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 perceelsuitbreiding, bestemmings-/bebouwingswijziging (waarbij 5 of meer extra woningen ontstaan in nieuwe situatie) en transformatie met GREX)

(10)(2e)

Aanvrager (10)(2e) (10)(2e)
Adviseur (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan (10)(2e) amsterdam.nl
Datum 19 november 2019
Kenmerk 2019-13359
E-nummer E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1
Onderwerp Aanvulling op grondprijsadvies Papaverweg (10)(2e) en Korte Papaverweg (10)(2e) te Amsterdam

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 8).

## Project informatie

1) **De naam van het project/locatie**
   - Datum "volledige aanvraag" : N.v.t. Thans alleen sprake van indicatie.
   - Adres(sen) : Papaverweg (10)(2e) en Korte Papaverweg (10)(2e) en (10)(2e) te Amsterdam
   - Kadastrale gegevens : E931/1: Amsterdam (10)(2e) groot 472 m²
     E931/3: Amsterdam groot 450 m²
     E1024/2 Amsterdam groot 103 m²
     E1024/3: Amsterdam groot 589 m²
     E1500/1: Amsterdam (groot 636 m²) en 3376 (groot 200 m²)
     **NB:** Het erfpachtrecht E931/4 is samengevoegd met het erfpachtrecht E1500/1. Dit is nog niet in een akte vastgelegd. Wel is er een besluit genomen op 25 september 2017, MB2017-9173, waarbij de samenvoeging is vastgelegd
   - Algemene Bepalingen : E931/1, E931/3, E1024/2 en E1024/3: AB1966 (5-jaarlijkse indexering)
     E1500/1: AB1994 (5-jaarlijkse indexering)
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : N71c

- Stadsdeel : Noord
- Betreft woningcorporatie : N.v.t. (zie echter hierna nieuwe programma)
  Gelden vaste afspraken : N.v.t.
- Is wijziging met btw belast : onbekend

2) **De reden van de adviesaanvraag**
- Verticale splitsing (in verband met afsplitsing strook grond)
- Samevoeging
- Bestemmingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 5 of meer extra woningen ontstaan)
- Bebouwingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 5 of meer extra woningen ontstaan)
- Vervroegde herziening (transformatie met GREX)

De betreffende erfpachtrechten worden herontwikkeld, waarbij het uitgangspunt is maximaal 50% wonen en minimaal 50% niet wonen, en waarbij meergezins particuliere sociale huurwoningen of woningcorporatie/-vereniging sociale huurwoningen en vrije sector huurwonigen of koopwoningen zullen worden gebouwd, met daarbij (creatieve) bedrijfsruimten maximaal 30% kantoor en/of (creatieve) bedrijfsruimten met maximaal 50% kantoor, 100% kantoorruimten, horeca I, III, IV en/of V, leisure (ontspanning en vermaak), maatschappelijke functies, overdekte parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van de woningen en de andere bestemmingen en fietsparkeren ten behoeve van de woningen en ten behoeve van de andere bestemmingen.
Zie ook bijlage "Herontwikkeling locatie "Euoropan" Korte Papaverweg Amsterdam", van 22 mei 2019.
Nog geen toestemming afwijking 40-40-20 regel.

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): | E931/1: bebouwd met een pand bevattende een fabriek met kantoor en showroom ten behoeve van de groothandel in tuinmeubelen;<br>E931/3: bebouwd met een pand bevattende een fabriek ten behoeve van de groothandel in en confectie van meubelen;<br>E1024/2: opstal, bestemd voor de opslag van polyeter materialen;<br>E1024/3: vastgelegd bij besluit van 25 september 2017, MB2017-9173: 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 van 25 september 2017, MB2017-9173: cultuur en ontspanning, sport, recreatie (dansschool) van maximaal 566 m² bvo en een schietschool van maximaal 203 m² bvo, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt; maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gebruikt en/of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf. |
| Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven:<br>Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.<br><br>*Invullen indien WOZ niet bekend is<br>Is er een tuin aanwezig?<br>Is er een (dak)terras aanwezig?<br>Is er een berging aanwezig op zolder?<br>Is er een berging in de kelder?<br>Is er een schuur in de tuin? | N.v.t. |
| Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:<br><br>Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:<br><br>Opnemen wat er over parkeren is vastgelegd bij uitgifte of latere wijziging van het erfpachtrecht<br><br>Horeca bestemming, bijvoorbeeld:<br>▪ Hotel aantal sterren<br>▪ Restaurant (waar je bediend wordt)<br>▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend)<br>▪ Nachtclub/discotheek<br><br>Sociaal maatschappelijke voorzieningen:<br>(altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn) | Zie hiervoor.<br><br>E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1: N.v.t.<br><br>E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1: N.v.t.<br><br>E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1:<br>▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed<br>▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling<br>▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering |

| | |
|---|---|
| Aantal lagen bebouwing bovengronds:<br>(i.v.m. hoogte stichtingskosten):<br>Is er een kelder aanwezig?<br><br>Stahoogte?<br>Daglicht toetreding | E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1: 1 laag<br><br>E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1: Nee<br><br>N.v.t.<br>N.v.t. |

| **Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma** | |
|---|---|
| Nieuwe bestemming(en): | E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1 (samengevoegd):<br>- 64 meergezins woningen van in totaal maximaal 3.216 m² go, waarvan: 19 sociale huurwoningen (particulier of via officiële woningcoöperatie) van in totaal 964 m² go (30% van het totaal) en waarvan 45 vrije sector huurwoningen of vrije sector koopwoningen van in totaal 2.252 m² go (70% van het totaal);<br>- maximaal 1.000 m² bvo bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor ten behoeve van de bedrijfsruimte (met dien verstande dat een gedeelte van de na te melden creatieve functies eventueel is aan te merken als bedrijfsruimte);<br>- maximaal 1.000 m² bvo creatieve functies (bestaande uit bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor en/of bedrijfsruimte met maximaal 50% kantoor ten behoeve van de bedrijfsruimte (hybride);<br>- maximaal 667 m² bvo kantoor (100%);<br>- maximaal 1.500 m² bvo Horeca I en/of III en/of IV en/of V;<br>- maximaal 300 m² bvo leisure (ontspanning en vermaak);<br>- maatschappelijke functies (grootte onbekend);<br>- maximaal 30 overdekte auto parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van de woningen en ten behoeve van de andere bestemmingen;<br>- maximaal 200 fietsparkeerplaatsen onbebouwd of bebouwd op de begane grond ten behoeve van de woningen en ten behoeve van de andere bestemmingen.<br>Zie ook bijlage "Herontwikkeling locatie "Europan" Korte Papaverweg Amsterdam", van 22 mei 2019. |
| Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven: | ▪ Zie hiervoor. |

| | |
|---|---|
| Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten. | |
| *Invullen indien WOZ niet bekend is | |
| Is er een tuin aanwezig? | Nog niet bekend |
| Is er een (dak)terras aanwezig? | Nog niet bekend |
| Is er een berging aanwezig op zolder? | Nee |
| Is er een berging in de kelder? | Nee |
| Is er een schuur in de tuin? | Nee |
| Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven: | - maximaal 1.000 m² bvo bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor ten behoeve van de bedrijfsruimte (met dien verstande dat een gedeelte van de na te melden creatieve functies eventueel is aan te merken als bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor), gelegen op de begane grond;<br>- maximaal 1.000 m² bvo creatieve functies (bestaande uit bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor en/of bedrijfsruimte met maximaal 50% kantoor ten behoeve van de bedrijfsruimte (hybride), gelegen op de begane grond;<br>- maximaal 667 m² bvo kantoor (100%), vanaf de 1e verdieping;<br>- maximaal 1.500 m² bvo Horeca I en/of III en/of IV en/of V, gelegen op de begane grond en vanaf de 1e verdieping;<br>- maximaal 300 m² bvo leisure (ontspanning en vermaak), gelegen op de begane grond en vanaf de 1e verdieping;;<br>- maatschappelijke functies (grootte onbekend), gelegen op de begane grond en vanaf de 1e verdieping.;<br>Totaal circa 4.467 m² bvo. |
| Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm: | - maximaal 30 overdekte auto parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van de woningen en ten behoeve van de andere bestemmingen;<br>- maximaal 200 fietsparkeerplaatsen onbebouwd of bebouwd op de begane grond ten behoeve van de woningen en ten behoeve van de andere bestemmingen.<br>▪ 1 laag (voor auto en fietsparkeren)<br>▪ parkeerplekken die volgens de akte niet afhankelijk gemaakt zijn van de hoofdbestemming (op juridische gronden 1 erfpachtgrondwaarde voor de |

| | |
|---|---|
| | oude en de nieuwe situatie): N.v.t. |
| Horeca bestemming, bijvoorbeeld:<br>▪ Hotel aantal sterren<br>▪ Restaurant (waar je bediend wordt)<br>▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend)<br>▪ Nachtclub/discotheek | Horeca I en/of III en/of IV en/of V<br>Verdere omschrijving nog onbekend. |
| Sociaal maatschappelijke voorzieningen:<br>(altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn) | ▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed<br>▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling<br>▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering |
| Aantal lagen bebouwing bovengronds:<br>(i.v.m. hoogte stichtingskosten): | Nog onbekend. |
| Is er een kelder aanwezig? | Nee |
| Stahoogte? | N.v.t. |
| Daglicht toetreding | N.v.t. |

5) **Eerdere gpa's**

E931/1: Alleen taxatierapport van 21 juli 1997 bekend.
E931/3: Alleen taxatierapport van 24 juni 1997 bekend.
E1024/2: Wel sprake van een CHET dossier en een Bestemmingswijziging dossier in 2017/2018, maar geen grondprijsadvies in dossiers. (In dossiers alleen 1 korte email van 18 maart 2019 met aanvraag grondprijsadvies, zonder opgave van bestemmingen)
E1024/3: Grondprijsadvies van 23 mei 2017, kenmerk 2017-4630.
NB: Thans ook aanvraag vervroegde wijziging.
E1500/1: Grondprijsadvies van 23 mei 2017, kenmerk 2017-4627.
NB: Thans ook aanvraag vervroegde wijziging
E931/1, E931/3, E1024/3 en E1500/1: Grondprijsadvies van 7 juni 2018, kenmerk 2018-6471.

6) **Eventuele bijzonderheden** *(invullen door aanvrager)*

- Ingangsdatum wijziging : 1 januari 2020 (voor berekening indicatie)
- Grondprijsadvies van 7 juni 2018, kenmerk 2018-6471, kan niet meer gebruikt worden omdat programma is gewijzigd. (NB: Ook is er een erfpachtrecht bijgekomen, namelijk E1024/2).

7) **Aktenonderzoek**

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

<u>E931/1:</u>

Akte conversie, deel 11324, nummer 26, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja.
E931/3:
Akte conversie, deel 11299, nummer 30, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja.
E1024/2:
Akte uitgifte, deel 4628, nummer 28, heeft de uitgifte geleid tot een financiële consequentie?: ja
Akte verticale splitsing, deel 9589, nummer 2, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja
E1024/3:
Akte uitgifte, deel 4628, nummer 28, heeft de uitgifte geleid tot een financiële consequentie?: ja.
Akte verticale splitsing, deel 9589, nummer 2, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja.
E1500/1 (bij besluit samengevoegd met E931/4, maar nog niet bij akte)
- E931/4:
Akte (her-)uitgifte, deel 12833, nummer 14, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja.
- E1500/1:
Akte uitgifte van 17 januari 1974, deel ?, nummer ?, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja.
E1500/1 Besluit samenvoeging
Besluit van 25 september 2017, MB2017-9173, heeft erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja.

8) **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: [redacted]@amsterdam.nl
- Vermeld in het onderwerp van de mail het **soort wijziging, adres en stadsdeel**.
- Spoedaanvragen moeten door een Teamleider van Erfpacht en Uitgifte worden verstuurd [redacted]@amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

-

# Aanvullend grondprijsadvies op het GPA met kenmerk 2019-8101 dd. 2 september 2019

Naar aanleiding van een mail van (10)(2e) (10)(2e) is de vraag gesteld de erfpachtgrondwaarde toe te voegen voor 50% bedrijfsruimte – 50% kantoor.
Tevens is gevraagd of de grondwaarden zoals geadviseerd zijn in het grondprijsadvies met kenmerk 2019-8101 en in dit grondprijsadvies ook van toepassing zijn op de Papaverweg (10)(2e) en Korte Papaverweg (10)(2e) Zolang de bestemmingen op de nieuwe adressen dezelfde zijn als de bestemmingen op de Papaverweg (10)(2e) en (10)(2e) en Korte Papaverweg (10)(2e) zijn dezelfde grondwaarden van toepassing.

Dit betekent het volgende:

## Samenvatting

(10)(2e)

*Niet-wonen nieuwe bestemming*

| Bestemming | Erfpachtgrondwaarde | Per |
|---|---|---|
| 50 % bedrijfsruimte – 50 % kantoor | € (10)(2e) | m² bvo |

## Onderbouwing: Niet-wonen - nieuwe bestemming 50 % bedrijfsruimte - 50% kantoor

### a. Grondprijsadvies

**Output**

| Referenties | Versie 1.0 |
|---|---|
| Bestemming | Bedrijfsruimte 50% kantoor |
| Nieuw of bestaand | Bestaand erfpachtrecht |
| Kostenreferentie | 50% kantoor - 50% bedrijfsruimte |
| Specificatie kostenreferentie | Opp. ca. 1.700 m² bvo |
| Genormeerd of maatwerk | Maatwerk |

| Grondwaarde | |
|---|---|
| Huur per m² vvo | € (10)(2b) |
| BAR | 6,75% |
| Marktwaarde per m² vvo | € (10)(2b) |
| Vormfactor vvo/bvo | 92,0% |
| Marktwaarde per m² bvo | € (10)(2b) |
| Stiko per m² bvo incl. sloopkosten | € (10)(2b) |
| **Erfpachtgrondwaarde per m² bvo** | € (10)(2b) |

Prijspeil kosten: Q2: 01-05-2019

De kostenreferentie voor 30% kantoor – 70% bedrijfsruimte is omgerekend naar bedrijfsruimte 50% - kantoor 50%. De berekening is al bijlage toegevoegd.

*Stichtingskosten*
De begane grond is een plint die met verschillende commerciële functies is in te vullen.
De stichtingskosten inclusief sloop zijn (10)(2b) - per m2 bvo excl. BTW. incl. sloopkosten

*Vormfactor*
Conform de indeling bedraagt de vormfactor 92 %.

*Huurwaarde*
Het uitgangspunt voor de huurwaarde is (10)(2b),- per m² vvo.

*BAR*
Het bruto aanvangsrendement voor dit type bedrijfsruimten bedraagt conform de gemeentelijke analyse op basis van marktcijfers 6,75%.

De erfpachtgrondwaarde bedraagt (10)(2e),- **euro per m² bvo.**

# Bijlage Berekening 50% bedrijfsruimte – 50% kantoor

Korte Papaverweg (10)(2e)

**Opbrengsten**

| | |
|---|---|
| Kantoor | (10)(2b) |
| Bedrijfsruimte | (10)(2b) |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| kantoor | [illegible] | 10)(2b | (10)(2b) | 0)(2 |
| bedrijfshal | [illegible] | 0)(2 | (10)(2b) | 0)(2 |
| | | | [illegible] | 0)(2 |
| kantoor | [illegible] | 10)(2b | (10)(2b) | 0)(2 |
| bedrijfshal | [illegible] | 0)(2 | (10)(2b) | 0)(2 |
| | | | [illegible] | 10)(2b |

Huur (10)(2b)

**Stiko**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| kantoor | [illegible] | (10)(2b) | (10)(2b) | 10)(2b |
| bedrijfshal | [illegible] | 10)(2b | (10)(2b) | 10)(2b |
| | | | [illegible] | 10)(2b |
| sloopkosten | | | [illegible] | 0)(2 |
| | | | [illegible] | 10)(2b |
| kantoor | [illegible] | (10)(2b) | (10)(2b) | 10)(2b |
| bedrijfshal | [illegible] | 10)(2b | (10)(2b) | 10)(2b |
| | | | [illegible] | (10)(2b) |
| sloopkosten | | | [illegible] | 0)(2 |
| | | | [illegible] | (10)(2b) |

Stiko

**Vormfactor**

| | | | |
|---|---|---|---|
| kantoor | 89% | 30% | 27% |
| bedrijfshal | 95% | 70% | 67% |
| | | | 94% |
| kantoor | 89% | 50% | 45% |
| bedrijfshal | 95% | 50% | 48% |
| | | | 92% |

Vormfactor