

0032

5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

**From:** 5.1.2e  
**Sent:** Tue 4/16/2024 1:59:56 PM  
**Subject:** FW: Vragen tuin- en perceeluitbreidingen onbebouwd grond wonen en niet-wonen  
**Received:** Tue 4/16/2024 1:59:58 PM

Duidelijk! Voor tennispark dus minimale grondprijs wonen (was iets van 300 euro ofzo dit jaar?) gedeeld door factor onbebouwd.

Groet,

5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 16 april 2024 15:32  
**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>  
**CC:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>  
**Onderwerp:** RE: Vragen tuin- en perceeluitbreidingen onbebouwd grond wonen en niet-wonen

Hoi 5.1.2e,

Tuinitbreidingen bij niet-woonbestemmingen worden eigenlijk altijd perceeluitbreiding genoemd, aangezien tuinitbreidingen doorgaans bij woningen horen. Het grondprijsbeleid schrijft voor dat we voor dergelijke percelen de volle grondwaarde rekenen gebaseerd op het beleid voor nieuwe uitgiften, en mocht het om onbebouwde grond gaan dan is de factor onbebouwd van toepassing. Vuistregel is dat de grondwaarde wordt bepaald op basis van de gewogen gemiddelde grondwaarde van de hoofdfunctie(s) waartoe de perceeluitbreiding dient, en wordt gewogen gemiddeld bepaald.

Voor perceeluitbreidingen ten behoeve van wonen is de minimale grondwaarde voor wonen voor nieuwe uitgiften van toepassing, omdat in de waardebepaling voor wonen al rekening is gehouden met een buitenruimte en het betreft hier vermoedelijk ook een gemeenschappelijke tuin. Voor het dossier met de expeditiezone geldt de grondwaarde die bij deze functie hoort als grondslag. Voor beide varianten geldt dat de factor onbebouwd toegepast mag worden als het inderdaad om onbebouwde grond gaat. Vermoedelijk is in het dossier met de expeditiezone wel een waarde op basis van bestaande erfpacht geadviseerd, en voor de perceeluitbreiding geldt als grondslag een waarde gebaseerd op het beleid nieuwe uitgiften.

Groet

5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>  
**Verzonden:** maandag 15 april 2024 13:46  
**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>  
**CC:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>  
**Onderwerp:** Vragen tuin- en perceeluitbreidingen onbebouwd grond wonen en niet-wonen

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Bij een aantal transformatiedossiers lopen wij tegen de werkwijze van kleine tuinitbreidingen voor zowel wonen als niet-wonen aan. Voorheen werkten de berekenaars met een notitie tuinfactor. Deze notitie is een tijdje geleden ingetrokken, waardoor een GPA aangevraagd dient te worden. Die tuinfactoren golden met name voor de wat kleinere uitbreidingen, waarbij de WOZ-BSQ methodiek geldt. Wij hebben daarom eerst met 5.1.2e gesproken, die ons naar 5.1.2e (voor wonen) en 5.1.2e (voor niet-wonen) heeft verwezen. Bij transformaties geldt (anders dan bij regulier erfpachtbeheer) het volgende:

De grondprijzen van de beoogde herontwikkelingen zijn vaak al een aantal jaren geleden vastgelegd in een afsprakenbrief, waardoor bij de uiteindelijke planvorming jaren later een kleine uitbreiding zonder bebouwing (feitelijk dus een tuinitbreiding) blijkt te zijn. Aan de ontwikkelaar is reeds aangegeven dat elke uitbreiding een waarde heeft. Maar welke waarde heeft deze relatief kleine tuinitbreiding in het kader van de grote herontwikkeling?

Op dit moment twee dossiers waar dit speelt::

- E3019/2: Bij het voormalig tennispark is sprake van kleine tuinitbreidingen (ca 100 m<sup>2</sup> over 3 woontorens) van woningen op de begane grond die deel uitmaken van de herontwikkeling. Er is geen sprake van WOZ-BSQ, omdat er genormeerd resisueel is berekend. Hoe worden deze tuinitbreidingen gewaardeerd? De onbebouwde delen/tuinen zijn er overigens ook binnen d1000811 bestaande erfpachtgrenzen, maar die worden niet apart afgerekend omdat deze verdisconteerd zitten in de grondprijs wonen.

Graag zouden we hier zo praktisch mogelijk mee om willen gaan. **5.1.2e** stelde zelf voor om misschien met een factor onbebouwd te werken, waarbij de hoogte van de factor afhankelijk is van de grootte van de herontwikkeling. Of zelfs de tuinuitbreiding om niet, maar dat is lastig te verdedigen als het uitgangspunt is dat alle grond altijd een waarde heeft.

Wij horen graag of jullie ons hiermee kunnen helpen. Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

**5.1.2e** **5.1.2e**

Transformatiespecialist  
Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

T **5.1.2e**

**5.1.2e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)