



Memo

Aan E&U
Van TAG
Datum 21 januari 2020
Kenmerk 2020-723

Onderwerp Werkinstructie kelderfactoren bij niet-woonbestemmingen in de plint

Deze werkinstructie gaat in op de wijze van grondwaarde bepaling voor kelders en verdiepingen bij niet-woonbestemmingen in de plint.

Niet-woonbestemming in de plint

Bij niet-woonbestemmingen in de plint is het gebruik divers en kan eenvoudig wisselen. Bij de grondwaardebepaling voor de bestemmingen kantoor, detailhandel, consumentgerichte en zakelijke dienstverlening en horeca in de plint worden dezelfde huur, en BAR gebruikt. Uit de marktreferenties die TAG gebruikt blijkt niet dat de huur van bijvoorbeeld een kantoor in de plint anders is dan de huur van detailhandel in dezelfde plint, met als gevolg dat de marktwaarde voor beide bestemmingen in de dezelfde plint gelijk zijn. Tevens worden voor de verschillende bestemmingen in de plint dezelfde stichtingskostenreferentie gehanteerd nl. "detailhandel/overig in de plint". Dit heeft tot gevolg dat bij bestemmingswijzigingen, waarbij sprake is van één van voornoemde bestemmingen, de grondwaarde van zowel de oude als de nieuwe bestemming in de plint gelijk zijn.

Standaardunit

Uitgangspunt bij de grondwaardebepaling is een zogenoemde "standaardunit". Dit is een winkelunit van circa 150 m² v.v.o. op de begane grond en een frontbreedte van circa 6 strekkende meters. Voor de interpretatie van markthuurniveaus wordt een bandbreedte gehanteerd en vallen winkelunits met een oppervlak is een van 70 tot 350 m² vvo met een frontbreedte van minimaal 4 strekkende meters voor kleinere units, eveneens onder de definitie van standaardunits.

Indien een gedeelte van de unit is gelegen in de kelder of op een verdieping, welke één geheel vormt met de bestemming op de begane grond dient ook de erfpachtgrondwaarde van de kelder of verdieping bepaald te worden. Er zijn verschillende varianten van kelders / souterrains. In andere situaties is er sprake van een verdieping die alleen toegankelijk is vanuit de begane grond.

Correctiefactoren kelder en verdieping

Een kelder als onderdeel van niet-woonbestemming in de plint kent altijd een beperking uit oogpunt van bereikbaarheid en zichtbaarheid. Deze beperking wordt gewaardeerd door een correctiefactor toe te passen op de hoofdbestemming van de begane grond. Deze correctiefactor wordt bepaald door de vrije hoogte en / of daglichttoetreding. Bij het bepalen van de correctie wordt rekening gehouden met de volgende criteria: stahoogte, daglichttoetreding.

De formule is als volgt:

$$\text{EPGW}_{\text{hoofdbestemming}} \times \text{Factor}_{\text{kelder}} = \text{EPGW}_{\text{kelder}}$$

In onderstaande tabel wordt weergegeven met welk percentage de grondwaarde van de hoofdbestemming vermenigvuldigd wordt om te komen tot de erfpachtgrondwaarde van de kelder.

OMSCHRIJVING	Hoogte van	tot	Daglicht	Factor	Korting %
Kelder bij niet-woonbestemming in de plint					
Kruipruimte	0 ≤ 1,50 m		nee	0	100%
Kelder	>1,50 m	≤ 2,2 m	nee	0,25	75%
Kelder	>1,50 m	≤ 2,2 m	ja	0,50	50%
Kelder	> 2,2 m		nee	0,50	50%
Kelder	> 2,2 m		ja	0,75	25%
Verdieping bij niet-woonbestemming in de plint					
Verdieping alleen intern toegankelijk				0,75	25%

Figuur 1 Kelderfactoren

Indien de erfpachtgrondwaarde per m² bvo lager (of gelijk) is aan de minimale erfpachtgrondwaarde is de minimale grondwaarde van toepassing.

Deze werkinstructie heeft een relatie met de werkinstructie d.d. 23-9-2019 met kenmerk 2019-10996; Geen grondprijadvies bij bestemmingswijziging sommige plintvoorzieningen. In het erfpachtcontract moeten de niet-woonbestemmingen (zoals detailhandel, kantoor, horeca, bedrijfsruimte, zakelijke en consumentgerichte dienstverlening etc.) worden opgenomen die publiekrechtelijk zijn toegestaan.

TAG geeft in het grondprijadvies aan welke correctie op de erfpachtgrondwaarde van toepassing is voor de kelder.

Deze werkinstructie is nadrukkelijk niet van toepassing op andere bestemmingen en verschijningsvormen dan bovengenoemd (niet woonbestemming in de plint op basis van een standaardunit). Is er in een afwijkende situatie van een kelder of verdieping dan wordt per situatie met argumenten toegelicht of er al dan niet een correctie op de erfpachtgrondwaarde van toepassing is.

Voor akkoord:

5.1, 2, e

27/01/2020