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)

(10)(2e)

Aanvrager (10)(2e) (10)(2e)
Adviseur (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan (10)(2e) @amsterdam.nl
Datum 10 september 2020
Kenmerk 2020-9616
E-nummer (10)(2e)
Onderwerp Grondprijsadvies woning en atelier(behorende bij) Silodam (10)(2e)

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

- Datum "volledige aanvraag" : 9 juni 2020
- Adres(sen) : (behorende bij) Silodam (10)(2e)
- Kadastrale gegevens : gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding (10)(2e) appartementsindex (10)(2e)
- Kaveloppervlak : n.v.t.
- Algemene Bepalingen : AB1994 (afgekocht)
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : Houthavens Oost (E12b)
- Stadsdeel : West
- Betreft woningcorporatie : n.v.t.

Gelden vaste afspraken : neen

- Is wijziging met btw belast : onbekend

2) De reden van de adviesaanvraag

- Bestemmingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder extra woningen ontstaan). De erfpachter wil de appartementsrechten (de woning -was (10)(2e) en het atelier behorende bij zijn woning) eerst samenvoegen en dan bestemming wijzigen naar één koopwoning, zodat hij met zijn woning kan overstappen. Voor het samenvoegen van de appartementsrechten zal ik een berekening opvragen bij de berekenaars. In het GPA ga ik bij de "huidige privaatrechtelijke bestemming" uit van de bestemming na samenvoeging.

3) **Toelichting grondwaardebepaling**
Een toelichting grondwaardebepaling is nodig, omdat bij dit dossier reeds adviseurs/advocaten van de erfpachter betrokken zijn of anders.
N.v.t.

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):	vrije sector koopwoning en bedrijfsruimte met een matige huur die dienovereenkomstig dient te worden gebruikt als atelier, opslagruimte, ambachtelijke bedrijfsruimte of sociaal-culturele ruimte
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.	110 m² go gelegen op de 6de en 7de verdieping
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?	Geen tuin aanwezig. Terras 28 m2 (op de 6de en 7de verdieping) Berging 4 m2 go (in de souterrain)
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Atelier van 39 m² bvo gelegen op de 5de verdieping
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.

Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	n.v.t.
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten): Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	3 lagen (gebouw in totaal 9 lagen) n.v.t.

6) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming(en):	Koopwoning
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?	▪ koopwoning *) ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoning *) ▪ 140 m² go gelegen op de 5de, 6de en 7de verdieping Geen tuin aanwezig. Terras 28 m2 (op de 6de en 7de verdieping) Berging 4 m2 go (in de souterrain)
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:	n.v.t. n.v.t. n.v.t. N.v.t.
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten): Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	3 lagen (gebouw in totaal 9 lagen) n.v.t.

7) Eerdere gpa's n.v.t.

8) Eventuele bijzonderheden

- Ingangsdatum wijziging : 16 maart 2021
- Eigen grond bij aanvraag betrokken : n.v.t
- Beleidsvereenvoudiging is van toepassing op de woningen: n.v.t.

Grondwaardebepaling

Dit grondprijsadvies betreft een bestemmingswijziging bedrijfsruimte met een matige huur (dient gebruikt te worden als atelier, opslagruimte, ambachtelijke bedrijfsruimte of sociaal-culturele ruimte) naar een koopwoning. De erfpachter wil de appartementsrechten samenvoegen en de (10)(2e) bestemming wijzigen naar één koopwoning.

Gezien de verhouding woning en bedrijfsruimte in de oude situatie wordt van een werkwoning uitgegaan. In dit geval is de notitie *Bestemmingswijziging woonwerkwoning naar zuivere woning* (10)(2e) van toepassing.

Uitgaande van die notitie is daarom geen sprake van een economische meerwaarde.



Kaart 1. Locatie (bron: Google Maps)