From: "5.1,2,e"
Sent: Tue, 23 Aug 2022 23:31:38 +0200
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@basevalue.nl>
Cc: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Subject: Fwd: Interne bespreking financiële afspraken blok 6
Attachments: Attachments.html

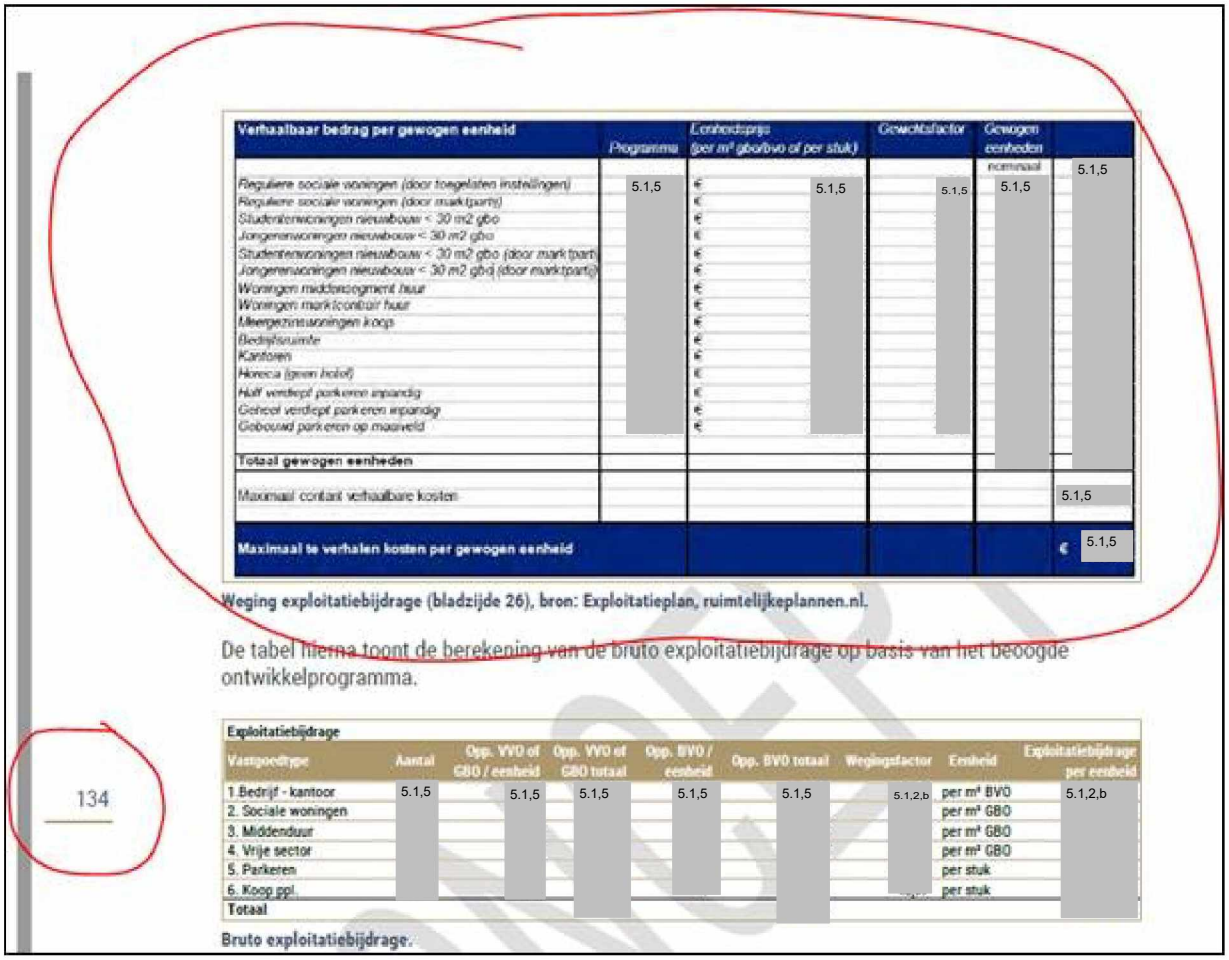
Hoi 5.1,2,e
Bijgaand een ontvang je de email van mijn collega waarin hij een reactie geeft op het taxatierapport. Ik bel je morgen rond 10 uur.
Groet,
5.1,2,e
Outlook voor iOS downloaden
Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag, augustus 23, 2022 2:45 PM
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Interne bespreking financiële afspraken blok 6

Dag 5.1,2,e

Hieronder aangegeven wat ik bedoel met mijn 3 opmerkingen over het taxatierapport. Ik heb ook het concept EP herziening 2022 als bijlage toegevoegd : Klik hier om bijlagen te downloaden. Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn dan hoor ik het graag.

Het taxatierapport is van een aantal verkeerde uitgangspunten uitgegaan.

1 De tabel (hieronder) op blz 134 van het taxatierapport moet worden vervangen door geactualiseerde tabel met € 5.1,2,b als te verhalen kosten per gewogen eenheid .



Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m² gbo/bvo of per stuk)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	5.1,5
Reguliere sociale woningen (door toegelaten instellingen)	5.1,5	€ 5.1,5	5.1,5	5.1,5	
Reguliere sociale woningen (door marktpartij)		€			
Studentenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo		€			
Jongerenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo		€			
Studentenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo (door marktpart		€			
Jongerenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo (door marktpartij		€			
Woningen middensegment huur		€			
Woningen marktcontrair huur		€			
Meergezinswoningen koop		€			
Bedrijfsruimte		€			
Kantoren		€			
Horeca (geen hotel)		€			
Half verdiept parkeren inpandig		€			
Geheel verdiept parkeren inpandig		€			
Gebouwd parkeren op maaiveld		€			
Totaal gewogen eenheden					
Maximaal contant verhaalbare kosten					5.1,5
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 5.1,5

Weging exploitatiebijdrage (bladzijde 26), bron: Exploitatieplan, ruimtelijkeplannen.nl.

De tabel hierna toont de berekening van de bruto exploitatiebijdrage op basis van het beoogde ontwikkelprogramma.

134

Exploitatiebijdrage								
Vastgoedtype	Aantal	Opp. VVO of GBO / eenheid	Opp. VVO of GBO totaal	Opp. BVO / eenheid	Opp. BVO totaal	Weegfactor	Eenheid	Exploitatiebijdrage per eenheid
1.Bedrijf - kantoor	5.1,5		5.1,5	5.1,5	5.1,5	5.1,2,b	per m² BVO	5.1,2,b
2. Sociale woningen							per m² GBO	
3. Middenduur							per m² GBO	
4. Vrije sector							per m² GBO	
5. Parkeren							per stuk	
6. Koop ppl.							per stuk	
Totaal								

Bruto exploitatiebijdrage.

vervangen door deze tabel =>

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m²)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (toegelaten instellin	5.1,5	€ 5.1,2,b	5.1,2,b	5.1,2,b	5.1,2,b
Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (particulier)		€			
Studentenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo		€			
Jongerenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo		€			
Middensegment huur - MDH 25 jaar 50-59 m²		€			
Middensegment huur - MDH 25 jaar 40-49 m²		€			
Marktcontrair huur - 25 jaar 70-79 m²		€			
Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m²		€			
Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m² (kavel 6)		€			
Bedrijfsruimte		€			
Kantoorruimte		€			
Horeca (geen hotel)		€			
Gebouwd parkeren op maaiveld		€			
Half verdiept parkeren inpandig		€			
Geheel verdiept parkeren inpandig		€			
Totaal gewogen eenheden				5.1,2,b	5.1,2,b
Maximaal contant verhaalbare kosten					5.1,2,b
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 5.1,2,b

2 De inbrengwaardes zoals is gebruikt in onderstaand tabel op blz 134 van het taxatierapport moet worden vervangen door het geactualiseerde bedrag namelijk € 5.1,2,b (eigenaar), en € 5.1,2,b (841 m2 x € 5.1,2,b) inbrengwaarde gemeente.

134

Vastgoedtype	Aantal	Opp. VVO of GBO / eenheid	Opp. VVO of GBO totaal	Opp. BVO / eenheid	Opp. BVO totaal	Wegingsfactor	Eenheid	Exploitatiebijdrage per eenheid
1.Bedrijf - kantoor	5.1,5		5.1,5		5.1,5		per m² BVO	5.1,2,b
2. Sociale woningen							per m² GBO	
3. Middenduur							per m² GBO	
4. Vrije sector							per m² GBO	
5. Parkeren							per stuk	
6. Koop ppl.							per stuk	
Totaal								

Bruto exploitatiebijdrage.

Om te komen tot de netto exploitatiebijdrage mogen de kosten van de zelf te verrichten werkzaamheden (de hierboven benoemde grondexploitatiekosten) in minder worden gebracht, alsmede de totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen (gewaardeerd door Gloudemans op € 5.1,2,b - kosten koper). Navolgende tabel toont de berekening van de netto exploitatiebijdrage, afgerond circa € 5.1,2,b

	Exploitatiebijdrage	
=	**Totale bruto exploitatiebijdrage**	5.1,2,b
	Totale inbrengwaarde eigenaar	5.1,2,b
	Totale inbrengwaarde gemeente	
-	**Totale inbrengwaarde**	
-	Zelf te verrichten	5.1,2,b
=	Netto exploitatiebijdrage	
=	**Netto exploitatiebijdrage (afgerond)**	5.1,2,b

Netto exploitatiebijdrage.

en

inbrengwaarde grond gemeente obv concept EP 2022

38.8. Toelichting waardebepaling

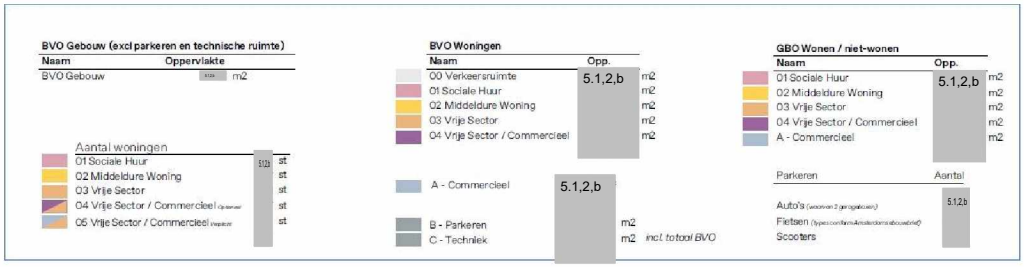
Bij de waardebepaling is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak deels valt te onteigenen. Derhalve komen de deskundigen voor de delen die niet zijn te onteigenen niet toe aan de complexwaardering op basis van de Ow. Bij de waardering is onderscheid gemaakt tussen de volgende delen:

- Bij het bepalen van de inbrengwaarde van het noordelijke deel is er rekening mee gehouden dat dit deel thans in gebruik is als bouwterrein, maar een groenbestemming heeft. In de toekomst vormt dit deel onderdeel van het complex. Dit houdt in dat deze grond de hoogste waarde ontleent aan de voorgenomen ontwikkeling. Deze grond is gewaardeerd op € 5.1,2,b per m² voor 2.322 m² uitmakende een bedrag van € 5.1,2,b

vervangen door =>

inbrengwaarde		
45 a	€	5.1,2,b
45 b	€	
45 c	€	
45 d	€	
45 e	€	
43 a	€	
43 b	€	
43 c	€	
43 d	€	
totaal	€	

3 Het programma van kavel 6 is gewijzigd en moet nu conform onderstaand "tabel" zijn.



4 dat de sociale huurwoningen door een marktpartij worden ontwikkeld/afgenomen;

5 dat de sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen na 25 jaar mogen worden uitgepond (deze hebben een hogere grondwaarde)

Groet, 5.1,2,e