

Date : 25-1-2022 14:35:50

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Subject : RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Attachment : 86 image001.png;

Dankjewel voor de update

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 25 januari 2022 14:14

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Ho 5.1.2.e

Ik heb begrepen dat de berekening ter controle gaat

Groeten,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 24 januari 2022 21:16

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Ho 5.1.2.e (daar ben ik weer)

Morgen vrijdag om 14.30 heb ik weer een gesprek met de ontwerkers,  
Graag ontvang ik van tevoren een update van de stand van zaken

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 20 januari 2022 17:15

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Ho 5.1.2.e

Ik heb nog geen berekening ontvangen. Ik zal nog even informeren bij de berekenaars

Groeten,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 20 januari 2022 9:28

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Ho 5.1.2.e

Heb je al een aangepaste berekening ontvangen zodat de conceptaanbieding gereed is? Ik hoor graag van je

(sorry voor het sta ken 😊)

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 11 januari 2022 13:17

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kavel)

Ho 5.1.2.e

Ik ben benieuwd hoe ver je bent met de concept erfpachtaanbieding, ik heb vanmorgen (om 14.30) weer een overleg met de heren en zou graag aan weten geven wanneer ze deze week het concept kunnen verwachten.

k hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 29 december 2021 13:06

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: concept erfpachtaanb ed ng Pr nses renestraat 59 (a cs kave )

Ho 5.1.2.e

Dat s pr ma k heb een aangepaste bereken ng aangevraagd

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 29 december 2021 11:30

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Re: concept erfpachtaanb ed ng Pr nses renestraat 59 (a cs kave )

Hoi 5.1.2.e

Dankjewel voor je reactie,

De lijn van bureau erfpacht is helder.

De berekening en concept erfpachtaanbieding kan zodoende dus worden opgesteld conform je eigen voorstel. We zullen dit voorstel dan ook voorleggen aan de erfpachter

Ik zie de berekening en concept aanbieding graag tegemoet

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag, december 29, 2021 9:36 AM

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: concept erfpachtaanbieding Prinses irenestraat 59 (aics kave )

Ho 5.1.2.e

Z e h eronder m jn react e n het rood

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** d nsdag 28 december 2021 21:29

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Re: concept erfpachtaanb ed ng Pr nses renestraat 59 (a cs kave )

Hoi 5.1.2.e

Dit voorstel is volgens mij niet in lijn met de oorspronkelijke afspraken conform afsprakenbrief en daarnaast vind ik het persoonlijk ook een gek standpunt. **In de afsprakenbrief is niks afwijkends afgesproken, dus volgen wij gewoon het beleid.**

De ontwikkelaar betaald gewoon de meerwaarde op basis van het toegenomen programma. (Residueel klopt dit ook) **De grondprijzen worden residueel bepaald. De grondprijzen zijn slechts een onderdeel van de berekening. Bij een bestemmings- en bebouwingwijziging wordt de canonverhoging berekend op basis van de ABCD-formule, zie hieronder:**

Na een wijziging van de bestemming en/of bebouwing wordt de canon berekend door toepassing van de formule:

$A + (B - C) \times D$ , waarin voorstelt:

- A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;
- B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht;
- C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;
- D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

Hierbij geldt verder:

- Voor de berekening wordt het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming.
- Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert.
- Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is tot het einde van het tijdvak of afgekocht voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald of afgekocht.

De aanpassing van de perceelgrens is enkel positief voor de gemeente aangezien ze zelf dan de omliggende openbare ruimte niet hoeft aan te leggen en te onderhouden. Op basis van het scenario van bijbetaling zal de ontwikkelaar wellicht de grens weer grotendeels willen aanpassen en dat moet de gemeente zelf dit weer inrichten en onderhouden. (dit is voor ons niet wenselijk) Zodoende ben ik het niet eens met dit uitgangspunt. **Ook dit is intern besproken en vanuit erfpacht kunnen wij hier helaas niets aan veranderen. Het is begrijpelijk dat de erfpachter geen openbare ruimte in erfpacht wil hebben als hij daarvoor moet afrekenen.**

Residueel klopt dit uitgangspunt ook niet tenzij je deze meerwaarde van de perceeluitbreiding in mindering brengt op de meerwaarde van de bebouwingwijziging. (dit is dus wellicht een optie) **Dit is geen optie**

Zoals de ontwikkelaar reeds in de mail heeft aangegeven dat hij niet akkoord gaat met deze bijbetaling en ik deze lijn ook niet inhoudelijk goed kan verdedigen lijkt mij de optie om de meerwaarde van de perceeluitbreiding in mindering te brengen op de meerwaarde van de bebouwingwijziging.

Met wie moet ik afstemmen om dit te bewerkstelligen? Ik neem aan dat dit principe gewoon binnen bestaand beleid toegepast kan worden en binnen ons eigen mandaat valt. **Afwijken van erfpachtbeleid kan alleen met toestemming van het college van B&W. Ook dan zal erfpacht een standpunt moeten innemen en dat zal negatief zijn.**

Als dit niet het geval is dan zal de berekening inclusief de bijbetaling voor de perceeluitbreiding opgenomen moeten worden bij de erfpachtaanbieding. Graag hoor ik dan wel bij wie de ontwikkelaar straks zijn bezwaar kan indienen. **De erfpachter hoeft de aanbieding niet te accepteren. Dan zal de erfpachter het erfpachtrecht moeten blijven gebruiken conform de huidige erfpachtvoorwaarden.**

**Sorry ik heb helaas geen beter nieuws voor je. Misschien is het verstandig om deze situatie nog even met de erfpachter te bespreken voordat de aanbieding wordt gedaan.**

Ik hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS downloaden](#)

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** Tuesday, December 28, 2021 3:01:56 PM

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: concept erfpachtaanbieding Prinsen renestraat 59 (a cs kave)

Ho 5.1.2.e

Ik heb de situatie omtrent de perceeluitbreiding intern besproken. Conform het grondprincipe geldt het volgende:

**Factor onbebouwd bij niet woonbestemmingen anders dan bij bedrijfsruimte max. 50% kantoor**

De grondwaarde van de hoofdbestemming is de basis voor het bepalen van de grondwaarde van het onbebouwde perceel

Grondwaarde onbebouwd = grondwaarde per m<sup>2</sup> BVO hoofdbestemming maal 0,25

Bij gemengde bestemmingen wordt uitgegaan van het gewogen gemiddelde van de totale BVO's.

Dit betekent dat terras van 100 m2 kave wordt afgerekend tegen de grondprijzen van horeca, omdat het terras t.b.v. de horecabestemming dient. De rest van de kave heeft een groenbestemming. Dan zal de rest van de kave tegen het gewogen gemiddelde van de totale bvo's worden afgerekend. Er is namelijk sprake van een gemengde bestemming. Wij zullen niet gaan afwijken van het grondprijssysteem, ook al bestaat het overgrote deel van de perceel uit 'groen'. Wij geven grond niet gratis uit en erfpacht.

Ik hoor graag of jij akkoord bent, dan zal ik aan de berekenaars vragen om de berekening aan te passen.

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 24 december 2021 10:32

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** concept erfpachtaanbieding Prinses Renestraat 59 (a.c.s. kave)

Ho 5.1.2.e

Hopelijk heb je de opmerkingen bij de concept erfpachtberekening kunnen doorgronden en heb je de opdracht doorgegeven dat de berekening hierop aangepast dient te worden.

Graag zou ik de volgende berekening en concept erfpachtaanbieding u terug in de 2 week van januari tegemoet.

Vanaf 15 jan bestaat de mogelijkheid dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, zodoende moeten wij onze afspraken nakomen conform afsprakenbrief en dus tijdig de erfpachtaanbieding gereed hebben. Als je nog vragen hebt weet je me te vertellen.

Verder wil ik uiteraard je a vast fijne feestdagen toewensen en een voorspoedig 2022.

Groetjes

5.1.2.e