Gemeente Amsterdam

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

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van
Kopie aan (10)(2e) @amsterdam.nl
Datum
Kenmerk
E-nummer E3100/7, E3100/8 en E3100/9

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier op basis van de door jou aangeleverde informatie.

1) De naam van het project/locatie

- Adres(sen) : E3100/7: Van der Madeweg (0)(2e E3100/8 Van der Madeweg (10)(2e) E3100/9 Van der Madeweg (ongenummerd, nabij de Flinestraat) te Duivendrecht.
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : 99 Z
- Stadsdeel : Buiten de stadsdeelgrens
- Betreft woningcorporatie :
- Kadastrale gegevens : gemeente Ouder-Amstel, sectie A, nummers (10)(2e), kaveloppervlakten en dossiernummers respectievelijk 2.130, 7.900 en 5.593 m² , E3100/7, E3100/8 en E3100/9

2) De reden van de adviesaanvraag

Samenvoeging van drie erfpachtpercelen aan de Van der Madeweg (0)(2e e.a. Na samenvoeging zullen de erfpachtrechten gesplitst worden in twee appartementsrechten. Bij de splitsing in appartementsrechten zal er tevens sprake zijn van een bestemmingswijziging. Voorgenoemde wijzigingen worden gelijktijdig met de CHET procedure doorgevoerd. De erfpachter heeft in deze het verzoek gedaan om een éénmalige aanbieding canon herziening einde tijdvak te ontvangen. Zie verder onder 7. voor toelichting.

3) Indien er sprake is van een perceelsuitbreiding moet het selectiebeleid gevolgd worden.

N.V.T.

4) Een duidelijke beschrijving van het oude programma

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	**E3100/7**: "de percelen zijn bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte met maximaal dertig procent (30%) kantoorvloer ten behoeve van een groothandelscentrum en mogen slechts als zodanig worden gebruikt". **E3100/8**: idem **E3100/9**: idem
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.o. per woning aangeven:	N.V.T.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	E3100/7, E3100/8, E3100/9: In de akten behorende bij deze erfpachtrechten zijn geen bvo's opgenomen. Voor de oude situatie weten we dus niet wat het totaal aantal m² bvo per erfpachtrecht is.
Aantal lagen bebouwing:	Niet bekend
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	N.V.T.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	▪ Niet bekend
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	N.V.T.

5) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming(en):	E3100/7, E3100/8 en E3100/9 worden samengevoegd en vervolgens gesplitst in twee appartementsrechten. Opgave bvo en bestemming per erfpachtrecht: **E3100/7:** groothandel in etenswaren en kookartikelen van 881 m² bvo. **E3100/8:** groothandel in etenswaren en kookartikelen van 7.270 m² bvo (voorlopige opgave van erfpachter, maar dit moet meer zijn want het perceel, zijnde 7900 m², is volledig bebouwd, zie luchtfoto's) **E3100/9:** groothandel in etenswaren en kookartikelen van 187 m² bvo en 284 parkeerplaatsen op maaiveld **Appartementsrecht 1** = E3100/7 + E3100/8: Groothandel in etenswaren en kookartikelen van 8.338 m² bvo en 231 m² bvo kantoor t.b.v. de groothandel in

	etenswaren en kookartikelen Het onbebouwde gedeelte van E3100/7, perceel 1389, wordt gebruikt voor het laden en lossen van vrachtauto's. **Appartementsrecht 2** = E3100/9: parkeerterrein (284 parkeerplaatsen op maaiveld)
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.o. per woning aangeven:	N.V.T.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	**Appartementsrecht 1** = E3100/7 + E3100/8: Groothandel in etenswaren en kookartikelen van 8.107 m² bvo en kantoorruimte t..b.v. de groothandel in etenswaren en kookartikelen van maximaal 231 m² bvo Totaal: 8.338 m² bvo (dit totaal is o.i. hoger omdat opgave erfpachter niet klopt) **Appartementsrecht 2** = E3100/9: parkeerterrein (284 parkeerplaatsen op maaiveld)
Aantal lagen bebouwing:	**Appartementsrecht 1** (E3100/7 en E3100/8 tezamen) 1-laag en gedeeltelijk 2-laags **Appartementsrecht 2** (E3100/9): onbebouwd, namelijk parkeerterrein (284 pp op maaiveldniveau)
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	N.V.T.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	**Appartementsrecht 1:** E3100/7 en E3100/8, laad en los plaatsen voor de vrachtauto's **Appartementsrecht 2**: E3100/9: 284 parkeerplaatsen op maaiveld
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	N.V.T.

6) Eerdere gpa's

27 maart 2007, met kenmerk 2007003860

7) Eventuele bijzonderheden

Bovengenoemde wijzigingen hebben betrekking op de drie erfpachtpercelen gelegen aan de Van der Madeweg[10)(2e] te Duivendrecht. De huidige bestemming per erfpachtrecht is "bedrijfsruimte met maximaal dertig procent (30%) kantoorvloer ten behoeve van een groothandelscentrum".
Op de percelen E3100/7 en E3100/8 staat het complex van de Sligro. Het complex bevindt zich ook op het perceel [(10)(2e)], welke niet in deze aanvraag/wijziging is betrokken.

Over de functie parkeren is niets opgenomen in de akten behorende bij deze erfpachtrechten. Het perceel van E3100/9 is al een geruime tijd in het geheel in gebruik als parkeerterrein.
In 2007/2008 heeft er een juridische procedure gelopen over o.a. het erfpachtrecht aan de Van de Madeweg (10)(2e) waar de Sligro is gevestigd. Tevens heeft er in 2007 een bestemmingswijziging van deze drie erfpachtrechten plaatsgevonden. Bij deze bestemmingswijziging is niet geregeld/berekend voor de parkeerplaatsen. Wij zijn nog aan het uitzoeken wat er precies is gebeurd, en wat de afwegingen zijn geweest voor het naderhand niet vastleggen van de parkeerplaatsen.

De splitsing in appartementsrechten zal leiden tot een bestemmingswijziging van het terrein van E3100/9, zijnde parkeerplaatsen/parkeerterrein. Bij de aanbieding samenvoeging en splitsing in appartementsrechten of bij de aanbieding CHET voor de appartementsrechten (afhankelijk van het advies van beleid en afhankelijk van overige achtergrondinformatie), zal een herwaardering van de grondwaarde van de erfpachtpercelen plaatsvinden op grond van het feitelijk gebruik.

De aanvraag is gedaan via (10)(2e) (10)(2e) van Corten De Geer Advocaten. Wij hebben (10)(2e) (10)(2e) om een toelichting omtrent de aanvraag gevraagd. Wij weten niet wat de gedachte is achter het feit dat men eerst 3 afzonderlijke erfpachtpercelen wil samenvoegen en vervolgens wil splitsen in twee appartementsrechten. Het heeft hoogstwaarschijnlijk te maken met de parkeerplaatsen.