From: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
Sent: Mon 7/8/2013 8:56:17 AM
Subject: RE: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)
Received: Mon 7/8/2013 8:56:19 AM

Hoi (10)(2e),

Ik lees vandaag alle mailtjes weer, omdat ik op vakantie was.
Ik ben nu bezig met het onderbouwen van het grondprijsadvies en manier van berekenen. Ik zal het een en ander nog met (10)(2e) bespreken.
Waarschijnlijk zal ik je morgen hierover verder mailen.
Groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 2 juli 2013 14:13
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

Van De Alliantie heb ik onderstaande mail gehad.
Ze gaan dus niet echt akkoord met het grondprijsadvies.
Kan jij op onderstaande mail een reactie geven?

Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@de-alliantie.nl]
Verzonden: vrijdag 28 juni 2013 14:50
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)

Geachte (10)(2e) (10)(2e),

Ik zou graag met de afdeling Regie en Advies in contact komen aangaande de huurwaarde en grondquote van het perceel Amstelveenseweg (10)(2e). Ik begrijp van mijn collega's dat uit marktonderzoek van OGA blijkt dat de marktconforme huur voor een horecaruimte (10)(2b),= per m2 zou zijn. De ervaring leert dat deze prijs per m2 niet voor iedere meter kan opgaan. Het criterium is immer of de betreffende ondernemer ook geld kan verdienen op de gehuurde m2.

In de horeca zijn in de huisvestingslasten eigenlijk twee hoofdcriteria te onderkennen:

Enerzijds is er de huurquote, het betreft hier de draagkracht van de ondernemen om de huur ook daadwerkelijk te kunnen betalen uit de omzet (kasstroom). Volgens het bedrijfsschap horeca ligt dit aandeel rond de 9% van de omzet. Indien de prijs (10)(2b),= per m2 zou bedragen en de ruimte is 649 m2 groot, dan zou de huurwaarde (10)(2b),= per jaar bedragen. Daaruit zou moeten voortvloeien dat de ondernemer een omzet moet genereren van (10)(2b) miljoen (ex btw).De gemiddelde omzet van een Chinees per persoon, inclusief afhaal bedraagt circa (10)(2b),=. Dat betekend dat de ondernemer bijna 90.000 maaltijden moet verkopen om de huur te kunnen betalen. Dit lijkt mij onwaarschijnlijk op de Amstelveenseweg.

Anderzijds wordt de huur doorgaans bepaald door toepassing van een weging. Dit gebeurt zowel bij winkels (ITZA) en horeca. Hierbij worden de m2 waar daadwerkelijk omzet wordt gegenereerd hoger gewaardeerd dan ondersteunende ruimten. In de bijlage heb ik de zonering van de ruimte opgenomen. Hieronder heb ik een overzicht van de wegingsfactoren:

BEGANE GROND		m²			weegfactor			gewogen m²

Cafe / Restaurant		232	x		*1,00*	=		**232**
Zaal 1		42	x		*0,85*	=		**36**
Zaal 2		0	x		*0,70*	=		**0**
Toilet		20	x		*0,85*	=		**17**
Keuken		70	x		*0,65*	=		**46**
Verkeersruimte		40	x		*0,50*	=		**20**
Magazijn		0	x		*0,15*	=		**0**
Terras		0	x		*0,25*	=		**0**
Overige		32	x		*0,15*	=		**5**
		436						
Kelder		**m²**			**weegfactor**			**gewogen m²**
Cafe / Restaurant		0	x		*0,50*	=		**0**
Zaal 1		0	x		*0,43*	=		**0**

Zaal 2		0	x		*0,35*	=		**0**
Toilet		0	x		*0,43*	=		**0**
Keuken		0	x		*0,33*	=		**0**
Verkeersruimte		0	x		*0,25*	=		**0**
Magazijn		213	x		*0,15*	=		**32**
1ste VERDIEPING		**m²**			**weegfactor**			**gewogen m²**
Cafe / Restaurant		0	x		*0,30*	=		**0**
Zaal 1		0	x		*0,26*	=		**0**
Zaal 2		0	x		*0,21*	=		**0**
Toilet		0	x		*0,26*	=		**0**
Keuken		0	x		*0,20*	=		**0**
Verkeersruimte		0	x		*0,15*	=		**0**

Magazijn		0	x		*0,08*	=		**0**
TOTAAL AANTAL GEWOGEN M²								**387**

Zoals hierboven zichtbaar in het overzicht is de effectieve vloeroppervlakte 387 BVO. Op basis van de referentie huur van € (10)(2e) zou daarmee (10)(2b) ,= bedragen. Hierbij moet nog worden opgemerkt dat wij normaal uitgaan van VVO's en niet de BVO's. Per saldo is het dus aannemelijk dat de ruimte door de Alliantie met een huur van (10)(2b) ,= redelijkerwijs marktconform is verhuurd.

Op de bijgevoegde plattegronden is goed zichtbaar dat de ruimte enigszins incourant is. Niet alleen de indeling is lastig. Ook is de relatief grote kelder onverhuurbaar voor (10)(2b) ,= per m2. In bovenstaande overzicht is de waardering van deze ruimte (10)(2b) ,= per m2.

Op basis van de hier voor genoemde overwegingen taxeer ik de jaarhuur van de ruimte op (10)(2b) ,=.

In het voorstel van OGA zie ik dat de kelderruimte slechts een afwaardering op de marktprijs kent van 25%. Dit terwijl de ruimte geen zelfstandige toegang heeft, geen daglichttoetreding heeft en geen enkele uitstraling heeft om als zelfstandige ruimte te kunnen functioneren. In dit geval zou ik een afwaardering van 75% al laag vinden, hiermee zou de huurwaarde voor de kelder op (10)(2b) ,= liggen, echter is (10)(2b) ,= realistisch.

Ik stel voor de waardering vast te stellen, waarbij de ruimten gewogen worden naar functie:

Grondwaardewaarde per m² onderliggend horecapand	(10)(2b)
Totaal aantal gewogen m²	**387**
BVO/VVO correctie - 6%	**364**
Totale grondwaarde onderliggend horecapand	(10)(2b)

Omdat de ruimte thans is opgenomen in BVO's en niet in VVO's zou eigenlijk de waarde lager uitvallen, indien de refentiehuur van (10)(2e) leidend zou zijn. Omdat dit pand (10)(2b) groot is zou verhoudingsgewijs de VVO/BVO verhouding slechts 6% gecorrigeerd moeten worden. Per saldo zou indien de waarde geheel zuiver wordt vastgesteld dus nog een correctie plaats moeten vinden. Eea zoals boven weergegeven.

Ik stel dus voor de grondwaarde op (10)(2b) ,= vast te stellen.

Uiteraard ben ik bereid bovenstaande waardering verder toe te lichten. Ik verneem graag van u,

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)

3916

(10)(2e)

de Alliantie
hart voor wonen

Regio Amsterdam • 088 – [redacted] • 06 - [redacted] • (10)(2e) @de-alliantie.nl • www.de-alliantie.nl