Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo (vertrouwelijk)

Aan	(10)(2e) (10)(2e)
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan	(10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)
Datum	**20 mei 2014**
Kenmerk	2014-5856
Onderwerp	CHBK14 Elementenstraat (10)(2e) / Isolatorweg (10)(2e)

Beste (10)(2e),

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier. Dit is een actualisatie van grondprijsadvies van 10 april met kenmerk 2013-4521.

De naam van het project/locatie

- Adres(sen): Elementenstraat (10)(2e) / Isolatorweg (10)(2e)
- Buurtcode: B11
- Stadsdeel: Westpoort
- Betreft woningcorporatie: nee
- Kadastrale gegevens: gemeente Sloten, sectie K, nummers (10)(2e), totaal groot 4.004 m²

De reden van de adviesaanvraag

Bestemmingswijziging en vervroegde herziening.

Een duidelijke beschrijving van het programma

- Huidige privaatrechtelijke bestemming: kantoorruimte (na interpretatie van bestemming volgens erfpachtvoorwaarden door Juridisch Beleid en Juridische Zaken).
- Indien feitelijk gebruik afwijkt van de bestemming in de akte, graag feitelijk gebruik aangeven: Erfpachter is bezig met wijziging van het gebruik. Zie hierna
- Aangeven programma nieuwe situatie:
  Erfpachtrecht zal gebruikt gaan worden als bedrijfsruimte en als horeca II ruimte. Daarnaast zal een gedeelte van het erfpachtrecht tot circa 1 januari 2016 (tijdelijk) gebruikt worden als kantoorruimte voor het "moederbedrijf" ID&T. (NB: op grond van het bestemmingsplan is geen kantoorruimte toegestaan. Echter, er zijn besprekingen met DRO gevoerd tot het toestaan van het tijdelijk gebruik als kantoor ruimte).
- Bij verschillende bestemmingen ook aangeven bvo's/gbo's van de afzonderlijke bestemmingen en hoe de bestemmingen zijn gesitueerd:
  Met erfpachter is afgesproken dat de door hem aangeleverde meetstaat als uitgangspunt wordt genomen voor de indicatie-berekening:
  Uitgangspunt is dan 7.235 m² bvo, uitgesplitst als volgt:

- Horeca II (begane grond) groot circa 2.756,68 m² bvo
- Bedrijf (begane grond, 1e en 2e verdieping) groot circa 2.757,54 m² bvo
- Kantoor (1e en 2e verdieping) groot circa 1.714,99 m² bvo

➢ Omvang totale bvo's/gbo's: 7.235 m² bvo.

➢ Aantal parkeerplaatsen, t.b.v. welke bestemming de parkeerplaatsen zijn en in welke verschijningsvorm: Op de aangeleverde tekeningen is bij de buitenruimte sprake van een opstelplaats voor een ambulance, onbebouwd, op maaiveld. Mij is niet bekend of er verder mogelijkheid tot parkeren zal worden gegeven.

Eerdere gpa's
Zie (vervallen) GPA van 10 april 2013 met kenmerk 2013-4521.

Eventuele bijzonderheden
[redacted] kent de situatie ter plaatse.

Gevraagde grondprijzen

➢ Grondprijzen worden gevraagd voor de bestemmingen horeca II, bedrijfsruimte en kantoorruimte. Voorts, indien van toepassing, voor parkeerplaatsen.

Grondprijs horeca
De grondprijs voor horeca (m.u.v. fastfood) op deze locatie is [redacted] per m² bvo. Deze grondprijs is gebaseerd op een huur van [redacted] per m² vvo, een vormfactor van 92%, een BAR van 8% en stichtingskosten van [redacted] per m² bvo.

Grondprijs bedrijfsruimte
Conform de handleiding grondprijsbepaling 2014 is de grondprijs voor bedrijfsruimte op deze locatie [redacted] per m² bvo. Deze grondprijs is geldig zolang de betreffende handleiding van toepassing is.

Grondprijs kantoren
De grondprijs voor kantoor op deze locatie is [redacted] per m² bvo. Deze grondprijs is gebaseerd op een huur van [redacted] per m² vvo, een vormfactor van 84%, een BAR van 7,25% en stichtingskosten van [redacted] per m² bvo. Deze grondprijs is geldig tot 10 april 2014.

Grondprijs parkeerplaatsen
Voor de parkeerplaatsen op maaiveld geldt een grondprijs van [redacted] **per parkeerplaats**. Deze grondprijs is gebaseerd op een jaarhuur van [redacted] per parkeerplaats, een BAR van 7,75% en stichtingskosten van [redacted] per parkeerplaats.

De grondprijzen zijn exclusief BTW en prijspeil 2014. De grondprijzen zijn geldig tot 21 mei 2015 en hebben een standaard onderhandelingsmarge van 10%, met uitzondering grondprijs bedrijfsruimte. Deze grondprijs is geldig zolang de betreffende handleiding van toepassing is.

Aandachtspunten

1) In de aanvraag staat dat met de erfpachter is afgesproken dat de door hem geleverde meetstaat als uitgangspunt wordt gebruikt voor het bepalen van de economische meerwaarde. Dat is niet juist. De erfpachter heeft in zijn eigen meetstaat

de bvo's van de tussenverdieping van 392 m² niet meegerekend. Deze meters moeten worden meegenomen in de berekening.

2) Uitgezocht dient te worden wat de nieuwe bestemming wordt van de tussenruimte.

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

(10)(2e)