Gemeente Amsterdam

(10)(2e)

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 (10)(2e)
Kopie aan (10)(2e) amsterdam.nl
Datum 23 mei 2017
Kenmerk 2017-4627
E-nummer E1500/1
Onderwerp Grondprijsadvies Papaverweg [redacted] te Amsterdam

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**
   - Datum "volledige aanvraag" : 16 mei 2017
   - Adres(sen) : Papaverweg [redacted] te Amsterdam
   - Algemene Bepalingen : AB1966
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : N71c
   - Stadsdeel : Noord
   - Betreft woningcorporatie : n.v.t.
   - Kadastrale gegevens : Amsterdam, K (10)(2e) groot: 200 m2

2) **De reden van de adviesaanvraag**
   Aanbieding voor bestemmingswijziging. Het feitelijke gebruik komt nu niet overeen met de bestemming in de erfpachtakte.

3) **Indien er sprake is van een perceelsuitbreiding moet het selectiebeleid gevolgd worden.** Is al contact opgenomen met ASM ((10)(2e)@amsterdam.nl)?
   N.v.t.

4) **Een duidelijke beschrijving van het oude programma**

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	Akte van uitgifte d.d. 17 januari 1974: "Het terrein en de daarop gestichte bebouwing mogen slechts worden gebruikt ten behoeve van opslag van koopmansgoederen."
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.o. e/o b.v.o. per	N.v.t.

woning aangeven:	
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Opslag van koopmansgoederen/bedrijfsruimte: 203 m2 bvo
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	1
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Nee
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	N.v.t.
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
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	N.v.t.

5) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming(en):	Schietschool met kantoor, 203 m2 bvo
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.o. e/o b.v.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:	Schietschool met kantoor, 203 m2 bvo, Bar in de (10)(2e) t.b.v. schietschool.
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	1
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Nee
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	N.v.t
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
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren	N.v.t.

(10)(2e)

▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	

6) **Eerdere gpa's**
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer: niet bekend

7) **Eventuele bijzonderheden**
Ingangsdatum wijziging : 1 juli 2017
Een NEN 2580 meetrapport wordt meegestuurd.
Naastgelegen pand, Korte Papaverweg 17-21 is een dansschool.

8) **Aktenonderzoek**
Vermeld hier alle akten waarin een wijziging van de erfpacht voorkomt, vanaf de uitgifteakte (danwel vanaf CHET/conversie akte)

Na uitgifte is het erfpachtrecht niet gewijzigd.

9) **Aandachtspunten**
- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grondprijsbepaling staan (dus kijk van tevoren in de Handleiding).
- **Stuur relevante bijlagen mee (meetstaten, plattegrond, bouwtekening etc.)**
- Stuur de aanvraag per e-mail en als Word bijlage naar: [redacted]@amsterdam.nl
- Vermeld in het onderwerp van de mail het **adres en stadsdeel**.
- Spoedaanvragen moeten door een Teamleider van Erfpacht en Uitgifte worden verstuurd [redacted]@amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

Grondprijs
Het oude programma valt onder de bestemming bedrijfsruimte max. 30% kantoor. Hier geldt de grondprijs van bedrijfsruimte uit de Handleiding Grondprijsbepaling voortdurend erfpacht maart 2017.
Voor de schietschool adviseer ik dezelfde grondprijs van [redacted] per m2 bvo ex cl. BTW te hanteren, omdat ik vind dat de stichtingskosten en de commerciële waarde van deze bestemming niet veel anders zijn dan bij bedrijfsruimte.
Wel adviseer ik om bij de schietschool het aandeel kantoor te maximeren tot bijvoorbeeld 30%, en in het erfpachtcontract op te nemen dat het hier om ondersteunend kantoor t.b.v. schietschool gaat.
De grondprijs is net zo lang geldig als voornoemde Handleiding.

[redacted]