

Date : 11-1-2022 15:32:41

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

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

Attachment : 89 image001.png;

Ho 5.1.2.e

Zoujst de ontw kke aar gesproken, ze w en graag het totaa p aatje, dus nc us ef bereken ng. Dus eerder een conceptaanb ed ng zonder bereken ng sn et nod g. Graag wanneer je de bereken ng hebt, we z.s.m de tota e concept aanb ed ng.

Gr

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 11 januari 2022 14:03

Aan: B 5.1.2.e

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

Ho 5.1.2.e

Dat wordt dan waarsch jnk we een conceptaanb ed ng zonder bereken ng s dat oke?

Want k merk ook b j andere aanvragen van bereken ngen dat het a emaa ontzettend ang duurt k kan aan een co ega vragen om m jn conceptaanb ed ng v gende week na te k jken Maar dan wordt dat dus zonder bereken ng

Groeten,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 11 januari 2022 13:17

Aan: 5.1.2.e

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

Ho 5.1.2.e

k ben ben euwd hoe ver je bent met de concept erfpachtaanb ed ng, k heb vanm ddag (om 14.30) weer een over eg met de heren en zou graag aan w en 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 aanbidding 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 vd 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/cskave)

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 m² 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 kavel wordt afgetrokken tegen de grondprijzen van horeca, omdat het terras te boven de horecabestemming dient. De rest van de kavel heeft een groenbestemming. Dan zal de rest van de kavel tegen het gewogen gemiddelde van de totale BVO's worden afgetrokken. Er is namelijk sprake van een gemengde bestemming. Wij zullen en gaan afwijken van het grondprincipe, ook al bestaat het overgrote deel van de perceeluitbreiding uit 'groen'. Wij geven grond en gratis uit in 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 Prinsen renestraat 59 (a/cskave)

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 berekening en concept erfpachtaanbieding u terug te zien 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 wijk uiteraard je vastafjefeestdagen toewensen en een voorspoedig 2022.

Groetjes

5.1.2.e