

From: "5.1.2,e"
Sent: Tue, 16 May 2023 11:12:46 +0200
To: "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Subject: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.
Attachments: 2023-05-16 indicatiebrief donauweg 7 tm11 E4142-2.pdf, Fin. Overzicht Afkoopberekening bestemmings- en bebouingswijziging-Variant 1 E4142_2.pdf, Fin. Overzicht Bestemmings- en bebouingswijziging Variant 1 E4142_2.pdf, Fin. Overzicht Bestemmings- en bebouingswijziging Variant 2 E4142_2.pdf, Fin. Overzicht Herziening bij transformatie Variant 2 E4142_2.pdf, Fin. Overzicht Restitutie t.b.v. Herziening bij transformatie E4142_2.pdf, Fin. Overzicht Herziening bij transformatie Variant 1 E4142_2.pdf, afkoopinstructie.pdf, beleid_voor_de_herziening_van_voortdurende_erfpachtrechten_bij_transformatie.pdf, beleid_bestemmings_en_bebouingswijziging.pdf

Hi 5.1.2,e

Aangehecht tref je de indicatiebrief met bijlagen. Alle stukken kunnen worden gedeeld met de erfpachter.

Groeten,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 15 mei 2023 18:08
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Hoi 5.1.2,e

Dat is goed nieuws!

Groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 15 mei 2023 17:02
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Hi 5.1.2,e

De berekeningen zijn gereed en de indicatiebrief is opgesteld en nagekeken. Ik zal de brief morgen definitief maken en dan stuur ik het naar jou toe.

Ik houd je op de hoogte.

Groeten,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 15 mei 2023 13:57
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Goedemiddag 5.1.2,e

Ik heb het project Sloterdijk 2 Noord van 5.1.2.e overgenomen en heb binnenkort een kennismaking met 5.1.2.e erfpachter van Donauweg 7-11, in de planning.

Kun jij aangeven wanneer hij een berekening kan verwachten. En of ik nog iets kan doen om dat te bespoedigen.

Hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

+31(0)6 5.1.2.e

5.1.2.e @amsterdam.nl

Postbus 114, 1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 24 maart 2023 13:14

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Onderwerp: FW: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Donauweg 7-11

5.1.2.e

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M. 5.1.2.e

E. 5.1.2.e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, woe-ochtend, do, vr

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 23 maart 2023 12:58

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Dag 5.1.2.e

De parkeerplaatsen zitten niet in de m2 bvo van het gebouw.

Het gaat om gebouwde parkeerplaatsen op een parkeerdek. Dus met hellingbaan naar boven en daar parkeerplaatsen.



5.1.2.e

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M. 5.1.2.e

E. 5.1.2.e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2.e@amsterdam.nl)

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, woe-ochtend, do, vr

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 21 maart 2023 10:28

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Hoi 5.1.2.e

Ik heb het even nagevraagd en zij hebben voor de berekening nog een aanvullende vraag.

Heb je voor variant 1 de in pandige parkeerplaatsen in m2 BVO? (dit ivm FSI < - > 1). Variant 1 heeft namelijk 145 gebouwde parkeerplaatsen. Zou je dat eventueel willen opvragen?

Groeten,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 17 maart 2023 14:57

Aan: [redacted] <[redacted]> @amsterdam.nl

Onderwerp: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Dag [redacted]

Heb jij nog iets gehoord over deze berekening? Zou je hier achteraan kunnen gaan?

[redacted]

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M. [redacted]

E. [redacted] @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, woe-ochtend, do, vr

Van: [redacted] <[redacted]> @amsterdam.nl

Verzonden: vrijdag 23 december 2022 10:33

Aan: [redacted] <[redacted]> @amsterdam.nl

Onderwerp: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Hi [redacted]

Dankjewel, ik heb de berekening aangevraagd.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]> @amsterdam.nl

Verzonden: donderdag 22 december 2022 14:49

Aan: [redacted] <[redacted]> @amsterdam.nl

Onderwerp: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Dag [redacted] deze is even bij mij blijven liggen.

Bij deze mijn opmerkingen/aanpassingen.

Alvast dank

[redacted]

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M. [redacted]

E. [redacted] @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, woe-ochtend, do, vr

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 23 november 2022 13:21

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Hoi 5.1.2,e

Ik heb de aanvraag voor een berekening opgesteld, zie bijlage. Zou jij willen nagaan of de opgave klopt?

Dank en groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e

Verzonden: woensdag 23 november 2022 10:58

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>

Onderwerp: FW: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Hoi 5.1.2,e

Een indicatie voor een chet is niet mogelijk, zie onderstaande mail. Ik kan wel indicaties aanvragen voor een herziening bij transformatie en bestemmings- en bebouwingwijziging.

Ik zal de aanvraag alvast opstellen, dan stuur ik het straks nog even naar jou door ter controle.

Groeten,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 23 november 2022 10:38

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Hoi 5.1.2,e

Bij een AB2000 recht doen we de aanzegging van de nieuwe AB's en de aanbidding ten minste 3 jaar voor einde tijdvak (artikel 11). De erfpachter kan dus in 2024 een aanbidding van ons tegemoet zien. Een indicatie van de CHET geven we nooit, we hebben bij een niet-woonbestemming een grondprijnsadvies nodig en we weten nog niet wat het canonpercentage zal zijn.

Hij had nog een vervroegde CHET kunnen aanvragen, zie https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B5F188187-4B5F-42DD-B1D5-BA0DF1CC11D7%7D#case_%7B9C862E58-D733-47DD-A205-A19DFDDFA136%7D

Maar, dit kan tussen de 13 tot en met 5 jaar voor het einde van het tijdvak. Als het tijdvak dus in 2027 eindigt, dan is die kans dus ook verkeken.

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 23 november 2022 10:09

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>

Onderwerp: FW: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Hoi 5.1.2,e

Ik heb een vraagje over de chet. Voor een transformatieproject zou de ontwikkelaar graag een indicatie willen ontvangen voor de chet. Echter loopt het tijdvak pas af in 2027. De AB2000 is van toepassing. Versturen jullie 5 jaar voor de CHET wel eens indicaties? Is dat überhaupt mogelijk? Het gaat nu om een niet-woonbestemming.

Groeten,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Verzonden: maandag 14 november 2022 10:40

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Dag 5.1.2,e

Ik bedoelde de canonherziening einde tijdvak, zodat de ontwikkelaar een vergelijking kan maken tussen:

- Canonherziening einde tijdvak (met huidige bebouwing)
- bestemmings en bebouwingwijziging (met herontwikkeling)
- Herziening bij transformatie (met herontwikkeling)

Kun jij deze berekeningen laten maken?

We hebben een plan van de ontwikkelaar voor de herontwikkeling met m2.

5.1.2,e

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M. 5.1.2,e

E. 5.1.2,e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, woe-ochtend, do, vr

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 11 november 2022 16:16

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Wat bedoel je precies met nieuwe canonperiode? De canonherziening einde tijdvak of een herziening bij transformatie? Het tijdvak loopt af in 2027, dus ik kan een indicatieve berekening aanvragen voor een bestemmings- en bebouwingwijziging en voor een herziening bij transformatie.

Groeten,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 11 november 2022 14:47

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Dag 5.1.2,e dank voor je snelle reactie.

Erfpachter wil inderdaad een paar scenario's door kunnen rekenen.

Dit komt mede omdat er sprake is van een 50-50 eigendom en Brevast dus een 2^e eigenaar zal moeten uitkopen.

Zij willen de herontwikkeling/verdichting daarvoor kunnen vergelijken met huidige bestemming/gebruik waarbij ze te maken hebben met een nieuwe canonperiode.

Kun jij deze berekeningen maken of wie zou ons kunnen helpen?

5.1.2,e

5.1.2.e

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M. 5.1.2.e

E. 5.1.2.e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2.e@amsterdam.nl)

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, woe-ochtend, do, vr

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 11 november 2022 14:14

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Hoi 5.1.2.e

Voor erfpachtrechten met alleen bedrijfsruimte tot en met 50% ondersteunende kantoorruimte geldt dat wanneer de FSI kleiner of gelijk is aan 1, de grondwaarde per m² onbebouwd terrein gelijk is aan de grondwaarde per m² bvo bedrijfsruimte. Het onbebouwde deel (ongeacht het gebruik daarvan: parkeren, laden en lossen of iets anders) is het kaveloppervlak minus de totale bvo's.

Bij dit erfpachtrecht is inderdaad sprake van een FSI kleiner dan 1, de kaveloppervlakte is namelijk groter dan het aantal m² bvo's. Hier is echter geen sprake van een zuivere bestemming 'bedrijfsruimte met max. 50% kantoorruimte'. Er zitten ook nog 2 dienstwoningen in de bestemming. Dan wordt bij de berekening van de canon consequenties in de huidige situatie de 'footprint-methode' toegepast. De footprint methode is heel lastig om uit te leggen.

Is het niet een idee om een indicatieve berekening te delen met de erfpachter voor de twee varianten?

Groeten,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 11 november 2022 12:35

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Onderwerp: FW: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Dag 5.1.2.e

Zou jij mij met een vraag van erfpachter kunnen helpen?

Het gaat om de Donauweg 7-11 (waarvoor we ook een gpa hebben gekregen voor herontwikkeling).

Weet jij hoe het zit met het huidige erfpachtrecht en de verlenging in relatie tot de fsi regeling?

Zie de vraag hieronder. De huidige bebouwing haalt geen fsi van 1, maar zit op 0,5.

Hoe is destijds het canon bepaald? Maar natuurlijk nog belangrijker; hoe zit dat bij vernieuwing als ze niet gaan herontwikkelen?

5.1.2.e

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M. 5.1.2.e

E. 5.1.2.e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2.e@amsterdam.nl)

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, woe-ochtend, do, vr

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @breevast.nl>

Verzonden: maandag 10 oktober 2022 12:06

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Onderwerp: Donauweg - grondwaarde altijd obv fsi 1 afrekenen.

Hoi 5.1.2,e en 5.1.2,e

Zat net nog even te denken na het gesprek van net en het volgens de gemeente altijd obv een fsi van 1 moeten afrekenen van de erfpacht, of over de m2 BVO als het totaal m2 BVO meer is dan fsi 1.

In hoeverre is dit van toepassing voor ons kavel bij verlenging? Bij nieuwe uitgifte kan ik mij dat voorstellen om te extensief ruimtegebruik te voorkomen, of dat bij verlenging ook zo gesteld kan worden weet ik niet.

- Die fsi halen wij nu bij lange na niet. Huidige situatie is een fsi van 0,51.
- Ik haal uit ons dossier nog geen rekensom van destijds van x m2 BVO of terrein tegen een bepaalde eenheidsprijs.
- Bij de akte van uitgifte staan de contouren van de huidige bebouwing op de tekening.

Hoe zit het nu precies?

Groet,

5.1.2,e

Breevast BV

Postbus 75427 | 1070 AK Amsterdam

Antonio Vivaldistraat 58 | 1083 HP Amsterdam

T +31 (20) 570 35 70 | M 5.1.2,e | 5.1.2,e @breevast.nl

The information contained in this e-mail communication is solely intended for the person/legal person to whom it has been sent. Without the permission of Breevast B.V. this information may not be copied, disseminated, disclosed or duplicated. If someone other than the intended recipient should receive or come into possession of this e-mail communication he/she will not be entitled to read, copy, disseminate, disclose or duplicate it. He/she is kindly requested to inform Breevast B.V. +31-(0)20 -570 35 70 of this immediately, and to destroy the original e-mail communication and the contents. Neither Breevast B.V. nor its subsidiaries accept any liability for incorrect and incomplete transmission or delayed receipt of this e-mail