034

Gemeente Amsterdam

Bepaling erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpachtrechten (vertrouwelijk)

[redacted]

Aan [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 6 september 2017
Kenmerk 2017-8729
E-nummer E11094/1
Onderwerp Grondprijsadvies, Poortland [redacted] te Amsterdam

Project informatie

1) **De naam van het project/locatie**
   - Datum "volledige aanvraag" : Het project is niet aangevraagd door de erfpachter. Het verzoek komt van projectleider [redacted].
   - Adres(sen) : Poortland [redacted] te Amsterdam
   - Algemene Bepalingen : AB2000
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : F11d
   - Stadsdeel : Nieuw-West
   - Betreft woningcorporatie : N.v.t.
   - Kadastrale gegevens : Gemeente Sloten (N.H.), sectie A, nummer 1832, groot 860 m²

   - **De reden van de adviesaanvraag**
   - Perceelsuitbreiding. Het betreft een correctie van de perceelgrenzen van het erfpachtrecht (stukje van de parkeerplaatsen komt erbij) in opdracht van de projectleider.

2) **Indien er sprake is van een perceelsuitbreiding moet het selectiebeleid gevolgd worden.** Is al contact opgenomen met ASM (ASM@amsterdam.nl)?
Ja, wat ASM betreft is deze perceelsuitbreiding toegestaan. De uitbreiding is namelijk van een geringe omvang.

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

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen. *) doorhalen/verwijderen wat niet van toepassing is.	
Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	"Het terrein en de daarop te realiseren opstallen zijn bestemd tot in totaal zevenhonderd vierkante meter (760 m²) bruto vloeroppervlak (bvo bedrijfsruimte (waarvan maximaal vijftig procent (50%) showroom)

	ten behoeve van lichte industrie, nijverheid, distributie en/of opslag waarvan maximaal dertig procent (30%) (tweehonderd achtentwintig vierkante meter (228 m²) bruto vloeroppervlak) kantoorruimte uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering in voornoemde bedrijfsruimte, alsmede (9) parkeerplaatsen op maaiveld. (...) De onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot laad- en losruimte, groeninrichting, sierwater en/of verharding alsmede 9 parkeerplaatsen en dienen overeenkomstig deze bestemming(en) te worden ingericht en gebruikt."
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go e/o bvo per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.	N.v.t.
Is er een tuin aanwezig ? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een balkon aanwezig?	neen neen neen
Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	neen neen neen
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Bedrijfsruimte: 760 m² bvo gelegen op de beg.gr. en 1e verdieping Totaal 760 m² bvo
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	2
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	N.v.t.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	▪ 9 parkeerplekken t.b.v. bedrijfsruimte ▪ op maaiveld bebouwd ▪ 1 laags (zie luchtfoto)
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	▪ Erfpachter is wel 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)	N.v.t.

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

4) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma *(laatste kolom invullen door aanvrager)*

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen. *) doorhalen wat niet van toepassing is.	
Nieuwe bestemming(en):	Bestemming blijft hetzelfde. Uitbreiding onbebouwd terreingedeelte t.b.v. stukje van 6 parkeerplaatsen van 17 m². Zie ook de bijzonderheden.
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go e/o bvo per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.	N.v.t.
Is er een tuin aanwezig ? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een balkon aanwezig?	neen neen neen
Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	neen neen neen
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Bedrijfsruimte: 760 m² bvo gelegen op de beg.gr. en 1e verdieping Totaal 760 m² bvo
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	2
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	N.v.t.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	▪ 9 parkeerplekken t.b.v. bedrijfsruimte ▪ op maaiveld bebouwd ▪ 1 laags
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	▪ Erfpachter is wel 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.

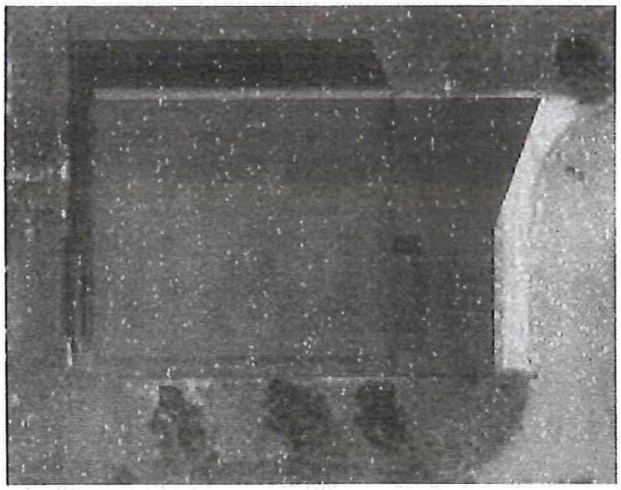
5) **Eerdere gpa's**

Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer: Ja, op 12 december 2016 met nummer 2016-9921. Omdat de erfpachter niet heeft gereageerd op de aanbieding, dient er opnieuw een grondprijsadvies te worden aangevraagd op basis van het nieuwe grondprijsbeleid.

6) **Eventuele bijzonderheden**

Ingangsdatum wijziging : 16 maart 2018

Zes van de negen ongebouwde parkeerplaatsen op maaiveld zijn voor een deel aangelegd op openbaar terrein. De perceeluitbreiding betreft een correctie van de perceelgrenzen van het erfpachtrecht om dit te corrigeren. Zoals op deze luchtfoto te zien, een stukje van de (6) parkeerplaatsen komt erbij:



7) **Aktenonderzoek**

Vermeld hier alle akten waarin een wijziging van de erfpacht voorkomt, vanaf de uitgifteakte (danwel vanaf CHET/conversie akte)
Na uitgifteakte hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden.

8) **Aandachtspunten**

- 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: vastgoedadviseringbe.oga@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 naar vastgoedadviseringbe.oga@amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

Regie en Advies

Bedrijfsruimte max 30% kantoor
Voor bedrijfsruimte max 30% kantoor is onderstaande grondwaarde van toepassing:

Overzicht bepaling grondwaarde	
Bestaand recht of nieuwe uitgifte?	Bestaand erfpachtrecht
Bestemming	Bedrijfsruimte max 30% kantoor
Huidige of nieuwe bestemming?	Nieuwe bestemming
Kostenreferentie	
Type vastgoed	30% kantoor - 70% bedrijfsruimte
Subtype	Opp. ca. 850 m² bvo
Stiko per m² bvo, incl. sloopkosten	[redacted]
Vormfactor	[redacted]
Marktwaarde	
Huur per m² vvo	[redacted]
Bruto aanvangsrendement*	[redacted]
Marktwaarde per m² vvo	[redacted]
Grondwaarde per m² bvo	**€ 294**
** de BAR is gecorrigeerd voor waardeverschil voortdurend - eeuwigdurend*	

Parkeerplekken (maaiveld)
De FSI is zowel in de oude als in de nieuwe situatie <1, waardoor voor de hoofdbestemming de grondwaarde per m² kavel geldt. In dit soort situaties geldt voor de parkeerplekken op maaiveld ten behoeve van de bedrijfsruimte normaliter geen aparte grondwaarde. Deze is in de kavelprijs verdisconteerd (FSI<1). Ik adviseer hier de grondwaarde van € 294,- per m² kavel.

Dit advies is op prijspeil 2017, vrij van btw en heeft een geldigheidsduur van één jaar na dagtekening van dit advies. De grondwaardebepaling is overeenkomstig "de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017". In dit advies is de grondwaarde geadviseerd. De erfpachtgrondwaarde wordt verkregen door toepassing van de juiste depreciatie conform het geldende grondprijsbeleid.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Afdeling Regie en Advies

TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANON

Dossier	E 11094/2 (hoort bij E 11094/1)	
Adres	Poortland [redacted]	
Buurtcode/locatie	F11d	
Erfpachtvoorwaarden	AB2000	
Huidige canon	€ 10.964,00	(10 jaarlijkse canonaanpassing)
Ingangsdatum hoofdrecht	16-9-2009	
Einddatum hoofdrecht	16-9-2059	
Miv :	16-3-2018	
Prijspeil	2017 3e kwartaal	
Canonpercentage (index)	2,90%	

Perceel	*Perceelsuitbreiding*	*Kavel*	*Meeteenheid **	*Eenheids-prijs*	*Factor*	*Grondwaarde*	*Canon*
-	Parkeren tbv bedrijfsruimte (maaiveld)	17 m² kavel	17 m² kavel	€ 294	1,00	€ 4.998	
					Meerwaarde	**€ 4.998**	
						Canonverhoging	**€ 145**
						Huidige canon	**€ 10.964,00**
						Nieuwe canon	**€ 11.109,00**

Opmerkingen:
Grondprijs volgens Gpb 2017-8729 d.d. 6-9-2017.
Betreft correctie dmv perceelsuitbreiding; 6 van de 9 parkeerplaatsen zijn in het verleden voor een deel aangelegd op openbaar terrein.

Datum 26/9/17

Datum 02/10/17

[redacted]

035

Gemeente Amsterdam

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

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 12 december 2016
Kenmerk 2016-9921
E-nummer E11094/1
Onderwerp Grondprijsadvies Poortland[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**
   - Adres(sen) : Poortland[redacted] te Amsterdam
   - Algemene Bepalingen : AB2000
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : F11d
   - Stadsdeel : Nieuw-West
   - Betreft woningcorporatie : n.v.t.
   - Kadastrale gegevens : gemeente Sloten (N.H.), sectie A, nummer 1832, groot 860 m²

2) **De reden van de adviesaanvraag**
   Aanbieding voor perceelsuitbreiding. Het betreft een correctie van de perceelgrenzen van het erfpachtrecht (stukje van de parkeerplaatsen komt erbij) in opdracht van de projectleider.

3) **Indien er sprake is van een perceelsuitbreiding moet het selectiebeleid gevolgd worden.** Is al contact opgenomen met ASM (ASM@amsterdam.nl)?
   Ja. Wat ASM betreft is deze perceelsuitbreiding toegestaan. De uitbreiding is namelijk van een geringe omvang.

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

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	"Het terrein en de daarop te realiseren opstallen zijn bestemd tot in totaal zevenhonderd vierkante meter (760 m²) bruto vloeroppervlak (bvoo bedrijfsruimte (waarvan maximaal vijftig procent (50%) showroom) ten behoeve van lichte industrie, nijverheid, distributie

	en/of opslag waarvan maximaal dertig procent (30%) (tweehonderd achtentwintig vierkante meter (228 m²) bruto vloeroppervlak) kantoorruimte uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering in voornoemde bedrijfsruimte, alsmede (9) parkeerplaatsen op maaiveld. (...) De onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot laad- en losruimte, groeninrichting, sierwater en/of verharding alsmede 9 parkeerplaatsen en dienen overeenkomstig deze bestemming(en) te worden ingericht en gebruikt."
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:	Bedrijfsruimte: 760 m² bvo 9 parkeerplaatsen
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	2
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	N.v.t.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	9 parkeerplaatsen op maaiveld (ongebouwd)
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	▪ Erfpachter is wel 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 *(perceelsuitbreiding)*

Nieuwe bestemming(en):	Bestemming blijft hetzelfde. Uitbreiding onbebouwd terreingedeelte t.b.v. stukje van 6 parkeerplaatsen van 17 m². Zie ook de bijzonderheden.
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	Bedrijfsruimte: 760 m² bvo

aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Parkeerplaatsen
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	2
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	N.v.t.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	9 parkeerplaatsen op maaiveld (ongebouwd)
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	▪ Erfpachter is wel 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.

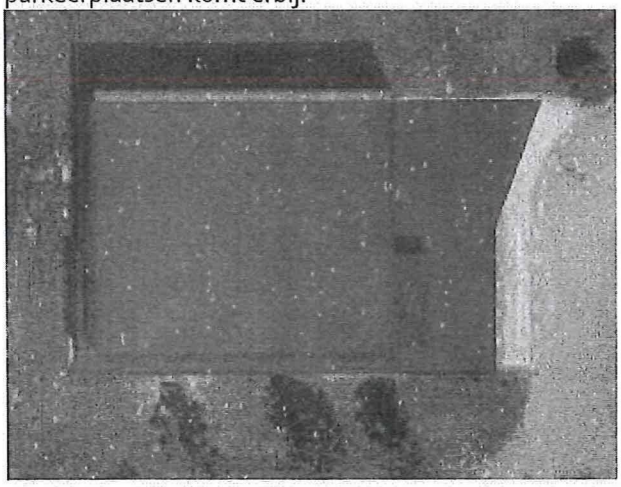
6) Eerdere gpa's

Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer: n.v.t

7) Eventuele bijzonderheden

Grondprijs bedrijfsruimte volgens handleiding voor buurtcode F11d langs de Westrandweg is € 310,-.

Zes van de negen ongebouwde parkeerplaatsen op maaiveld zijn voor een deel aangelegd op openbaar terrein. De perceeluitbreiding betreft een correctie van de perceelgrenzen van het erfpachtrecht om dit te corrigeren. Zoals op deze luchtfoto te zien, een stukje van de (6) parkeerplaatsen komt erbij:



Ingangsdatum wijziging : 16 maart 2017

8) Grondprijsbepaling Regie & Advies

Parkeerplekken (maaiveld)
De FSI is zowel in de oude als in de nieuwe situatie <1, waardoor voor de hoofdbestemming de grondprijs per m² kavel geldt. In dit soort situaties geldt voor de parkeerplekken op maaiveld ten behoeve van de bedrijfsruimte normaliter geen aparte grondprijs. Deze is in de kavelprijs verdisconteerd (FSI<1). Ik adviseer hier de grondprijs van € 310,- per m² kavel.

De grondprijs is volgens prijspeil 2016, exclusief btw en geldig zolang de Handleiding Grondprijsbepaling verlenging 2015 nog van kracht is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANON

Dossier	E 11094/2 (hoort bij E 11094/1)	
Adres	Poortland [redacted]	
Buurtcode/locatie	F11d	
Erfpachtvoorwaarden	AB2000	
Huidige canon	€ 10.964,00	(10 jaarlijkse canonaanpassing)
Ingangsdatum hoofdrecht	16-9-2009	
Einddatum hoofdrecht	16-9-2059	
Miv	16-3-2017	
Prijspeil	2016 4e kwartaal	
Canonpercentage (index)	2,90%	

Perceel	*Perceelsuitbreiding*	*Meeteenheid in*	*Eenheids-prijs*	*Factor*	*Grondwaarde*	*Canon*
-	Parkeren tbv bedrijfsruimte max. 30%kantoor (maaiveld)	17 m² kavel	€ 310	1,00	€ 5.270	
					Meerwaarde	**€ 5.270**
					Canonverhoging	**€ 153**
					Huidige canon	**€ 10.964,00**
					Nieuwe canon	**€ 11.117,00**

Opmerkingen:
Grondprijs volgens Gpb 2016-9921 d.d. 12-12-2016.
Betreft correctie dmv perceelsuitbreiding; 6 van de 9 parkeerplaatsen zijn in het verleden voor een deel aangelegd op openbaar terrein.
FSI < 1.

3-1-2017 [redacted]