingangsdatum samenvoeging op 1 januari 2019 graag wel de geïndexeerde canon van E4099/6 nemen (en niet die uit de geaccepteerde erfpachtaanbieding). De BA moet dit nog verwerken, dus graag even contact met de BA opnemen hieromtrent. Ik heb (10)(2e) en (10)(2e) gemaild hierover met verzoek z.s.m. de geaccepteerde aanbieding d.d. 23 juni 2017 te verwerken in Hermes.

Let op: ik stel voor de restitutie van E3718/26 vanwege verkorting tijdvak te laten voor wat het is bij deze samenvoeging.