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 bestemmingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder extra woningen ontstaan)

(10)(2e)

Aanvrager (10)(2e) (10)(2e)
Adviseur (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 18-06-2020
Kenmerk 2020-8136
E-nummer E4223/1
Onderwerp Grondprijsadvies Nieuwezijds Voorburgwal (10)(2e) te Amsterdam

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 8).

Project informatie

1) **De naam van het project/locatie**
   - Datum "volledige aanvraag" : 5 december 2019
   - Adres(sen) : Nieuwezijds Voorburgwal (10)(2e) te Amsterdam
   - Kadastrale gegevens : gemeente Amsterdam, sectie F, nummers (10)(2e) en (10)(2e)
   - Kaveloppervlak : 235
   - Algemene Bepalingen : AB1994 (afkoop)
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : A01f
   - Stadsdeel : stadsdeel Centrum
   - Gelden vaste afspraken : neen
   - Is wijziging met btw belast : onbekend

2) **De reden van de adviesaanvraag**
   Bestemmingswijziging:
   De erfpachter wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, maar kan met de huidige privaatrechtelijke bestemming niet overstappen, omdat het erfpachtrecht thans een gemende bestemming heeft. De bestemming zal dus eerst gewijzigd moeten worden naar een zuiver woonbestemming om vervolgens te kunnen overstappen.

3) Toelichting grondwaardebepaling

Een toelichting grondwaardebepaling is nodig, omdat bij dit dossier reeds adviseurs/advocaten van de erfpachter betrokken zijn of anders.
Corten Advocaten heeft de aanvraag namens erfpachter ingediend. Hij vraagt altijd om een toelichting van de grondwaardebepaling.

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

5) Een duidelijke beschrijving van het oude programma

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	De bebouwing van het terrein is bestemd tot kunsthandel in boeken en prenten (antiquariaat) annex kunstgalerie en woning en mag slechts aldus worden gebruikt en een tuin
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten. *Invullen indien WOZ niet bekend is Is er een tuin aanwezig? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	▪ koopwoning ▪ zelfstandig ▪ ééngezinswoning ▪ 482 gebruiksoppervlakte gelegen in het souterrain t/m de 3de verdieping (waarvan 171 m² go gelegen in het souterrain, zie hieronder) Ja, van 47 m² neen neen neen neen
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Kunsthandel in boeken en prenten (antiquariaat) annex kunstgalerie van 27 m² bvo gelegen op een deel van de beletage
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm: Opnemen wat er over parkeren is vastgelegd bij uitgifte of latere wijziging van het erfpachtrecht	n.v.t.
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren	n.v.t.

▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	4
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglichttoetreding?	Ja, er is een souterrain t.b.v. de woning van 171 m² go (zie hierboven) Ja, 2400 mm Ja

6) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming(en):	één (1) koopwoning van 505 m² gebruiksoppervlak (go)
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning <u>zonder</u> bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten. *Invullen indien WOZ niet bekend is Is er een tuin aanwezig? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	▪ koopwoning ▪ zelfstandig ▪ ééngezinswoning ▪ 505 m² go gelegen in het souterrain t/m de 3de verdieping (waarvan 171 m² go gelegen in het souterrain, (zie hieronder) Ja, van 47 m² neen neen neen neen
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven: Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	n.v.t. 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.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	4
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Ja, er is een souterrain t.b.v. de woning van 171 m² go (zie hierboven) Ja, 2400 mm Ja

7) **Eerdere gpa's**
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:
Nee

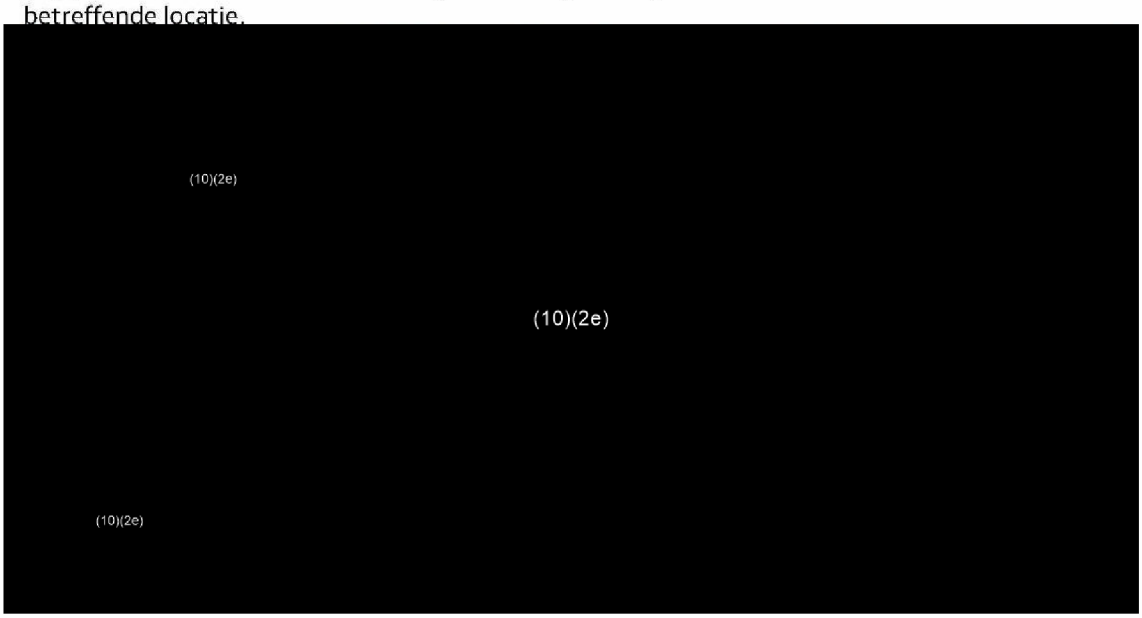
8) **Eventuele bijzonderheden**
- Ingangsdatum wijziging : 1 januari 2021

9) **Aktenonderzoek** Stuur alle akten waarin een wijziging van de erfpacht voorkomt, vanaf de uitgifteakte (danwel vanaf CHET/conversie akte) samen met de aanvraag naar de grondprijsberekenaars.

10) **Aandachtspunten.**
- Vierkante meters afronden; tot 0,5 naar beneden en vanaf 0,5 naar boven
- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grond-prijsbepaling 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, toelichting (alleen indien een toelichting wordt opgevraagd), 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

De erfpachter wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, maar kan met de huidige privaatrechtelijke bestemming niet overstappen. De bestemming wordt daarom eerst gewijzigd naar een zuivere woonbestemming om vervolgens te kunnen overstappen. Dit GPA is op basis van prijspeil 2019 i.v.m. de datum volledige aanvraag uit dat jaar. Onderstaand een overzicht van de betreffende locatie.



2. Samenvatting

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

Wonen (Onbezwaarde waarde methode)

Straat	Huisnr	m² go	Gebruiks code	Onbezwaarde waarde (waardepeildatum 2017)	BSQ
Nieuwezijds Voorburgwal	(10)(2e)	482	EGWO	(10)(2b) ,-	0)(2%
Nieuwezijds Voorburgwal	(10)(2e)	505	EGWO	(10)(2b) ,-	0)(2%

(10)(2e)

Niet-wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Per
Kunsthandel (Detailhandel)	(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.
- Voor de erfpachtgrondwaarden van wonen is het uitgangspunt een niet BTW-belaste levering. Bij een BTW-belaste levering dient van de erfpachtgrondwaarde de BTW in mindering gebracht te worden.

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

WOZ/BSQ- methode
Voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor een woning voor een bestaand erfpachtrecht, m.u.v. transformaties van meer dan vier woningen, geldt de BSQ-methode. De erfpachtgrondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde of de Onbezwaarde waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote.

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.

[1] Vastgesteld in College van Burgemeesters & Wethouders van 10 december 2019.

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

4. Overige bijzonderheden

Niet-woonbestemming in de plint
Commerciële plint is geen bestemming. In het erfpachtcontract moeten daarom de niet-woonbestemmingen (zoals detailhandel, kantoor, horeca, bedrijfsruimte, zakelijke en consumentgerichte dienstverlening etc.) worden opgenomen die publiekrechtelijk zijn toegestaan.

5. Onderbouwing

De volgende onderbouwingen zijn in de bijlage te vinden:

Onderbouwing: Wonen (Onbezwaarde waarde /BSQ)..... 8
Onderbouwing: Niet-wonen.....10
Onderbouwing: Objectinformatie 14

Onderbouwing: Wonen (Onbezwaarde waarde /BSQ)

a. Grondprijsadvies

Het betreft hier een koopwoning(eengezins) in de oude situatie. De BSQ bedraagt 49%.

Onbezwaarde waarde (output tool model onbezwaarde waarde)

WAARDERING O.B.V. ONBEZWAARDE WAARDE 2017 **Versie 26-11-2019**

Kenmerken woning

Kenmerk	Invoer	Hulp
Gebruikscode	EGWO	
Straatnaam	Nieuwezijds Voorburgwal	
Buurtcode	A01f	
Studentenwon.	Nee	1,00
Bejaardenwon.	Nee	1,00
Containerwon.	Nee	1,00

Gegevens buurt(straat)

Buurtnaam	Spuistraat Zuid
Straatcode	26298
Buurtstraat	26298A01f
Buurt	A01f
Buurtcombi	01
Controle	Bekende buurtstraat
BSQ	49

(10)(2e)

Kenmerken woning en waardering

Deelcode	Deelobject	m² of aantal		Waarde	m² corr. fact.	Onbez. Waarde
*Woning**						
1100	1100 - Woning	482 m² GO	X	(10)(2b)	0,53	(10)(2b)
					1,00	0)(2
Buitenruimte						
2030	2030 - Grond bij EGWO	235 m²	X	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)
					1,00	0)(2
*Parkeren***						
					1,00	0)(2
					1,00	0)(2
*Overig****						
					1,00	0)(2
					1,00	0)(2
TOTAAL						(10)(2b)

Het betreft hier een koopwoning(eengezins) in de nieuwe situatie. De BSQ bedraagt 49%.

WAARDERING O.B.V. ONBEZWAARDE WAARDE 2017 **Versie 26-11-2019**

Kenmerken woning

Kenmerk	Invoer	Hulp
Gebruikscode	EGWO	
Straatnaam	Nieuwezijds Voorburgwal	
Buurtcode	A01f	
Studentenwon.	Nee	1,00
Bejaardenwon.	Nee	1,00
Containerwon.	Nee	1,00

Gegevens buurt(straat)

Buurtnaam	Spuistraat Zuid
Straatcode	26298
Buurtstraat	26298A01f
Buurt	A01f
Buurtcombi	01
Controle	Bekende buurtstraat
BSQ	49

(10)(2e)

Kenmerken woning en waardering

Deelcode	Deelobject	m² of aantal		Waarde	m² corr. fact.	Onbez. Waarde
*Woning**						
1100	1100 - Woning	505 m² GO	X	(10)(2b)	0,52	(10)(2b)
					1,00	(10)(2
Buitenruimte						
2030	2030 - Grond bij EGWO	235 m²	X	(10)(2b	1,00	(10)(2b)
					1,00	(10)(2
*Parkeren***						
					1,00	(10)(2
					1,00	(10)(2
*Overig****						
					1,00	(10)(2
					1,00	(10)(2
TOTAAL						(10)(2b)

Onderbouwing: Niet-wonen

a. Grondprijsadvies

De grondwaarde voor Kunsthandel (Detailhandel) is bepaald op basis van de volgende parameters:

Output niet-wonen tool

Output

Referenties	Versie 1.0
Bestemming	Kunsthandel (Detailhandel)
Nieuw of bestaand	Bestaand erfpachtrecht
Kostenreferentie	Winkel/detailhandel/overig
Specificatie kostenreferentie	In plint, kleinere units
Genormeerd of maatwerk	Genormeerd

Grondwaarde	
Huur per m² vvo	€ (10)(2b)
BAR	6,75%
Marktwaarde per m² vvo	€ (10)(2b)
Vormfactor vvo/bvo	90,0%
Marktwaarde per m² bvo	€ (10)(2b)
Stiko per m² bvo incl. sloopkosten	€ (10)(2b)
Erfpachtgrondwaarde per m² bvo	€ (10)(2b)

Prijspeil kosten: Q3: 01-08-2019

De grondwaarde voor Kunsthandel (Detailhandel) op deze locatie is (10)(2b),- per m² BVO. Voor de huurwaarde is uitgegaan van (10)(2b),- per m² vvo op de beletage. Voor de BAR is uitgegaan van 6,75%. Voor de stichtingskosten is aangesloten bij Winkel/detailhandel/ovelrig.
Voor de huurwaarde voor Kunsthandel(Detailhandel) op deze locatie is het uitgegaan van (10)(2e) per m² vvo op de begane grond (commerciële plint). **Echter gezien de ligging op de beletage (slechter bereikbaar) is een afslag op de huur gedaan van circa 25% en is uitgekomen op een huur van (10)(2b) - per m² vvo voor de beletage.**

b. Eerder afgegeven GPA's

Overzicht database (relevante adviezen)

DATUM ADVIES	GEBIEDS-CODE	STADSDEEL	ADRES	TYPE VASTGOED	GRONDWAARDE eeuwigdurend	GRONDWAARDE voortdurend	HUUR/VON	BVO/VVO	BAR	STIKO
3-5-2018	A04e	Centrum	Koningstraat (10)(2e)	Winkel/ detailhandel	(10)(2b)		(10)(2b)			
27-6-2018	A00a	Centrum	Elleboogsteeg	Winkel/horeca	(10)(2b)		(10)(2b)		(10)(2b)	(10)(2b)
12-7-2018	A06i	Centrum	Marnixstraat (10)(2e)	Commerciële plint	(10)(2b)		(10)(2b)		(10)(2b)	(10)(2b)
30-8-2018	A04e	Centrum	Snoekjessteeg (10)(2e)	detailhandel en horeca		(10)(2b)	(10)(2b)		(10)(2b)	(10)(2b)
30-8-2018	A04e	Centrum	Sint Antoniebreestraat (10)(2e	detailhandel en horeca		(10)(2b)	(10)(2b)		(10)(2b)	(10)(2b)
30-8-2018	A04e	Centrum	Nieuwmarkt (10)(2e)	detailhandel en horeca		(10)(2b)	(10)(2b)		(10)(2b)	(10)(2b)
4-10-2018	A00e	Centrum	Kloveniersburgwal (10)(2	Culturele ruimte t.b.v. podiumkuns	(10)(2b)		(10)(2b)		(10)(2b)	(10)(2b)
21-11-2018	A01e	Centrum	Suikerbakkersteeg (10)(	Expositieruimte	(10)(2b)		(10)(2b)		(10)(2b)	(10)(2b)
31-1-2019	A00e	Centrum	Czaar Peterstraat (10)(2e	Horeca	(10)(2b)		(10)(2b)		(10)(2b)	(10)(2b)
22-3-2019	A06i	Centrum	Rozengracht (10)(2b	Horeca	(10)(2b)		(10)(2b)		(10)(2b)	(10)(2b)
24-4-2019	A04e	Centrum	Koningsstraat (10)(2e	Detailhandel/ winkel	(10)(2b)		(10)(2b)		(10)(2b)	(10)(2b)
28-11-2019	A06c	Centrum	Prinsengracht (10)(2e	Winkel	(10)(2b)		(10)(2b)		(10)(2b)	(10)(2b)
28-11-2019	A06c	Centrum	Prinsengracht (10)(2e)	Winkel Kelder			(10)(2b)		(10)(2b)	
9-4-2020	A00e	Centrum	Conradstraat (10)(2e	Horeca			(10)(2b)		(10)(2b)	
31-3-2020	A00i	Centrum	Entrepotdok (10)(2e	Atelier	(10)(2b)		(10)(2b)		(10)(2b)	(10)(2b)
4-5-2020	A08e	Centrum	Nieuwe Achtergracht (10)(2e	Atelier	(10)(2b)		(10)(2b)		(10)(2b)	(10)(2b)

Bovenstaande tabel laat de grondprijsadviezen voor bestemmingen Horeca, Detailhandel en Ateliers in de commerciële plint in Amsterdam Centrum. Een huur van (10)(2b),- per m² vvo ligt iets hoger dan deze eerdere adviezen, vanwege de zeer centrale ligging van de huidige locatie. Een BAR van 6,75% sluit goed aan bij de eerdere adviezen.

c. Gehanteerde opbrengsten

Voor de huurwaarde voor Kunsthandel(Detailhandel) op deze locatie is het uitgegaan van (10)(2e) per m² vvo op de begane grond (commerciële plint). **Echter gezien de ligging op de beletage (slechter bereikbaar) is een afslag op de huur gedaan van circa 25% en is uitgekomen op een huur van (10)(2b),- per m² vvo voor de beletage.**

Deze huurwaarde is gebaseerd op onderstaande analyses van het aanbod en de transacties in deze omgeving op Funda(ongeveer (10)(2b),- per m² vvo) en Calcasa (ongeveer (10)(2b) per m² vvo) en Cushman en Wakefield. Een huurniveau van (10)(2e) per m² vvo op de begane grond (in de commerciële plint) sluit namelijk aan bij de bovenkant van de bandbreedte((10)(2b),- t/m (10)(2e) per m² vvo) van de Cushman & Wakefield winkelhuren Amsterdam 2019 voor deze straat. Er is sprake van een aanzienlijke passantenstroom.

Transacties uit Calcasa

Calcasa transacties	Prijs	Opp	Prijs / m2
MINIMUM	(10)(2b)	62	(10)(2b)
MAXIMUM	(10)(2b)	177	(10)(2b)
MEDIAAN	(10)(2b)	91	(10)(2b)
GEMIDDELDE	(10)(2b)	110	(10)(2b)

Datum	Straat	Huisn.	Prijs	Opp	Prijs / m2	Soort	Bouwjaar
25-11-2019	Oudekerksplein	(10)(2	(10)(2b)	65	(10)(2b)	Horeca	1981
26-6-2019	Raadhuisstraat	(10)(2e)	(10)(2b)	62	(10)(2b)	Winkel	1005
1-5-2019	Herengracht	(10)(2	(10)(2b)	176	(10)(2b)	Winkel	1005
25-2-2019	Spuistraat	(10)(2e)	(10)(2b)	177	(10)(2b)	Horeca	1919
1-11-2018	Nieuwezijds Voorburgw	(10)(2	(10)(2b)	80	(10)(2b)	Winkel	1005
18-9-2018	Nieuwezijds Voorburgw	(10)(2e	(10)(2b)	101	(10)(2b)	Winkel	1992

Ook bij het aanbod zien we een vergelijkbaar beeld. De gemiddelde huurprijzen op basis van het aanbod bij Calcasa bedraagt ongeveer (10)(2b),- per m² vvo en de mediane huurprijzen bedragen ongeveer (10)(2b),- per m² vvo in deze omgeving.

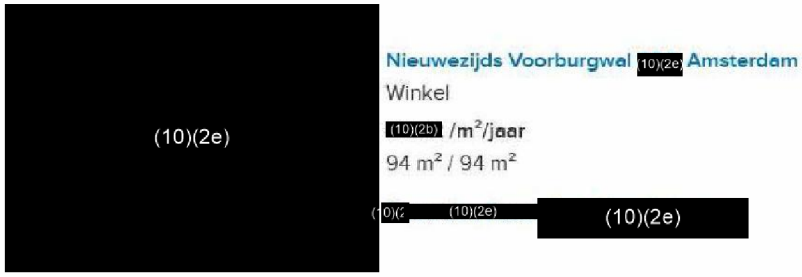
Aanbod uit Calcasa

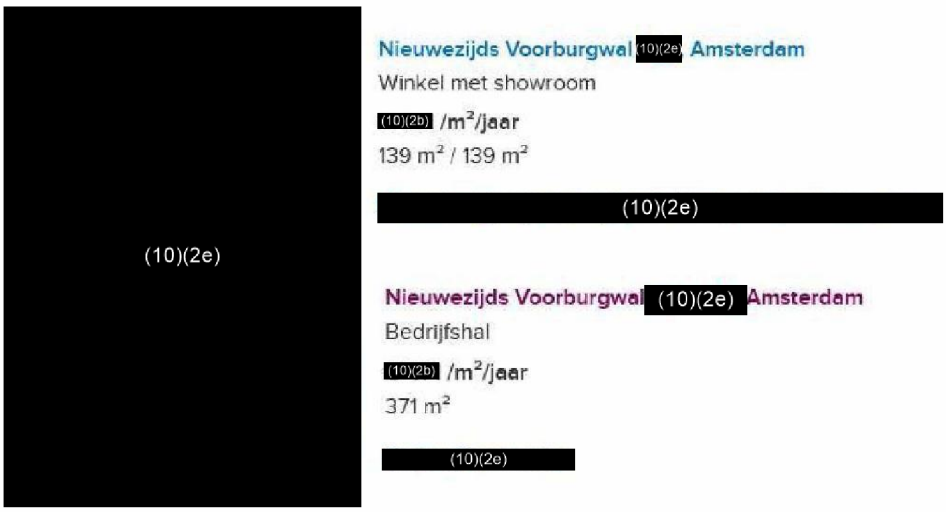
Calcasa aanbod	Prijs	Opp	Prijs / m2
MINIMUM	(10)(2b)	55	(10)(2b)
MAXIMUM	(10)(2b)	139	(10)(2b)
MEDIAAN	(10)(2b)	80	(10)(2b)
GEMIDDELDE	(10)(2b)	86	(10)(2b)

Datum	Straat	Huisn.	Prijs	Opp	Prijs / m2	Soort	Bouwjaar
7-1-2020	Nieuwezijds Voorburgwal	(10)(2	(10)(2b)	139	(10)(2b)	Winkel	1987
7-12-2018	Prinsengracht	(10)(2	(10)(2b)	95	(10)(2b)	Winkel	1900
8-8-2019	Herengracht	(10)(2	(10)(2b)	65	(10)(2b)	Winkel	1735
5-7-2019	Singel	(10)(2e	(10)(2b)	55	(10)(2b)	Winkel	1005
1-7-2019	Nieuwezijds Voorburgwal	(10)(2	(10)(2b)	100	(10)(2b)	Winkel	1895
7-12-2018	Hartenstraat	(10)(2e)	(10)(2b)	60	(10)(2b)	Winkel	1005

Referenties uit Funda in Business

Onderstaande de referenties van het aanbod in deze omgeving op Funda. Deze bevestigen het eerder geschetste beeld.





Daarnaast is gekeken naar de huurniveaus op de Nieuwezijds Voorburgwal op basis onderstaande marktinformatie van Cushman en Wakefield (Winkelhuren Amsterdam 2019). Een huurniveau van (10)(2b),- per m² vvo (en (10)(2b),- per m² vvo op de beletage) past goed in onderstaande bandbreedte.

Cushman & Wakefield Winkelhuren Amsterdam			2019 *		
Locatie/winkelgebied gemeente Amsterdam	stadsdeel	type winkelgebied*	verkooppunten	Van (€)	Tot (€)
Nieuwezijds Voorburgwal, Nieuwe Nieuwstraat	Centrum	Centrum	76	(10)(2e)	(10)(2e)

BAR
Voor de BAR is aangesloten bij de eerdere adviezen in deze omgeving en bedraagt 6,75%. Dit sluit ook goed aan de recente marktinformatie uit de marktinformatie-tool.

d. Gehanteerde stichtingskosten

Het gehanteerde referentiemodel voor de stichtingskosten betreft Winkel/Detailhandel/Overig. De stichtingskosten zijn genormeerd bepaald en bedragen (10)(2b),- per m² bvo incl. sloopkosten. De gehanteerde vormfactor (vvo/bvo) is 90% en de prijzen zijn op prijspeil 2019.

Onderbouwing: Objectinformatie

Het pand is gelegen aan de Nieuwezijds Voorburgwal. Di is een drukke straat in Amsterdam Centrum nabij de Dam en is goed met de auto en openbaar vervoer bereikbaar. Onderstaand een aantal impressies van de betreffende locatie.

