Gemeente Amsterdam

Dit document wordt gebruik voor zowel de aanvraag van een grondprijsadvies als de aanvraag voor een grondprijsberekening.

Bepaling erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpachtrechten (vertrouwelijk) (te gebruiken bij perceels-/tuinuitbreiding, bestemmings-/bebouwingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder extra woningen ontstaan)/splitsing)

Aanvrager	(10)(2e) (10)(2e)
Adviseur	(invullen door adviseur)
Kopie aan	Erfpacht@amsterdam.nl
Datum	
Kenmerk	
E-nummer	E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd adres op basis van de door jou aangeleverde informatie zoals je hieronder bij "Project informatie" hebt ingevuld (punt 1 tot en met 10).

Project informatie

1) De naam van het project/locatie (invullen door aanvrager)

- Datum "volledige aanvraag" : 19 december 2019
- Adres(sen) : Papaverweg (10)(2e) en Korte Papaverweg (10)(2e) en (10)(2e)te Amsterdam
- Kadastrale gegevens : E931/1: Amsterdam K (10)(2e) groot 472 m²
  E931/3: Amsterdam K (10)(2e), groot 450 m²
  E1024/2 Amsterdam K (10)(2e) groot 103 m²
  E1024/3: Amsterdam K (10)(2e) groot 589 m²
  E1500/1: Amsterdam K (10)(2e) (groot 636 m²) en (10)(2e) (groot 200 m²)
- Kaveloppervlak : 2.450 m²
- Algemene Bepalingen : E931/1, E931/3, E1024/2: AB1966
  E1024/3, E1500/1: AB2000
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : N71c
- Stadsdeel : Noord
- Betreft woningcorporatie : N.v.t.
  Gelden vaste afspraken : N.v.t.
- Is wijziging met btw belast : Nee

2) De reden van de adviesaanvraag

- Bestemmings- en bebouwingswijziging gevolgd door chet na samenvoeging
- Samenvoeging

Hoewel de dossiers E1024/3 en E1500/1 recent vervroegd gewijzigd zijn in het kader van de CHET, heeft AMEO namens de erfpachters verzocht om nu de dossiers E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1 samen te voegen (na de benodigde bestemmingswijzigingen), waarbij het dossier E1024/2 het kortste tijdvak heeft, namelijk eindigende op 16 april 2021. Dit dossier E1024/2 zit al in de CHET.
Het verzoek tot deze samenvoeging is voorgelegd aan (10)(2e) (10)(2e) en deze heeft zich hiermee akkoord verklaard.

3) Toelichting grondwaardebepaling
Een toelichting grondwaardebepaling is nodig, omdat bij dit dossier reeds adviseurs/advocaten van de erfpachter betrokken zijn of anders.
AMEO handelt als gevolmachtigde van de erfpachters en zal een zeer waarschijnlijk een toelichting willen.

4) Indien er sprake is van een perceelsuitbreiding moet het selectiebeleid gevolgd worden. Is al contact opgenomen met ASM (ASM@amsterdam.nl)?
N.v.t.

5) Een duidelijke beschrijving van het oude programma

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	E931/1: bebouwd met een pand bevattende een fabriek met kantoor en showroom ten behoeve van de groothandel in tuinmeubelen; E931/3: bebouwd met een pand bevattende een fabriek ten behoeve van de groothandel in en confectie van meubelen; E1024/2: opstal, bestemd voor de opslag van polyeter materialen; E1024/3: vastgelegd bij besluit van 26 juli 2019, MB2019-8729: bedrijfsruimte van maximaal 640 m² bvo, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt, maximaal 40% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gebruikt of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf; E1500/1: vastgelegd bij besluit tot samenvoeging van 26 november 2018, MB2018-14787: "De bestemming van het erfpachtrecht Papaverweg (10)(2e) te Amsterdam is vanaf datum aktepassering: een schietschool van maximaal 203 m² bruto vloeroppervlak (bvo), welke slechts als zodanig mag worden gebruikt; maximaal dertig procent (30%) van

	het gebouwde bruto vloeroppervlak (bvo) mag als kantoorvloer worden gebruikt en/of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf. De bestemming van het erfpachtrecht Korte Papaverweg [redacted] te Amsterdam is vanaf datum aktepassering: cultuur en ontspanning, sport en recreatie (dansschool) van maximaal 566 m² bruto vloeroppervlakte (bvo)."
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten. Is er een tuin aanwezig? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	N.v.t. N.v.t.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven: Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm: Opnemen wat er over parkeren is vastgelegd bij uitgifte of latere wijziging van het erfpachtrecht Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend)	Zie hiervoor. N.v.t. N.v.t.

▪ Nachtclub/discotheek Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten): Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	1 laag N.v.t.

6) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming(en):	E931/1: ruimten voor creatieve zakelijke dienstverlening van maximaal 472 m² bvo; E931/3: bedrijfsruimte van maximaal 442 m² bvo, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt, maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gebruikt of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf; E1024/2: bedrijfsruimte van maximaal 103 m² bvo, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt, maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gebruikt of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf; E1024/3: ongewijzigd. Zie oude programma; E1500/1: - wat betreft Papaverweg [redacted] ongewijzigd. Zie oude programma; - wat betreft Korte Papaverweg [redacted] restaurant van maximaal 647 m² bvo.
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten. Is er een tuin aanwezig?	▪ N.v.t. N.v.t.

Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven: Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm: Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	Zie hiervoor. N.v.t. Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten): Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	1 laag N.v.t.

7) Eerdere gpa's

Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:
E1024/3: Grondprijsadvies van 23 mei 2017, kenmerk 2017-4630.
E1500/1: Grondprijsadvies van 23 mei 2017, kenmerk 2017-4627.
E931/1, E931/3, E1024/3 en E1500/1: Grondprijsadvies van 7 juni 2018, kenmerk 2018-6471
E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1: Grondprijsadvies van 2 september 2019, kenmerk 2019-8101, met aanvullend grondprijsadvies van 19 november 2019, kenmerk 2019-13359, en nog een aanvullend grondprijsadvies van 30 maart 2020, kenmerk 2020-4190.

8) Eventuele bijzonderheden

- Ingangsdatum wijziging : 16 oktober 2020

- Van de dossiers E1024/3 en E1500/1 zijn wel wijzigingen in besluiten vastgelegd maar zijn de betreffende akten tot op heden nog niet verleden.

9) **Aandachtspunten.**

- Vierkante meters afronden; tot 0,5 naar beneden en vanaf 0,5 naar boven
- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grondprijsbepaling staan (dus kijk van tevoren in de Handleiding).
- Vul altijd iets in; als het item niet van toepassing is, vul dan "n.v.t." in.
- **Stuur relevante bijlagen mee (meetstaten, plattegrond, bouwtekening etc.)**
- Stuur de aanvraag per e-mail en als Word bijlage naar: vastgoedadviseringbe.oga@amsterdam.nl
- Vermeld in het onderwerp van de mail het **soort wijziging, toelichting (alleen indien een toelichting wordt opgevraagd), adres en stadsdeel**.
- Spoedaanvragen moeten door een Teamleider van Erfpacht en Uitgifte worden verstuurd naar vastgoedadviseringbe.oga@amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

In te vullen door TAG-adviseur

@volgens Sjabloon TAG@

Met vriendelijke groet,
@(Naam TAG-adviseur@