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 E 4099/6 (voorheen: E3718/26)

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" : 26 juni 2019
- Adres(sen) : Bijlmerdreef, niet nader bepaald (gaat specifiek om rijwielstalling)
- Kadastrale gegevens : te veel om hier op te nemen, bestaande erfpachtrecht bestaat uit totaal ca. 19 kadastrale percelen! Zie GOGIS E 4099/6. De perceeluitbreiding grenst aan kadastraal perceel WPK, sectie L, nr. (10)(2e)
- Kaveloppervlak : totaal ca. 24.524 m²
- Algemene Bepalingen : AB2000 (1 jaarlijkse indexering)
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : T93e
- Stadsdeel : Zuidoost
- Betreft woningcorporatie : n.v.t
  Gelden vaste afspraken : n.v.t.
- Is wijziging met btw belast : onbekend

2) De reden van de adviesaanvraag

- Perceelsuitbreiding

Toelichting: deze aanvraag voor een GPA ziet op een beoogde perceeluitbreiding van een onlangs getransformeerd dossier, waarbij de drie 'oude' erfpachtrechten met dossiernummers E4099/6, E4099/8 en E3718/26 zijn samengevoegd in het nieuwe dossier E4099/6. Het gaat om de herontwikkeling van de Frankemaheerd, waar momenteel het nieuwe hoofdkantoor van ING komt, incl. o.a. een horecapaviljoen en een rijwielstalling onder het viaduct. De gemeentelijke projectgroep wil bij nader inzien de rijwielstalling middels een perceeluitbreiding uitbreiden (het verzoek/initiatief komt dus vanuit de gemeente, niet van de erfpachter!) zodat er logische grenzen – ook in het kader van beheer van de openbare ruimte - voor de rijwielstalling onder het viaduct ontstaan. Zie de meegestuurde tekening van de perceeluitbreiding, het gaat om ca. 45 m² kaveloppervlak.

Bij de eerdere transformatie is op 23 april 2018 een grondprijsadvies afgegeven met kenmerk 2018-6304. Dit grondprijsadvies is inmiddels verlopen. Het gaat om een perceeluitbreiding van 45 m² van een rijwielstalling welke zich onder een viaduct bevindt.

3) **Indien er sprake is van een perceelsuitbreiding moet het selectiebeleid gevolgd worden.** Is al contact opgenomen met ASM (ASM@amsterdam.nl)? Ja, de projectleider/-groep werkt hieraan met ASM.

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

OPMERKING [redacted] (10)(2e) : VOLGENS MIJ IS DIT NIET RELEVANT VOOR DEZE AANVRAAG, MAAR HET FORMAT IS NU EENMAAL ZO…	
Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	Uit de akte van wijziging en samenvoeging erfpacht (E3718/26, E4099/8 en E4099/6 van 14 december 2018 deel 74611 nr. 134 1. kantoorruimte van totaal maximaal negenendertig duizend éénhonderdachtenveertig vierkante meter (39.148 m2) bruto vloeroppervlakte, alsmede 2. maximaal vierhonderd (400) parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage, alsmede 3. een (zelfstandig) horecapaviljoen van maximaal negenhonderddrie vierkante meter (903 m2) bruto vloeroppervlakte met een daarbij behorend (onoverdekt) terras van maximaal éénhonderdzesendertig vierkante meter (136 m2), alsmede 4. een niet openbaar toegankelijke rijwielstalling ter grootte van maximaal tweehonderd vierenveertig vierkante meter (244 m2) bruto vloeroppervlakte.
Bij wonen typologie en aantal woningen	N.v.t.

met bijbehorende m² go per woning aangeven: 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? 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.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Niet relevant voor de perceeluitbreiding, alleen de rijwielstalling is (wellicht) relevant: een niet openbaar toegankelijke rijwielstalling ter grootte van maximaal tweehonderd vierenveertig vierkante meter (244 m²) bruto vloeroppervlakte gelegen onder viaduct
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm: Opnemen wat er over parkeren is vastgelegd bij uitgifte of latere wijziging van het erfpachtrecht	N.v.t.
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	N.v.t. / niet relevant
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):	Onder een viaduct, zie hiervoor
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	N.v.t.

5) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming(en):	1. kantoorruimte van totaal maximaal negenendertig duizend éénhonderdachtenveertig vierkante meter (39.148 m2) bruto vloeroppervlakte, alsmede 2. maximaal vierhonderd (400) parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage, alsmede 3. een (zelfstandig) horecapaviljoen van maximaal negenhonderddrie vierkante meter (903 m2) bruto vloeroppervlakte met een daarbij behorend (onoverdekt) terras van maximaal éénhonderdzesendertig vierkante meter (136 m2), alsmede 4. een niet openbaar toegankelijke rijwielstalling ter grootte van maximaal tweehonderd negenentachtig vierkante meter (289 m2) bruto vloeroppervlakte.
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. *Invullen indien WOZ niet bekend is 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.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Gaat om een perceeluitbreiding van de bestaande rijwielstalling onder het viaduct met ca. 45 m2 bvo, waardoor de nieuwe erfpachtbestemming alleen op dit punt wordt aangepast: een niet openbaar toegankelijke rijwielstalling ter grootte van maximaal tweehonderd negenentachtig vierkante meter (289 m²) bruto vloeroppervlakte gelegen onder viaduct

Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	N.v.t.
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	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
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	Onder een viaduct, zie hiervoor
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	N.v.t.

6) Eerdere gpa's

Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer: ja, op 23 april 2018 (kenmerk 2018-6304)

7) Eventuele bijzonderheden

- Ingangsdatum wijziging : 1 januari 2020
- Eigen grond bij aanvraag betrokken : n.v.t.

LET OP (afgestemd met 10)(2e (10)(2e): het enige wat E&U nodig heeft voor de perceeluitbreiding is de grondwaarde per vierkante meter bvo voor de uitbreiding van de rijwielstalling gesitueerd onder het viaduct. Het zou prettig zijn als dit op dezelfde wijze geadviseerd kan worden als bij het inmiddels verlopen GPA d.d. 23-4-2018 (2018-6304). Ofwel de minimale grondwaarde voor parkeren / 25 m² = grondwaarde per m² bvo.
De andere bestemmingen hoeven niet te worden geadviseerd!!

8) Aktenonderzoek

Stuur alle akten waarin een wijziging van de erfpacht voorkomt, vanaf de uitgifteakte (danwel vanaf CHET/conversie akte) samen met de aanvraag naar de grondprijsberekenaars.

In te vullen door TAG-adviseur

@volgens Sjabloon TAG@

Met vriendelijke groet,
@(Naam TAG-adviseur@