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 chet, conversie, verlengde afkoop, vervr.herziening)

(10)(2e)

Aanvrager (10)(2e) (10)(2e)
Adviseur (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 15 juli 2019
Kenmerk 2019-7745
E-nummer E1024/2
Onderwerp Grondprijsadvies (adres invullen door aanvrager)

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd adres op basis van de door jou aangeleverde informatie zoals je hieronder bij "Project informatie" hebt ingevuld (punt 1 tot en met 9).

Project informatie (invullen door aanvrager)

1) De naam van het project/locatie (invullen door aanvrager)

- Datum "volledige aanvraag" : (NIET invullen bij indicaties; indien er een GPA wordt aangevraagd terwijl de aanvraag niet volledig is hier aangeven wat de reden is, DEZE TEKST VERWJDEREN)
- Adres(sen) : Korte Papaverweg (10)(2e)te Amsterdam
- Kadastrale gegevens : Gemeente Amsterdam, Sectie K, nummer 7222
- Algemene Bepalingen : Ab1966 (5 jaarlijkse indexering)
- **Referentieperiode : 15 april 2019 tot 15 april 2020 ETV**
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : N71c
- Stadsdeel : Noord
- Is wijziging met btw belast : onbekend

2) De reden van de adviesaanvraag (verwijderen wat niet van toepassing is)

- CHET

korte beschrijving van de wijziging en/of andere relevante gegevens

3) Een duidelijke beschrijving van het programma (laatste kolom invullen door aanvrager)

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen. *) doorhalen wat niet van toepassing is.	
Bij wonen typologie en aantal woningen	▪ N.v.t.

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.	
Is er een tuin aanwezig ? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een balkon aanwezig?	n.v.t.
Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	neen/ ja *) @ .... m² go neen/ ja *) @ .... m² go neen/ ja *) @ .... m² go
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	**Bestemming "opslag van polyeter materialen"** **Feitelijk in gebruik als : garage + opslag** **103 m2**
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	1
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	neen
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm: Opnemen wat er over parkeren is vastgelegd bij uitgifte of latere wijziging van het erfpachtrecht	
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	▪ N.v.t.
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	n.v.t.

4) **Eerdere gpa's** (invullen door aanvrager)
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:

5) **Eventuele bijzonderheden** (invullen door aanvrager)
- Ingangsdatum wijziging : **16 april 2021**

6) **Aktenonderzoek** (invullen door aanvrager)
Vermeld hier alle akten waarin een wijziging van de erfpacht voorkomt, vanaf de uitgifteakte (danwel vanaf CHET/conversie akte)
1971-12-31 Akte uitgifte

(10)(2g)

(10)(2g)

heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja

1989-05-17 Akte splitsing

(10)(2g)

(10)(2g)

heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja

7) **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.

---

1. Inleiding
Het betreft een CHET van een bedrijfsruimte bestemming.

2. Samenvatting

De erfpachtgrondwaarden zijn hieronder weergegeven, verderop in dit document zijn de onderbouwingen per bestemming te vinden.

(10)(2e)

Niet-wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Per
Bedrijfsruimte max. 30% kantoor	(10)(2e)	m² bvo

3. Algemeen

- Dit advies is conform "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten"[1].
- De geldigheid van de erfpachtgrondwaarden is één jaar na dagtekening van dit advies.
- Binnen de geldigheidstermijn van dit advies moet er:
    - Een erfpachtaanbieding zijn gedaan. Indien de erfpachtaanbieding niet (tijdig) is geaccepteerd komt deze te vervallen. Indien er een nieuwe aanbieding moet worden gedaan en op dat moment het grondprijsadvies niet meer geldig is, dient een nieuw grondprijsadvies te worden aangevraagd.
    - een overeenkomst gesloten zijn (bijvoorbeeld een afsprakenbrief) waarin de grondprijzen worden overeengekomen. In deze overeenkomst moet in ieder geval worden opgenomen vanaf welk moment en op welke wijze de grondprijzen worden geïndexeerd en tot welk moment de overeengekomen grondprijzen gelden. Binnen die termijn moet vervolgens een erfpachtaanbieding zijn gedaan. Indien de erfpachtaanbieding niet (tijdig) is geaccepteerd komt deze te vervallen. Indien er een nieuwe aanbieding moet worden gedaan en op dat moment de grondprijzen zoals opgenomen in de overeenkomst niet meer gelden, dient een nieuw grondprijsadvies te worden aangevraagd.
- De erfpachtgrondwaarden voor niet-wonen zijn exclusief BTW.

Toelichting methodiek grondwaardebepaling

De bepaalde erfpachtgrondwaarde dient als uitgangspunt voor het bepalen van de canon en/ of afkoopsom van een erfpachtrecht.

Genormeerd residueel (niet-wonen en transformatie)

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Amsterdam is dat de erfpachtgrondwaarden genormeerd bepaald worden. Dit houdt in dat de gemeente bij de bepaling van de erfpachtgrondwaarde van een bepaald project niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke opbrengsten en kosten, maar van vergelijkbare en marktconforme opbrengsten- en kostenniveaus. Hiermee voorkomen we dat kavels met dezelfde locatiekwaliteiten, oppervlakte en met dezelfde bestemming, verschillende erfpachtgrondwaarden hebben.

Genormeerd residueel voor bestaande erfpachtrechten

[1] Vastgesteld in College van Burgemeesters & Wethouders van 11 december 2018.

In aanvulling op de genormeerde residuele rekensystematiek geldt voor de bestaande rechten sloopkosten als opslag op de stichtingskosten.

4. Overige bijzonderheden

Minimale- en vaste erfpachtgrondwaarde
Voor alle bestemmingen wordt een minimale erfpachtgrondwaarde gehanteerd. Deze is van toepassing als de erfpachtgrondwaarde bij de residuele berekening onder het gestelde minimum uitkomt. De vaste erfpachtgrondwaarde wordt toegepast bij een aantal bestemmingen waarbij niet residueel wordt gerekend zoals openbare basisscholen.

Bedrijfsruimte max. 50% kantoor (FSI regeling)
Voor erfpachtrechten met alleen bedrijfsruimte tot en met 50% kantoor geldt dat wanneer de FSI kleiner of gelijk is aan 1, de erfpachtgrondwaarde per m² onbebouwd terrein gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde per m² BVO bedrijfsruimte. Het onbebouwde deel (ongeacht het gebruik daarvan: parkeren, laden en lossen of iets anders) is het kaveloppervlak minus de totale BVO's. Er wordt geen aparte erfpachtgrondwaarde voor de parkeerplaatsen afgerekend, omdat die al in de erfpachtgrondwaarde voor de bedrijfsruimte is verdisconteerd. Deze regel geldt alleen wanneer parkeren niet als zelfstandige bestemming wordt geëxploiteerd en onderdeel is van het erfpachtrecht bedrijfsruimte. Is de FSI groter dan 1, dan wordt alleen de erfpachtgrondwaarde van de totale BVO's bedrijfsruimte afgerekend.

5. Onderbouwing
De volgende onderbouwingen zijn in de bijlage te vinden:

Onderbouwing: Niet-wonen 6
Onderbouwing: Objectinformatie 9

Onderbouwing: Niet-wonen

a. Grondprijsadvies

Output

Referenties		Versie 1.0
Bestemming	bedrijfsruimte max. 30 % kantoor	
Nieuw of bestaand	Bestaand erfpachtrecht	
Kostenreferentie	30% kantoor - 70% bedrijfsruimte	
Specificatie kostenreferentie	Opp. ca. 1.700 m² bvo	
Genormeerd of maatwerk	Genormeerd	

Grondwaarde		
Huur per m² vvo	€	(10)(2
BAR		6,75%
Marktwaarde per m² vvo	€	(10)(2b)
Vormfactor vvo/bvo		93,5%
Marktwaarde per m² bvo	€	(10)(2b)
Stiko per m² bvo incl. sloopkosten	€	(10)(2b
Erfpachtgrondwaarde per m² bvo	**€**	(10)(2b

Prijspeil kosten: Q2: 01-05-2019

(10)(2e)

Stichtingskosten
De stichtingskosten bedragen (10)(2b),- incl. sloopkosten.

Vormfactor
De vormfactor behorend bij dit type bedrijfsruimte is 93,5%.

Huurwaarde
Recente adviezen in deze omgeving leveren een huurwaarde op van (10)(2b),- euro per m2 vvo.

BAR
De BAR die in het verleden is gehanteerd in eerdere adviezen bevindt zich tussen de 6,5% en 7,75%. De BAR voor dit type bedrijventerreinen in Amsterdam zit voor dit gebied op 6,75%. De omgeving van de Klaprozenweg en de Papaverweg heeft o.a. PDV achtige functies maar ook de functie bedrijfsruimte 70% en 30% kantoren. De bandbreedte voor de beste locaties is conform onderstaand schema (bron: overzicht marktinformatie niet wonen).

Overzicht bandbreedtes								
29-sep-17	Bedrijfsruimte							
	Huur			BAR / KK			Uitgangspunten BAR	
	laag	midden	hoog	laag	midden	hoog	Laag:	Hoog
Specifieke locaties								
Beste locaties		(10)(2e)		5,76%	6,63%	7,50%	Samengesteld	DTZ/NVM/C&W
Overige locaties				6,75%	7,38%	8,00%	DTZ / midden	DTZ

b. Eerder afgegeven GPA's

Overzicht database (relevante adviezen)

DATUM ADVIES	GEBIEDS CODE	STADSDEEL	ADRES	TYPE VASTGOED	GRONDWAARDE eenwgd.urend	HUUR VON	BVO/VVO	BAR	STIKO	Sloopkosten	ERFPACHTVC	KENMERK	ADVISEUR
25-4-2018	N71c	Noord	Draaierweg [redacted]	Bedrijfsruimte max. 30% kantoor	€ [redacted]	[redacted]	93%	[redacted]	[redacted]		Bestaand recht		[redacted]
7-8-2018	N71c	Noord	Papaverweg (10)(2e)	bedrijventerrein max 30% kantoor	€ [redacted]	[redacted]	93%	[redacted]	[redacted]	ja	Transformatie- bestaar	2018-6471	(10)(2e)
27-8-2018	N71c	Noord	Draaierweg [redacted]	Bedrijfsruimte max. 30% kantoor	€ [redacted]	€ [redacted]	93%	[redacted]	[redacted]		Bestaand recht	2018-11836	
27-8-2018	N71c	Noord	Draaierweg [redacted]	Bedrijfsruimte max. 30% kantoor	€ [redacted]	€ [redacted]	93%	[redacted]	[redacted]		Bestaand recht	2018-11849	
20-12-2018	N71c	Noord	polijsterweg [redacted]	Bedrijfsruimte max. 30% kantoor	€ [redacted]	€ [redacted]		[redacted]	[redacted]			2018-6689	(10)(2e)

c. Gehanteerde opbrengsten

Marktinformatie

Bedrijventerreintool

Stadsdeel	Code	Gebiedsnaam	Indicatie van de verhouding huur bedrijfsruimte/kantoor			gewogen gemid.		Bedrijfsruimte max 30% kantoor		Beleggings- & koopwaarde	Stiko type		Stiko Nieuw	Stiko bestaand	Grondw. Nieuwe uitgifte	Grondw. Bestaand recht
Noord	N71c	Paperverweg e.o.	[redacted]	70%	[redacted]	30%	[redacted]	85,0	6,75%	[redacted]	Opp. ca. 1.700m² bvo	93,5%	(10)(2e)		[redacted]	[redacted]

Transacties uit Calcasa

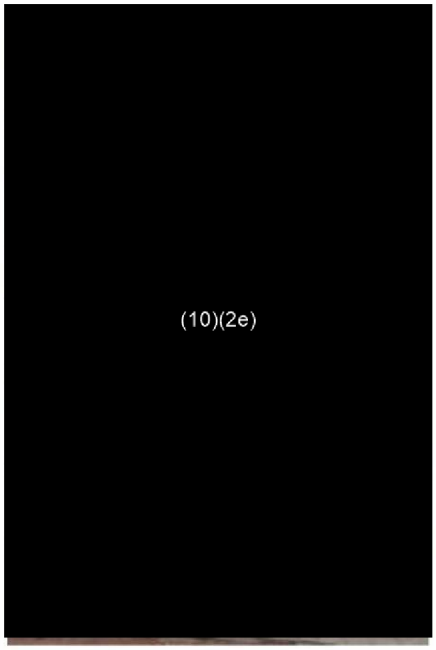
Datum	Straat	Huisnumm	Toevoeging	Postcode	Woonplaats	Gebouw	Prijs	Oppervlak	Prijs per m	Aanbodsoort	Type	Status	Huurder/Kc	SBI Huurde	Verhuurde
07-04-2014	Slijperweg	[redacted]		(10)(2e)	Amsterdam		[redacted]	623	[redacted]	Bedrijfsruimte	Huur	Gereed	Interieur Depot		
01-03-2011	Vuurwerkerweg				Amsterdam		[redacted]	410	[redacted]	Bedrijfsruimte	Huur	Gereed	vof Schaap &	[redacted]	

Aanbod uit Calcasa

Datum	Straat	Huisnummer	Toevoeging	Postcode	Woonplaats	Prijs	Oppervlak	Prijs per	Aanbodsoort	Type
19-03-2019	Papaverweg	[redacted]		(10)(2e)	Amsterdam	(10)(2b)	183	[redacted]	Bedrijfsruimte	Huur
19-03-2019	Meeuwenlaan				Amsterdam	(10)(2b)	700	[redacted]	Bedrijfsruimte	Huur
06-03-2019	Draaierweg				Amsterdam	(10)(2b)	110	[redacted]	Bedrijfsruimte	Huur

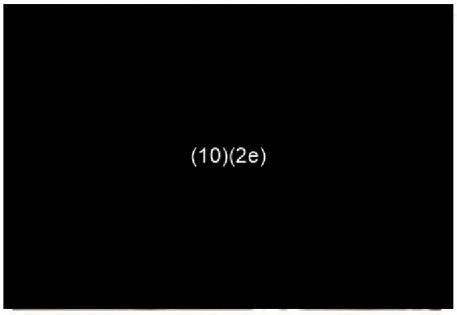
Referenties uit Funda in business





Korte Papaverweg (10)(2e)
(10)(2e) Amsterdam
(10)(2b) /m²/jaar
521 m²
Bedrijfsmakelaar Amsterdam (10)(2e) (10)(2e)

Papaverweg (10)(2e)
(10)(2e) Amsterdam
(10)(2b) /m²/jaar
183 m²
BrinkBorgh Makelaardij



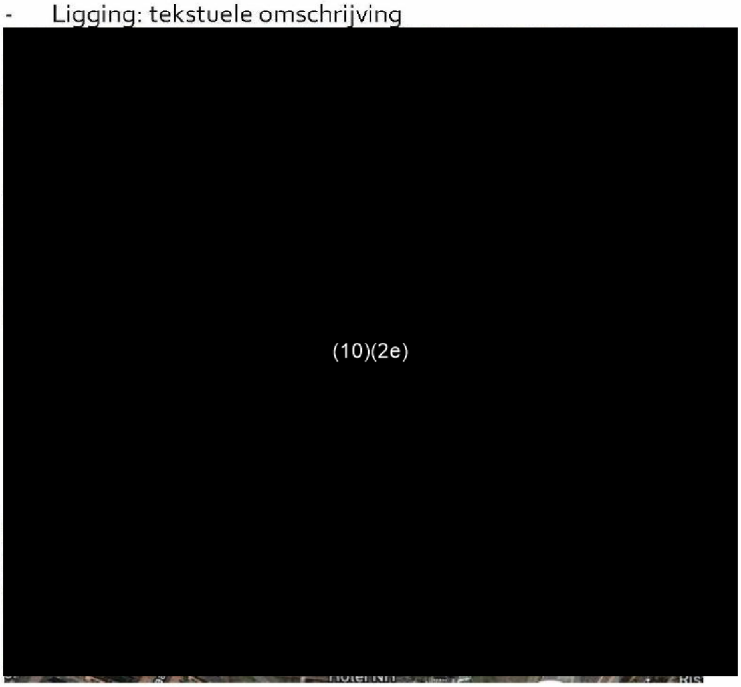
Distelweg (10)(2e)
(10)(2e) Amsterdam
(10)(2b) /m²/jaar
885 m² • Units vanaf 427 m²
KS bedrijfsmakelaars o.g.

d. Gehanteerde stichtingskosten

Voor de stichtingskosten is uitgegaan van de referentie bedrijfsruimten passend in het gebied. De stichtingskosten bedragen (10)(2b) / m² bvo.

Onderbouwing: Objectinformatie

- Ligging: tekstuele omschrijving



- Gevelbeeld

