Gemeente Amsterdam

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

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan (10)(2e))amsterdam.nl
Datum 14 december 2016
Kenmerk 2016-9873
E-nummer E3100/7, E3100/8 en E3100/9
Onderwerp Grondprijsadvies E3100/7: Van der Madeweg(10)(2e E3100/8 Van der Madeweg (10)(2e)
E3100/9 Van der Madeweg (ongenummerd, nabij de Flinestraat) te Duivendrecht.

(10)(2e)

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier op basis van de door jou aangeleverde informatie.

De punten 1 t/m 7 zijn ingevuld door de aanvrager.

1) **De naam van het project/locatie**

▪ Adres(sen)	: E3100/7: Van der Madeweg(10)(2e E3100/8 Van der Madeweg (10)(2e) E3100/9 Van der Madeweg (ongenummerd, nabij de Flinestraat) te Duivendrecht.
▪ Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f)	: 99 Z
▪ Stadsdeel	: Buiten de stadsdeelgrens
▪ Betreft woningcorporatie	:
▪ Kadastrale gegevens	: gemeente Ouder-Amstel, sectie A, nummers (10)(2e), kaveloppervlakten en dossiernummers respectievelijk 2.130, 7.900 en 5.593 m², E3100/7, E3100/8 en E3100/9

2) **De reden van de adviesaanvraag**
Samenvoeging van drie erfpachtpercelen aan de Van der Madeweg(10)(2e e.a. Na samenvoeging zullen de erfpachtrechten gesplitst worden in twee appartementsrechten. Bij de splitsing in appartementsrechten zal er tevens sprake zijn van een bestemmingswijziging.
Voorgenoemde wijzigingen worden gelijktijdig met de CHET procedure doorgevoerd. De erfpachter heeft in deze het verzoek gedaan om een éénmalige aanbieding canon herziening einde tijdvak te ontvangen. Zie verder onder 7. voor toelichting.

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):	**E3100/7**: "de percelen zijn bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte met maximaal dertig procent (30%) kantoorvloer ten behoeve van een groothandelscentrum en mogen slechts als zodanig worden gebruikt". **E3100/8**: idem **E3100/9**: idem
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.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:	E3100/7, E3100/8, E3100/9: In de akten behorende bij deze erfpachtrechten zijn geen bvo's opgenomen. Voor de oude situatie weten we dus niet wat het totaal aantal m² bvo per erfpachtrecht is.
Aantal lagen bebouwing:	Niet bekend
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	N.V.T.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	▪ Niet bekend
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	N.V.T.

5) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming(en):	E3100/7, E3100/8 en E3100/9 worden samengevoegd en vervolgens gesplitst in twee appartementsrechten. Opgave bvo en bestemming per erfpachtrecht: **E3100/7:** groothandel in etenswaren en kookartikelen van 881 m² bvo. **E3100/8:** groothandel in etenswaren en kookartikelen van 7.270 m² bvo (voorlopige opgave van erfpachter, maar dit moet meer zijn want het perceel, zijnde 7900 m², is volledig bebouwd, zie luchtfoto's) **E3100/9:** groothandel in etenswaren en kookartikelen van 187 m² bvo en 284 parkeerplaatsen op maaiveld **Appartementsrecht 1** = E3100/7 + E3100/8:

	Groothandel in etenswaren en kookartikelen van 8.338 m² bvo en 231 m² bvo kantoor t.b.v. de groothandel in etenswaren en kookartikelen Het onbebouwde gedeelte van (10)(2b), perceel (10)(2e) wordt gebruikt voor het laden en lossen van vrachtauto's. **Appartementsrecht 2** = E3100/9: parkeerterrein (284 parkeerplaatsen op maaiveld)
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.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:	**Appartementsrecht 1** = E3100/7 + E3100/8: Groothandel in etenswaren en kookartikelen van 8.107 m² bvo en kantoorruimte t..b.v. de groothandel in etenswaren en kookartikelen van maximaal 231 m² bvo Totaal: 8.338 m² bvo (dit totaal is o.i. hoger omdat opgave erfpachter niet klopt) **Appartementsrecht 2** = E3100/9: parkeerterrein (284 parkeerplaatsen op maaiveld)
Aantal lagen bebouwing:	**Appartementsrecht 1** (E3100/7 en E3100/8 tezamen) 1-laag en gedeeltelijk 2-laags **Appartementsrecht 2** (E3100/9): onbebouwd, namelijk parkeerterrein (284 pp op maaiveldniveau)
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	N.V.T.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	**Appartementsrecht 1:** E3100/7 en E3100/8, laad en los plaatsen voor de vrachtauto's **Appartementsrecht 2**: E3100/9: 284 parkeerplaatsen op maaiveld
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	N.V.T.

6) **Eerdere gpa's**
27 maart 2007, met kenmerk 2007003860

7) **Eventuele bijzonderheden**

Bovengenoemde wijzigingen hebben betrekking op de drie erfpachtpercelen gelegen aan de Van der Madeweg (10)(2e) te Duivendrecht. De huidige bestemming per erfpachtrecht is "bedrijfsruimte met maximaal dertig procent (30%) kantoorvloer ten behoeve van een groothandelscentrum".
Op de percelen E3100/7 en E3100/8 staat het complex van de Sligro. Het complex bevindt zich ook op het perceel 1139, welke niet in deze aanvraag/wijziging is betrokken.

Over de functie parkeren is niets opgenomen in de akten behorende bij deze erfpachtrechten. Het perceel van E3100/9 is al een geruime tijd in het geheel in gebruik als parkeerterrein.
In 2007/2008 heeft er een juridische procedure gelopen over o.a. het erfpachtrecht aan de Van de Madeweg [redacted] waar de Sligro is gevestigd. Tevens heeft er in 2007 een bestemmingswijziging van deze drie erfpachtrechten plaatsgevonden. Bij deze bestemmingswijziging is niet geregeld/berekend voor de parkeerplaatsen. Wij zijn nog aan het uitzoeken wat er precies is gebeurd, en wat de afwegingen zijn geweest voor het naderhand niet vastleggen van de parkeerplaatsen.

De splitsing in appartementsrechten zal leiden tot een bestemmingswijziging van het terrein van E3100/9, zijnde parkeerplaatsen/parkeerterrein. Bij de aanbieding samenvoeging en splitsing in appartementsrechten of bij de aanbieding CHET voor de appartementsrechten (afhankelijk van het advies van beleid en afhankelijk van overige achtergrondinformatie), zal een herwaardering van de grondwaarde van de erfpachtpercelen plaatsvinden op grond van het feitelijk gebruik.

De aanvraag is gedaan via [redacted] van Corten De Geer Advocaten. Wij hebben [redacted] om een toelichting omtrent de aanvraag gevraagd. Wij weten niet wat de gedachte is achter het feit dat men eerst 3 afzonderlijke erfpachtpercelen wil samenvoegen en vervolgens wil splitsen in twee appartementsrechten. Het heeft hoogstwaarschijnlijk te maken met de parkeerplaatsen.

8) Grondprijsadvies Regie & Advies

Bijzonderheden

Uit de aanvraag blijkt dat er een samenvoeging, splitsing en bestemmingswijziging gaat plaats vinden voor bovenstaande erfpachtrechten. Omdat de bovenstaande vierkante meters niet concreet zijn is het niet af te leiden of de FSI-regeling van toepassing is. Mocht de FSI > 1 dan zijn dan geldt dat de bestemmingen per m² bvo moet worden afgerekend. De grondprijs voor bedrijfsruimte max. 30% kantoor is terug te vinden in de Handleiding Grondprijsbepaling 2015 verlenging 2016. Uit de aanvraag blijkt dat de bestemming parkeerterrein niet is opgenomen in de bestemmingswijziging van 2007. De kans is groot dat het parkeerterrein niet is afgerekend vanwege een FSI < 1. De grondprijs voor parkeren zit dan verwerkt in de grondprijs van de hoofdbestemming en wordt afgerekend per m² kavel. Regie en Advies levert alle benodigde grondprijzen voor bovenstaande erfpachtwijziging.

Grondprijs bedrijfsruimte max. 30% kantoor

De grondprijs voor bedrijfsruimte max. 30% kantoor is [redacted] **,- per m² bvo** conform de Handleiding Grondprijsbepaling 2015 verlenging 2016. In het geval van een FSI < 1 dient de grondprijs per m² kavel afgerekend te worden.

Grondprijs parkeerplaats op maaiveld.

De grondprijs voor parkeren op maaiveld op deze locatie is [redacted] **,- per parkeerplaats**. Deze grondprijs is gebaseerd op een huurprijs van [redacted],- per jaar, een BAR van [redacted] en een stichtingskostenniveau van [redacted] per parkeerplaats ex. BTW.

Grondprijs fietsenstalling
Mocht er sprake zijn van een fietsenstalling dan geldt de grondprijs van [redacted],- **per m² kavel**. De grondprijs is gebaseerd op de minimale grondprijs voor parkeren en is dan van toepassing.

De grondprijzen zijn prijspeil 2016 en excl. btw. De grondprijzen voor bedrijfsruimte max. 30% kantoor en fietsenstalling zijn geldig zolang de Handleiding Grondprijsbepaling 2015 verlenging 2016 van toepassing is. De grondprijs voor een parkeerplaats op maaiveld is geldig tot 14 december 2017.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Regie & Advies.