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)

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e) amsterdam.nl; (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
23 april 2018
(10)(2e) 2018-6304
E3718/26
Grondprijsadvies Bijlmerdreef Rijwielstalling

Project informatie

1) **De naam van het project/locatie**
   - Datum "volledige aanvraag" : 5 maart 2018
   - Adres(sen) : Bijlmerdreef, niet nader bepaald
   - Kadastrale gegevens : Weesperkarspel, sectie L, nummer (10)(2e) grootte: 301 m²
   - Algemene Bepalingen : 1966
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : T93e
   - Stadsdeel : Zuidoost
   - Betreft woningcorporatie : n.v.t.
     Gelden vaste afspraken : n.v.t.
   - Is wijziging met btw belast : neen

2) **De reden van de adviesaanvraag**
   - Vervroegde herziening (herziening bij transformatie)

Toelichting: Herziening van het erfpachtrecht bij transformatie van een niet-openbaar toegankelijke fietsenstalling. Het naastgelegen Frankemaheerd (FMH) wordt gesloopt en het nieuwe hoofdkantoor van ING wordt gebouwd. Hieromtrent zijn reeds afspraken gemaakt over de grondprijzen van kantoorruimte en de te bouwen parkeervoorziening. Het Consortium dat het hoofdkantoor ontwikkeld, wil tevens het naastgelegen erfpachtrecht aankopen en samenvoegen met het FMH. Het huidige erfpachtrecht betreft een fietsenstalling. Dat blijft het ook t.b.v. het toekomstig hoofdkantoor van ING. De fietsenstalling wordt niet openbaar toegankelijk en ten behoeve van eigen gebruik van het nieuw te bouwen ING-hoofdkantoor. Naast fietsen kunnen er ook scooters worden gestald. De fietsenstalling bevindt zich onder een viaduct. Transformatie vindt plaats zodat het erfpachtrecht samengevoegd kan worden met het naastgelegen erfpachtrecht met hierop een horecapaviljoen.

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

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

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	Uit de akte van uitgifte van 13 januari 1993 deel 11320 nr. 12:"het terrein is bestemd voor de bouw van tweehonderd acht en twintig vierkante meter (228m²) rijwielstalling, hetwelk slechts als zodanig mag worden gebruikt"
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go e/o bvo 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:	Rijwielstalling van 228 m² gelegen onder een viaduct Totaal 228 m² bvo
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	1
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Neen/n.v.t.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	n.v.t.
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) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming(en):	het terrein is bestemd voor de bouw van tweehonderd acht en twintig vierkante meter (228m²) niet-openbaar toegankelijke rijwielstalling ten behoeve van eigen gebruik, hetwelk slechts als zodanig mag worden gebruikt
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go e/o bvo per woning aangeven: (afronden)	n.v.t.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Niet-openbare rijwielstalling ten behoeve van eigengebruik van 228 m² gelegen onder een viaduct. Zowel voor het parkeren van fietsen en scooters. Totaal 228 m² bvo
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	1
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Neen/n.v.t.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	n.v.t.
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:
Niet bekend

7) Eventuele bijzonderheden

- Ingangsdatum wijziging : 1 oktober 2018

8) Aktenonderzoek

Vermeld hier alle akten waarin een wijziging van de erfpacht voorkomt, vanaf de uitgifteakte (danwel vanaf CHET/conversie akte)
Akte uitgifte in erfpacht, deel 11320 nr. 12, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja;

Bepaling erfpacht grondwaarde

Bepaling erfpachtgrondwaarde

Omdat bij fietsenstallingen de marktwaarde nauwelijks hoger is dan de stichtingskosten, geldt een vaste grondwaarde per m² fietsenstalling. Deze grondwaarde is gekoppeld aan de minimale grondwaarde van een auto parkeerplaats en wordt verkregen door de minimale grondwaarde van de auto parkeerplaats te delen door 25 m² (dit is de genormeerde oppervlakte van een parkeerplaats).

De grondwaarde is in dit geval (10)(2b) ***per m² bvo*** *(* (10)(2b) *m²).*

Deze grondwaarde is ook van toepassing als de fietsenstalling gedeeltelijk wordt gebruikt voor scooters.

1) Als de fietsenstalling geen zelfstandig recht is en uitsluitend woningen bedient, dan is de waarde verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen. Er wordt geen afzonderlijke grondwaarde voor de fietsenstalling bepaald.
2) Zit de fietsenstalling in een gemengd complex met woningen en niet-woonbestemmingen, dan is de grondwaarde voor het woningdeel van de fietsenstalling verdisconteerd in de grondwaarde per m² GO wonen en hoeft slechts de grondwaarde voor het niet-woningdeel berekend te worden.
3) Als de fietsenstalling gesplitst wordt van het hoofdrecht (apart verhandelbaar) of er wordt een opstalrecht gevestigd, dan vertegenwoordigt het recht een waarde. Voor de hele fietsenstalling (zowel woning als niet-woningdeel) is de bovengenoemde minimale grondwaarde (afgeleid van de minimale grondwaarde van een auto parkeerplaats) van toepassing.
4) De minimale grondwaarde is niet van toepassing als er naast de fietsenstalling ook nog andere activiteiten worden ontplooid.
5) Voor stallingen ten behoeve van motoren geldt een op maat bepaalde grondwaarde.

Bovengenoemde grondwaarde is conform de Handleiding Grondprijsbepaling bestaande rechten april 2018. Deze grondprijs is exclusief btw en geldig tot een jaar na dagtekening.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Team Advisering Grondprijzen