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 perceelsuitbreiding, bestemmings-/bebouwingswijziging (waarbij 5 of meer extra woningen ontstaan in nieuwe situatie) en transformatie met GREX)

(10)(2e)

(10)(2e)

Aanvrager (10)(2e) (10)(2e)
Adviseur (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 2 september 2019
Kenmerk 2019-8101
E-nummer E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1
Onderwerp Grondprijsadvies Papaverweg (10)(2e) en Korte Papaverweg (10)(2c) 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" : N.v.t. Thans alleen sprake van indicatie.
- Adres(sen) : Papaverweg (10)(2e) en Korte Papaverweg (10)(2e) en 17 te Amsterdam
- Kadastrale gegevens : E931/1: Amsterdam K (10)(2e) root 472 m²
  E931/3: Amsterdam K (10)(2e) groot 450 m²
  E1024/2 Amsterdam (10)(2e) groot 103 m²
  E1024/3: Amsterdam (10)(2e) groot 589 m²
  E1500/1: Amsterdam (10)(2e) (groot 636 m²) en 3376 (groot 200 m²)
  NB: Het erfpachtrecht E931/4 is samengevoegd met het erfpachtrecht E1500/1. Dit is nog niet in een akte vastgelegd. Wel is er een besluit genomen op 25 september 2017, MB2017-9173, waarbij de samenvoeging is vastgelegd
- Algemene Bepalingen : E931/1, E931/3, E1024/2 en E1024/3: AB1966 (5-jaarlijkse indexering)
  E1500/1: AB1994 (5-jaarlijkse indexering)
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : N71c
- Stadsdeel : Noord

- Betreft woningcorporatie : N.v.t. (zie echter hierna nieuwe programma)
  Gelden vaste afspraken : N.v.t.
- Is wijziging met btw belast : onbekend

2) De reden van de adviesaanvraag

- Verticale splitsing (in verband met afsplitsing strook grond)
- Samevoeging
- Bestemmingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 5 of meer extra woningen ontstaan)
- Bebouwingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 5 of meer extra woningen ontstaan)
- Vervroegde herziening (transformatie met GREX)

De betreffende erfpachtrechten worden herontwikkeld, waarbij het uitgangspunt is maximaal 50% wonen en minimaal 50% niet wonen, en waarbij meergezins particuliere sociale huurwoningen of woningcorporatie/-vereniging sociale huurwoningen en vrije sector huurwonigen of koopwoningen zullen worden gebouwd, met daarbij (creatieve) bedrijfsruimten maximaal 30% kantoor en/of (creatieve) bedrijfsruimten met maximaal 50% kantoor, 100% kantoorruimten, horeca I, III, IV en/of V, leisure (ontspanning en vermaak), maatschappelijke functies, overdekte parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van de woningen en de andere bestemmingen en fietsparkeren ten behoeve van de woningen en ten behoeve van de andere bestemmingen.
Zie ook bijlage "Herontwikkeling locatie "Euoropan" Korte Papaverweg Amsterdam", van 22 mei 2019.
Nog geen toestemming afwijking 40-40-20 regel.

3) Indien er sprake is van een perceelsuitbreiding moet het selectiebeleid gevolgd worden.
N.v.t.

4) Een duidelijke beschrijving van het oude programma

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	E931/1: bebouwd met een pand bevattende een fabriek met kantoor en showroom ten behoeve van de groothandel in tuinmeubelen; E931/3: bebouwd met een pand bevattende een fabriek ten behoeve van de groothandel in en confectie van meubelen; E1024/2: opstal, bestemd voor de opslag van polyeter materialen; E1024/3: vastgelegd bij besluit van 25 september 2017, MB2017-9173: bedrijfsruimte van maximaal 640 m² bvo, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt, maximaal 40% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gebruikt of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf; E1500/1: vastgelegd bij besluit van 25 september 2017,

	MB2017-9173: cultuur en ontspanning, sport, recreatie (dansschool) van maximaal 566 m² bvo en een schietschool van maximaal 203 m² bvo, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt; maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gebruikt en/of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf.
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?	N.v.t.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven: Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm: Opnemen wat er over parkeren is vastgelegd bij uitgifte of latere wijziging van het erfpachtrecht Horeca bestemming, bijvoorbeeld: ▪ Hotel aantal sterren ▪ 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)	Zie hiervoor. E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1: N.v.t. E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1: N.v.t. E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1: ▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering
Aantal lagen bebouwing bovengronds:	E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1: 1 laag

(i.v.m. hoogte stichtingskosten): Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	 E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1: Nee N.v.t. N.v.t.

Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma	
Nieuwe bestemming(en):	E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1 (samengevoegd): - 64 meergezins woningen van in totaal maximaal 3.216 m² go, waarvan: 19 sociale huurwoningen (particulier of via officiële woningcoöperatie) van in totaal 964 m² go (30% van het totaal) en waarvan 45 vrije sector huurwoningen of vrije sector koopwoningen van in totaal 2.252 m² go (70% van het totaal); - maximaal 1.000 m² bvo bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor ten behoeve van de bedrijfsruimte (met dien verstande dat een gedeelte van de na te melden creatieve functies eventueel is aan te merken als bedrijfsruimte); - maximaal 1.000 m² bvo creatieve functies (bestaande uit bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor en/of bedrijfsruimte met maximaal 50% kantoor ten behoeve van de bedrijfsruimte (hybride); - maximaal 667 m² bvo kantoor (100%); - maximaal 1.500 m² bvo Horeca I en/of III en/of IV en/of V; - maximaal 300 m² bvo leisure (ontspanning en vermaak); - maatschappelijke functies (grootte onbekend); - maximaal 30 overdekte auto parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van de woningen en ten behoeve van de andere bestemmingen; - maximaal 200 fietsparkeerplaatsen onbebouwd of bebouwd op de begane grond ten behoeve van de woningen en ten behoeve van de andere bestemmingen. Zie ook bijlage "Herontwikkeling locatie "Europan" Korte Papaverweg Amsterdam", van 22 mei 2019.
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de	▪ Zie hiervoor.

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?	 Nog niet bekend Nog niet bekend Nee Nee Nee
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	- maximaal 1.000 m² bvo bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor ten behoeve van de bedrijfsruimte (met dien verstande dat een gedeelte van de na te melden creatieve functies eventueel is aan te merken als bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor), gelegen op de begane grond; - maximaal 1.000 m² bvo creatieve functies (bestaande uit bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor en/of bedrijfsruimte met maximaal 50% kantoor ten behoeve van de bedrijfsruimte (hybride), gelegen op de begane grond; - maximaal 667 m² bvo kantoor (100%), vanaf de 1e verdieping; - maximaal 1.500 m² bvo Horeca I en/of III en/of IV en/of V, gelegen op de begane grond en vanaf de 1e verdieping; - maximaal 300 m² bvo leisure (ontspanning en vermaak), gelegen op de begane grond en vanaf de 1e verdieping;; - maatschappelijke functies (grootte onbekend), gelegen op de begane grond en vanaf de 1e verdieping.; Totaal circa 4.467 m² bvo.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	- maximaal 30 overdekte auto parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van de woningen en ten behoeve van de andere bestemmingen; - maximaal 200 fietsparkeerplaatsen onbebouwd of bebouwd op de begane grond ten behoeve van de woningen en ten behoeve van de andere bestemmingen. ▪ 1 laag (voor auto en fietsparkeren) ▪ parkeerplekken die volgens de akte niet afhankelijk gemaakt zijn van de hoofdbestemming (op juridische gronden 1 erfpachtgrondwaarde voor de oude en de nieuwe situatie): N.v.t.

Horeca bestemming, bijvoorbeeld: ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	Horeca I en/of III en/of IV en/of V Verdere omschrijving nog onbekend.
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):	Nog onbekend.
Is er een kelder aanwezig?	Nee
Stahoogte?	N.v.t.
Daglicht toetreding	N.v.t.

5) Eerdere gpa's

E931/1: Alleen taxatierapport van 21 juli 1997 bekend.
E931/3: Alleen taxatierapport van 24 juni 1997 bekend.
E1024/2: Wel sprake van een CHET dossier en een Bestemmingswijziging dossier in 2017/2018, maar geen grondprijsadvies in dossiers. (In dossiers alleen 1 korte email van 18 maart 2019 met aanvraag grondprijsadvies, zonder opgave van bestemmingen)
E1024/3: Grondprijsadvies van 23 mei 2017, kenmerk 2017-4630.
NB: Thans ook aanvraag vervroegde wijziging.
E1500/1: Grondprijsadvies van 23 mei 2017, kenmerk 2017-4627.
NB: Thans ook aanvraag vervroegde wijziging
E931/1, E931/3, E1024/3 en E1500/1: Grondprijsadvies van 7 juni 2018, kenmerk 2018-6471.

6) Eventuele bijzonderheden *(invullen door aanvrager)*

- Ingangsdatum wijziging : 1 januari 2020 (voor berekening indicatie)
- Grondprijsadvies van 7 juni 2018, kenmerk 2018-6471, kan niet meer gebruikt worden omdat programma is gewijzigd. (NB: Ook is er een erfpachtrecht bijgekomen, namelijk E1024/2).

7) Aktenonderzoek

Vermeld hier alle akten waarin een wijziging van de erfpacht voorkomt, vanaf de uitgifteakte (danwel vanaf CHET/conversie akte)

<u>E931/1:</u>

Akte conversie, deel 11324, nummer 26, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja.

E931/3:
Akte conversie, deel 11299, nummer 30, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja.
E1024/2:
Akte uitgifte, deel 4628, nummer 28, heeft de uitgifte geleid tot een financiële consequentie?: ja
Akte verticale splitsing, deel 9589, nummer 2, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja
E1024/3:
Akte uitgifte, deel 4628, nummer 28, heeft de uitgifte geleid tot een financiële consequentie?: ja.
Akte verticale splitsing, deel 9589, nummer 2, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja.
E1500/1 (bij besluit samengevoegd met E931/4, maar nog niet bij akte)
- E931/4:
Akte (her-)uitgifte, deel 12833, nummer 14, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja.
- E1500/1:
Akte uitgifte van 17 januari 1974, deel ?, nummer ?, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja.
E1500/1 Besluit samenvoeging
Besluit van 25 september 2017, MB2017-9173, heeft erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja.

8) 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: [redacted]@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 [redacted]@amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

1. Inleiding

Dit advies betreft een transformatie. De afgegeven grondwaarden zijn ten behoeve van een indicatie. Er is voor deze locatie eerder geadviseerd 2018-6471 d.d. 7 juni 2018. De geldigheid van het advies is verlopen en tevens is het programma gewijzigd. Vandaar voorliggend advies.

Huidige bestemmingen

De bestaande bestemming bestaat uit meerdere erfpachtrechten met de volgende bestemmingsomschrijvingen:

Bedrijfsruimte met max. 30 % kantoor.

- E931/1: bebouwd met een pand bevattende een fabriek met kantoor en showroom ten behoeve van de groothandel in tuinmeubelen;
- E931/3: bebouwd met een pand bevattende een fabriek ten behoeve van de groothandel in en confectie van meubelen;
- E1024/2: opstal, bestemd voor de opslag van polyester materialen;
- E1500/1: vastgelegd bij besluit van 25 september 2017, MB2017-9173: cultuur en ontspanning, sport, recreatie (dansschool) van maximaal 566 m² bvo en een schietschool van maximaal 203 m² bvo, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt; maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gebruikt en/of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf.

Bedrijfsruimte met max 40 % kantoor

- E1024/3: vastgelegd bij besluit van 25 september 2017, MB2017-9173: bedrijfsruimte van maximaal 640 m² bvo, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt, maximaal 40% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gebruikt of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf;

Nieuwe situatie:

In de nieuwe situatie wordt het volgende programma gerealiseerd. Na de tabel wordt een korte toelichting gegeven op de uitgangspunten voor de grondwaardebepaling.

Programma	**BVO**	**GO**	**Aantal**
Wonen	**4.467 m²**	**3.216 m²**	**64 woningen**
Waarvan sociale huur (30%)	*1.340 m²*	*964 m²*	*19 woningen*
Waarvan vrije sector koop/huur (70%)	*3.127 m²*	*2.252 m²*	*45 woningen*
Niet-wonen	**4.467 m²**		
Bedrijven	*1.000 m²*		
Kantoren	*667 m²*		*VANAF +1*
Horeca I, III, IV, V	*1.500 m²*		*BG en vanaf +1*
Ontspanning en vermaak	*300 m²*		*BG en VANAF +1*
Creatieve functies	*1.000 m²*		*BG en vanaf +1*
Parkeren (incl. bezoek)			
Auto's	*n.t.b.*	*30 parkeerplekken*	*Overdekt op maaiveld*
Fietsen	*n.t.b.*	*200 fietsen*	*BEGANE GROND*

Wonen:
E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1 (samengevoegd):
64 meergezins woningen van in totaal maximaal 3.216 m² go verdeeld naar:

- Sociale huurwoning meergezins
- Vrije sector huur meergezins
- Vrije sector koop meergezins

Voor de sociale huurwoningen gaan is het uitgangpunt dat deze niet worden gerealiseerd door een lid van de AFWC. De waardering is op basis van reguliere huurwoningen, conform de algemene werkwijze bij de grondwaardebepaling.

Creatieve functies

- maximaal 1.000 m² bvo creatieve functies (bestaande uit bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor en/of bedrijfsruimte met maximaal 50% kantoor ten behoeve van de bedrijfsruimte (hybride);

In de handleiding grondwaardebepaling is onderstaande passage opgenomen met betrekking tot creatieve industrie:

4.8 Creatieve industrie
Voor de creatieve industrie geldt geen apart (afwijkend) grondprijsbeleid. De hoogte van de grondwaarden voor de creatieve industrie wordt bepaald door het feitelijke gebruik. De aard en het gebruik van de ruimte bepalen onder welke categorie (of combinatie van de twee) de ruimte valt. Een reclamebureau bijvoorbeeld valt onder de bestemming kantoor, dus geldt hierbij de grondwaarde voor kantoor.

Dit lever t twee verschillende waarden op te weten: Op de begane grond geldt vierkante meter erfpachtgrondwaarde voor de plint en vanaf de eerste verdieping geldt de grondwaarde voor kantoor.

100 % kantoor
maximaal 667 m² bvo kantoor (100%);

Horeca en leisure
Maximaal 1.500 m² bvo Horeca I en/of III en/of IV en/of V; De bestemmingen horeca en leisure en kantoor voor de functie in de plint beoordelen we als een erfpachtgrondwaarde voor de plint. Leisure is een algemeen begrip en dient specifiek naar de invulling gewaardeerd te worden. In deze casus is vooralsnog niet woonbestemming in de plint aangehouden

Bij invulling van de plint is er sprake van een diversiteit aan bestemmingen. De handleiding grondwaardebepaling stelt het volgende:

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.

In de nieuwe situatie is het uitgangspunt een invulling van de plint met de volgende erfpacht bestemmingen: kantoor, horeca, leisure en de maatschappelijke bestemming.

Er wordt bij de grondwaardebepaling geen onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen kantoor, horeca en leisure. Voor de maatschappelijke functie wordt uitgegaan van een rendabele exploitatie waarbij er niet sprake is van een non-profit instelling die wordt gesubsidieerd door de overheid. Daarmee is de erfpachtwaarde voor de grond gelijkwaardig aan de voorgenoemde functies.

N.B.
Er zijn meerdere bestemmingen mogelijk in de plint, maar er wordt slechts één grondwaarde gegeven omdat er vanuit wordt gegaan dat de plinten worden verhuurd tegen één huurprijs. Dit geldt ook voor de verdiepingen ook hier zijn meerdere bestemmingen mogelijk en ook hier wordt een grondprijs gehanteerd deze wijkt af van de grondprijs voor de plint. Voor alle functies die toegestaan zijn volgens bestemmingsplan geldt onderstaande grondprijs. Ook hier geldt dat de grondwaarden indicatief zijn.

Maatschappelijke functies
Als aan de voorwaarden wordt voldaan geldt de minimale/vaste erfpachtgrondwaarde. Anders geldt de grondwaarde plint bij positionering begane grond mocht bestemming maatschappelijk op de verdiepingen worden geplaatst dan geldt de gegeven erfpachtgrondwaarde voor de kantoren.

De maatschappelijke functie wordt niet genoemd in dit overzicht maar hierbij gaan we uit van dat dit gerealiseerd wordt op de begane grond en eventueel op plus 1.

2. Samenvatting

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

(10)(2e)

Wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Per
Vrije sectorhuurwoning meergezins	€ (10)(2e)	m² go
Sociale huurwoning (markt) meergezins	€ (10)(2e)	m² go
Koopwoning meergezins	€ (10)(2e)	m² go

(10)(2e)

Niet-wonen oude bestemming

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Per
Bedrijfsruimte met max 30 % kantoor	€ (10)(2e)	m² bvo
Bedrijfsruimte met max 40 % kantoor	€ (10)(2e)	m² bvo

Niet-wonen nieuwe situatie

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Per
Kantoor vanaf 1e verdieping	€ (10)(2e)	m² bvo

(10)(2e)	Horeca/leisure/maatschappelijk/kantoor in plint	€ (10)(2e)	m² bvo
	Parkeren bebouwd op maaiveld wonen/commercieel	€ (10)(2e)	Per parkeerplek
	Fietsparkeren bebouwd / onbebouwd wonen	**Inbegrepen in m² go prijs wonen**	
	Fietsparkeren bebouwd / onbebouwd niet-wonen	€ 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.

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

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.

Sociale huurwoningen
Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een maximale kale aanvangshuur van € (10)(2e) per maand. Sociale huurwoningen (m.u.v. jongeren en studentenwoningen) die niet worden gerealiseerd door een lid van de AFWC worden gewaardeerd als reguliere huurwoningen, conform de algemene werkwijze bij de grondwaardebepaling. Dit komt omdat de woninggrootte vrij is en de ervaring leert dat de markt het optimum opzoekt door kleinere woningen te bouwen.

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.

Sociaalmaatschappelijk
Voor de meeste voorzieningen is het uitgangspunt dat de erfpachtgrondwaarden residueel bepaald worden. Het beleid is gemaakt om ruimte te bieden voor residuele grondwaardebepaling in gevallen waar de marktwerking leidt tot commercieel winstgevende business cases. In een aantal gevallen zal dit niet het geval zijn, en wordt teruggevallen op de minimale/vaste erfpachtgrondwaarde. De voorwaarden die bij de minimale erfpachtgrondwaarde gelden zijn:

- De minimale erfpachtgrondwaarde is van toepassing als een rendabele exploitatie niet mogelijk is vanwege de privaatrechtelijke beperkingen en, de erfpachter is een non-profit instelling die wordt gesubsidieerd door de overheid;
- De vaste erfpachtgrondwaarde geldt voor broedplaatsen, die zijn goedgekeurd door de CAWA (Commissie voor ateliers en (woon)werkpanden).

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: Wonen 14
Onderbouwing: Niet-wonen bestaande bestemming bedrijfsruimte max. 30 % kantoor 17
Onderbouwing: Niet-wonen bestaande bestemming bedrijfsruimte max. 40 % kantoor 19
Onderbouwing: Niet-wonen nieuwe bestemming kantoor, horeca, maatschappelijke bestemming, leisure. 20
Onderbouwing: Niet-wonen nieuwe bestemming kantoor 23
Onderbouwing: Parkeren voor niet-wonen 26
Onderbouwing: Fietsparkeren 29
Onderbouwing: Objectinformatie 30

Onderbouwing: Wonen

a. Grondprijsadvies

Output woningtool

Koop- en huurwoning meergezinswoning

Transformatie	ja		Referentietype	Toren
Erfpachtstelsel	Eeuwigdurend erfpacht		Gebouwhoogte (aantal lagen)	5-7 laags
Algemene kenmerken				
Projectnaam	Korte Papaverweg		Toeslag voor geluidsbelasting gevel?	
Adres	Korte Papaverweg 15,17,23		Aandeel van gevel	0%
Gebiedscode (t.b.v. locatieopslag)		onbekend	Mate van geluidshinder	< 53 dB
Datum	2-9-2019		Toeslag i.v.m. bouwen op commerciele plint?	
Vastgoedadviseur	DTZ Zadelhoff		Aandeel gebouwd op 1 laagse com. plint	100%
Kenmerk advies	2019-8101		Aandeel gebouwd op 2 laagse com. plint	0%
Woningoppervlakte MDH (geijst door gemeente)	70 m2			
Marktconforme grootte MDH	50 m2	*marktcontraire (70m²)*	Toeslag diverse (per m² GO, incl. btw)	
Marktconforme grootte kleine woning (< 40m²)	40 m2	*n.v.t.*		
Marktwaarde koopwoning (incl. btw, voortdurend stelsel)	5.000	*per m² GO*		

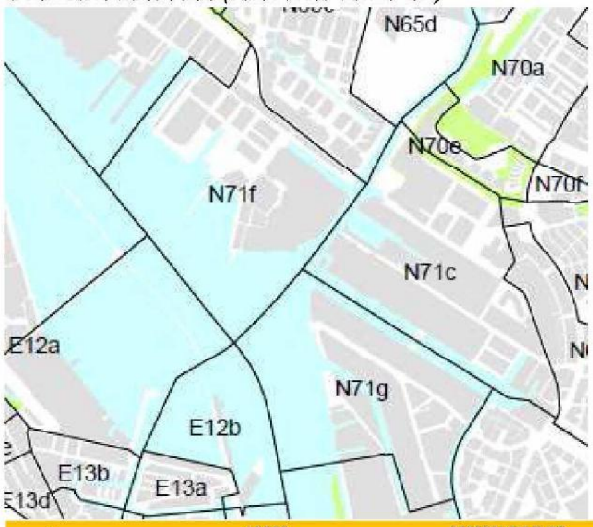
Type woning	Koop >= 40 m² GO	Huur - regulier
Versie: 1.6 (per 1-8-2019)		*(>=40m²)*
Overzicht meergezinswoning		
Referentietype MGW	Toren	Toren
Gebouwhoogte (aantal lagen)	5-7 laags	5-7 laags
Grondwaarde		
Marktwaarde (koop) of beleggingswaarde (huur) incl. btw	(10)(2e)	(10)(2e)
Stichtingskosten incl. opslagen en incl. btw		
Prijspeil kosten Q3 2019 per 1-08-2019		
Erfpachtgrondwaarde (btw niet van toepassing)	(10)(2e)	(10)(2e)

De markwaarde voor de woning is bepaald op € (10)(2e) per m² go (obv. een voortdurend erfpachtrecht).

b. Eerder afgegeven GPA's

In de directe omgeving zijn adviezen afgegeven voor transformatie projecten. Voor de marktwaarde rond de Papaverweg is € (10)(2e) geadviseerd, voor de Klaprozenweg varieert het van € (10)(2e) tot € (10)(2e) per m² go afhankelijk van de ligging naast of binnen het bedrijventerrein. De betreffende locatie komt overeen met Papaverweg en Asterweg.
Anderhalf jaar geleden is voor hetzelfde kavel een marktwaarde van € (10)(2e) geadviseerd.

Overzicht database (relevante adviezen)



x	ADRES	REFERENTIE TYPE	TYPE	NIEUWBOUW - TRANSFORMATIE	AFMETING	ERFPACHT GRONDWAARDE	COM/ MARKT waarde voortdure...	UITGIFTE BESTAAND TRANSFORMATIE
8-1-2018	Papaverweg [redacted]	meergezins	koop			€	(10)(2e)	Transformatie- bestaand
6-3-2018	Klaprozenweg [redacted]	meergezins	huur			€		Transformatie- bestaand
6-3-2018	Klaprozenweg [redacted]	meergezins	koop			€		Transformatie- bestaand
7-6-2018	Papaverweg [redacted] Korte Papaverweg (10)(2e)	meergezins	sociale huurwoning			€		Transformatie- bestaand
7-6-2018	Papaverweg [redacted] Korte Papaverweg	meergezins	vrije sector huur			€		Transformatie- bestaand
15-3-2019	TransformatiegebiedKlaprozenweg	meergezins	koop	3-spanner, tot 4 lagen		€		Transformatie- bestaand
15-3-2019	TransformatiegebiedKlaprozenweg	meergezins	huur	3-spanner, tot 4 lagen		€		Transformatie- bestaand
15-3-2019	TransformatiegebiedKlaprozenweg	meergezins	mdh	3-spanner, tot 4 lagen		€		Transformatie- bestaand
15-3-2019	TransformatiegebiedKlaprozenweg	meergezins	mdh >70m²	3-spanner, tot 4 lagen		€		Transformatie- bestaand
15-3-2019	TransformatiegebiedKlaprozenweg	meergezins	koop	3-spanner, 5-7 lagen		€		Transformatie- bestaand
15-3-2019	TransformatiegebiedKlaprozenweg	meergezins	huur	3-spanner, 5-7 lagen		€		Transformatie- bestaand
15-3-2019	TransformatiegebiedKlaprozenweg	meergezins	mdh	3-spanner, 5-7 lagen		€		Transformatie- bestaand
15-3-2019	TransformatiegebiedKlaprozenweg	meergezins	mdh >70m²	3-spanner, 5-7 lagen		€		Transformatie- bestaand
15-3-2019	TransformatiegebiedKlaprozenweg	meergezins	koop	Toren, >8 lagen		€		Transformatie- bestaand
15-3-2019	TransformatiegebiedKlaprozenweg	meergezins	huur	Toren, >8 lagen		€		Transformatie- bestaand
15-3-2019	TransformatiegebiedKlaprozenweg	meergezins	mdh	Toren, >8 lagen		€		Transformatie- bestaand
15-3-2019	TransformatiegebiedKlaprozenweg	meergezins	mdh >70m²	Toren, >8 lagen		€		Transformatie- bestaand
9-4-2019	Asterweg [redacted]	meergezins	sociale huur [redacted]	3-spanner > 8 lagen		€		Transformatie- bestaand
9-4-2019	Asterweg [redacted]	meergezins	MDH > 40	3-spanner > 8 lagen		€		Transformatie- bestaand
9-4-2019	Asterweg [redacted]	meergezins	vrije sector huur	3-spanner > 8 lagen		€		Transformatie- bestaand

c. Onderbouwing gehanteerde opbrengsten

De Papaverweg ligt op de grens van 3 gebieden.

- Bloemenbuurt Zuid, voornamelijk bestaande woningen uit begin 20e eeuw nauwelijks nieuwbouw
- omgeving Papaverweg bedrijventerrein met PDV locaties met te transformeren gebied naar wonen en werken (Buiksloterham)
- Van der Pekbuurt grootschalige transformatie met nieuwe metroverbinding

Voor het bepalen van de marktwaarde is met name naar Funda gekeken en naar prijslijsten van nieuwbouw projecten in Buiksloterham. Dit omdat er veel woningen aangeboden worden die d.m.v. CPO of transformatie tot stand zijn gekomen en vaak specifieke kenmerken hebben als flexibele plattegronden, casco opleveringen, hoge verdiepingen, zeer duurzaam, circulair, grote buitenruimten en groot verschil in hoogte van de jaarcanon.

Calcasa is dan niet nauwkeurig genoeg omdat deze kenmerken niet zichtbaar zijn.
De mediane vraagprijs van de aangeboden en verkochte woningen is € (10)(2e) per m² go. Als we de vraagprijs corrigeren door rekening te houden met parkeerplaatsen, canonbetaling en casco oplevering is de mediane vraagprijs € (10)(2e) per m² go.
Aangezien wij genormeerd rekenen en in de stichtingskosten geen rekening houden met duurzaamheidsmaatregelen wordt de marktwaarde naar beneden bijgesteld om aan te sluiten bij de genormeerde kosten. Voor de duurzaamheidsmaatregelen in Buiksloterham houden wij € (10)(2e) per m² go (€ (10)(2e) per woning van 100 m² go). De mediane vraagprijs wordt dan € (10)(2e) per m² go.

De betreffende locatie ligt iets minder gunstig (veel referenties liggen aan het (10)(2e) van Hasseltkanaal) en het betreft een bestaand erfpachtrecht. Ook is de kwaliteit van de referenties hoog door extra verdiepingshoogte en grote buitenruimten.
Daarom wordt hier een marktwaarde geadviseerd van (10)(2e) **per m² go**, gebaseerd op voortdurende erfpacht.

	Vraagprijs	Opp	Prijs/m²
MINIMUM	€ (10)(2e)	64	(10)(2e)
MAXIMUM	€	191	
MEDIAAN	€	99	
GEMIDDELDE	€	112	

De gevonden referenties op Funda

Adres	Huisnr.	Prijs per m² (gecor)	Prijs per m²	Vraagprijs	Erfpacht canon	Einddatum (jaartal)	Woonopp (m²)	EGW/MGW	Bouwjaar	Incl. parkeren (ja/nee)	bijzonderheden
Ridderspoorweg	(10)(2e)	(10)(2e)					191	MGW	2020	nee	energieneutraal, circulair, casco+, CPO, aan water
Ridderspoorweg							178	MGW	2020	nee	energieneutraal, circulair, casco+, CPO, aan water
Ridderspoorweg							170	MGW	2019	nee	energieneutraal, circulair, CPO
Christoffelkruidstraat						2065	114	MGW	2017	ja	duurzaam, 132 m² buitenruimte, bg, aan water
Fonteinkruidstraat						2046	149	MGW	2019	nee	Top-up, matig duurzaam, casco, aan water
Fonteinkruidstraat						2046	149	MGW	2019	nee	Top-up, matig duurzaam, casco, aan water
Fonteinkruidstraat						2046	99	MGW	2019	nee	Top-up, matig duurzaam, casco, aan water, incl. werkruimte
Fonteinkruidstraat						2046	99	MGW	2019	nee	Top-up, matig duurzaam, casco, aan water
Fonteinkruidstraat						2046	149	MGW	2019	nee	Top-up, matig duurzaam, casco, aan water
Bosrankstraat						2061	90	MGW	2015	ja	duurzaam
Bosrankstraat	(10)(2e)			(10)(2e)		2061	73	MGW	2015	ja	duurzaam
verkocht											
Ridderspoorweg						2064	99,2	MGW	2015	ja	duurzaam, aan water
Ridderspoorweg						2064	71	MGW	2017	ja	duurzaam, vraagprijs verlaagd
Papaverweg						2065	67	MGW	2017	nee	redelijk duurzaam
Ridderspoorweg						2064	64	MGW	2016	ja	duurzaam
Bosrankstraat						2064	97	MGW	2015	nee	duurzaam
Christoffelkruidstraat						2065	87	MGW	2015	ja	duurzaam
Christoffelkruidstraat						2065	85	MGW	2015	ja	duurzaam
(10)(2e) van Hasseltkade						2064	87	MGW	2016	ja	duurzaam, aan water
(10)(2e) van Hasseltkade						2064	155	MGW	2014	ja	duurzaam, aan water
(10)(2e) Distelkade						2065	70	MGW	2017	ja	de Vrije Kade, aan water

Raamwerk

N71	N710	(10)(2e)	Buiksloterham	(10)(2e)		3-spanner 5-7 laags

Dit is een gemiddelde voor Buiksloterham.

Stichtingskosten
Er is vanuit gegaan dat de woonblokken volledig op een eenlaagse plint worden gebouwd en daarmee een opslag krijgen met 100%.

Onderbouwing: Niet-wonen bestaande bestemming bedrijfsruimte max. 30 % kantoor

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	€	[redacted]
BAR		6,75%
Marktwaarde per m² vvo	€	[redacted]
Vormfactor vvo/bvo		93,5%
Marktwaarde per m² bvo	€	[redacted]
Stiko per m² bvo incl. sloopkosten	€	[redacted]
Erfpachtgrondwaarde per m² bvo	**€**	[redacted]

Prijspeil kosten: Q2: 01-05-2019

Stichtingskosten
De begane grond is een plint die met verschillende commerciële functies is in te vullen.
De stichtingskosten inclusief sloop zijn €[redacted] - per m2 bvo excl. BTW.

Vormfactor
Conform de indeling bedraagt de vormfactor 93,5%.

Huurwaarde
Het uitgangspunt voor de huurwaarde is € [redacted] per m2 vvo.

BAR
Het bruto aanvangsrendement voor dit type bedrijfsruimten bedraagt conform de gemeentelijke analyse op basis van marktcijfers 6,75%.

b. Eerder afgegeven GPA's

DATUM ADVIES	GEBIEDS-CODE	STADSDEEL	ADRES	TYPE VASTGOED	GRONDWAARDE eeuwigdurend	GROND WA	HUUR /VON	BVO/VVO	BAR	STIKO	ERFPACHTVOORWAARDE	KENMERK
25-4-2018	N71c	Noord	Draaierweg [redacted]	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€ [redacted]		[redacted]	93%	(10)(2e)		Bestaand recht	
7-6-2018	N71c	Noord	Papaverweg [redacted]	bedrijventerrein max 30% kan	€ [redacted]		[redacted]	93%	(10)(2b)		Transformatie- b	2018-6471
10-6-2018	N71c	Noord	Veldbiesstraat [redacted]	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€ [redacted]		[redacted]	93%	(10)(2e)		Bestaand recht	2018-8809
27-8-2018	N71c	Noord	Draaierweg [redacted]	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€ [redacted]		[redacted]	93%	(10)(2e)		Bestaand recht	2018-11836
27-8-2018	N71c	Noord	Draaierweg [redacted]	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€ [redacted]		[redacted]	93%	(10)(2e)		Bestaand recht	2018-11849
24-9-2018	N71g	Noord	Asterweg [redacted]	bedrijfsruimte 30% kantoor		(10)(2b)		93%	(10)(2e)		Bestaand recht	2018-12492
20-12-2018	N71c	Noord	polijsterweg [redacted]	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€ [redacted]		[redacted]		(10)(2e)			2018-6689
15-3-2019	N71c	Noord	TransformatiegebiedKlaprozenweg	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€ [redacted]		[redacted]	94%	(10)(2e)		Transformatie- b	2019-1527
19-3-2019	N71g	Noord	Grasweg [redacted]	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€ [redacted]		[redacted]	94%	(10)(2b)		Bestaand recht	2019-3352

c. Gehanteerde opbrengsten

Marktinformatie

Stadsdeel	Code	Gebiedsnaam	Bedrijfsruimte max 30% kantoor	Beleggings- & koop waarde	Stiko type		Stiko Nieuw	Stiko bestaand	Grondw. Nieuwe uitgifte	Grondw. Bestaand recht
			per m2 vvo	per m2 vvo	Q2 2019		per m2 bvo		per m2 bvo	
Regulier bedrijver	Buurtcode	Buurt	Huur	BAR zonder tijdv	normaal		omslag bvo			
Noord	N71c	Paperverweg e.o.	85,0	6,75%	[redacted]	Opp. ca. 1.700 m² bvo	93,5%	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Transacties en aanbod uit Calcasa

	Huur/verlenging	Datum	Straat	Huisnumm	Toevoeging	Postcode	Woonplaats	Gebouw	Prijs	Oppervlak	Prijs per m	Aanbodsoort	Type
Transactie		07-04-2014	Slijperweg	[redacted]		1032KV	Amsterdam		[redacted]	623	[redacted]	Bedrijfsruimte	Huur
Transactie		01-03-2011	Vuurwerkerweg			1032KN	Amsterdam		[redacted]	410	[redacted]	Bedrijfsruimte	Huur
Aanbod		08-08-2018	Polijsterweg			1032KR	Amsterdam	Brezan	[redacted]	200	[redacted]	Bedrijfsruimte	Huur
Aanbod		20-02-2017	Klaprozenweg			1032KK	Amsterdam		[redacted]	235	[redacted]	Bedrijfsruimte	Huur
Aanbod		02-02-2017	Slijperweg			1032KV	Amsterdam		[redacted]	420	[redacted]	Bedrijfsruimte	Huur

Referenties uit Funda in Business

Geen relevante referenties beschikbaar.

Onderbouwing: Niet-wonen bestaande bestemming bedrijfsruimte max. 40 % kantoor

a. Grondprijsadvies

De onderbouwing van het advies is idem aan de voorafgaande onderbouwing in de voorafgaande onderbouwing Niet-wonen bestaande bestemming bedrijfsruimte max. 30 % kantoor. De input bedragen voor de tool wijzigen echter in de verhouding 60% bedrijfsruimte en 40 % kantoor. Nadere toelichting in de bijlage.

Output

Referenties	Versie 1.0
Bestemming	Bedrijfsruimte 60% kantoor 40%
Nieuw of bestaand	Bestaand erfpachtrecht
Kostenreferentie	30% kantoor - 70% bedrijfsruimte
Specificatie kostenreferentie	Opp. ca. 1.700 m² bvo
Genormeerd of maatwerk	Maatwerk

Grondwaarde		
Huur per m² vvo	€	(10)(2b
BAR		6,75%
Marktwaarde per m² vvo	€	(10)(2b)
Vormfactor vvo/bvo		93,0%
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

De kostenreferentie voor 30% kantoor – 70 % bedrijfsruimte is omgerekend naar Bedrijfsruimte 60 % bedrijfsruimte en kantoor 40 %

Stichtingskosten
De begane grond is een plint die met verschillende commerciële functies is in te vullen.
De stichtingskosten inclusief sloop zijn (10)(2b),- per m2 bvo excl. BTW.

Vormfactor
Conform de indeling bedraagt de vormfactor 93,0%.

Huurwaarde
Het uitgangspunt voor de huurwaarde is € (10)(2e)- per m2 vvo.

BAR
Het bruto aanvangsrendement voor dit type bedrijfsruimten bedraagt conform de gemeentelijke analyse op basis van marktcijfers 6,75%.

Onderbouwing: Niet-wonen nieuwe bestemming kantoor, horeca, maatschappelijke bestemming, leisure.

a. Grondprijsadvies

Output

Referenties	Versie 1.0
Bestemming	Horeca/kantoor/leisure
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		6,50%
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: Q2: 01-05-2019

Er is sprake van een omgeving waarin de plinten van de te transformeren omgeving bestaan uit diverse bestemmingsmogelijkheden om tot invulling te komen. In de omgeving worden de inmiddels in aanbouw zijnde gebouwen ook op deze wijze aangeboden. De meest reguliere functie als referentie betreft de kantoorfunctie die de hoogste huurwaarde genereerd.

Stichtingskosten
Het betreft een plint onderdeel uitmakende van een gebouw met meer dan 6 lagen. De stichtingskosten bedragen (10)(2b),- excl. btw inclusief sloopkosten per m² bvo.

BAR
De BAR die is gehanteerd is 6,5 % gerelateerd aan het bruto aanvangsrendement in de omgeving. De kantoorlocatie betreft Amsterdam Noord en het BAR bevindt zich tussen de bandbreedte 5,13 % en 6 %. Dit zijn cijfers voor solistische kantoorgebouwen . De genoemde ontwikkeling is sterk gemengd. Hierdoor is het BAR hoger omdat de risico's m.b.t. het realiseren van een volledige verhuur hoger zijn. Horeca en winkels zijn conjunctuurgevoeliger dan kantoren in de huidige markt. De verhuurbaarheid op de plint is iets minder dan het aaneengesloten kantorenblok boven de plint.

Overzicht bandbreedtes

15-mrt-19	Kantoren							
	Huur			BAR			Uitgangspunten BAR	
	laag	midden	hoog	laag	midden	hoog	Laag:	Hoog
Specifieke locaties								
Zuidas				3,42%	3,83%	4,25%	samengesteld	C&W
Centrum				3,33%	4,29%	5,25%	samengesteld	C&W
Zuidoost				5,63%	6,19%	6,75%	samengesteld	max
U-oevers				4,25%	4,75%	5,25%	samengesteld	C&W
Sloterdijk				5,63%	6,19%	6,75%	cf Zuidoost	max
West				4,25%	5,13%	6,00%	samengesteld	max
(10)(2e	n		n	4,25%	5,13%	6,00%	cf West	max
Zuid				3,25%	4,25%	5,25%	samengesteld	C&W
Noord				4,25%	5,13%	6,00%	cf West	max
Nieuw-west	n		n	5,63%	6,19%	6,75%	dzt	max

Huurwaarde

De gehanteerde huurwaarde is (10)(2b),- **per m² vvo**, dit is een gemiddelde huur die gevraagd wordt bij invullingen van plinten met horeca en/of winkels in de omgeving van deze locatie.

d. Eerder afgegeven GPA's

DATUM ADVIES	GEBIE DS-COD	STADSD EEL	ADRES	TYPE VASTGOED	GRONDWAAR DE eeuwigdure	HUUR/ VON	BVO/M	BAR	STIKO		ERFPACHTVOOR WAARDE	KENMERK	ADVISEUR
8-1-2018	N71c	Noord	Papaverweg 35	Commerciële plint	€			6,29%	€	ja	Transformatie- b	2017-12440	Ingrid T.
6-3-2018	N71c	Noord	Klaprozenweg 19-27	Commerciële plint 0 en +1	€		90%	7,25%	€	ja	Transformatie- b	2018-3389	Zino S.
6-3-2018	N71c	Noord	Klaprozenweg 19-27	Commerciële plint +2 (kantoo	€		89%	6,50%	€	ja	Transformatie- b	2018-3389	Zino S.
13-3-2018	N71f	Noord	Ibisweg 5 en 9 (kavel A5) NDSM	Commerciële plint (2 lagen)	€		90%	6,62%	€	ja	Transformatie- b	2018-3884	Ingrid T.
26-3-2018	N71f	Noord	kavel B3 NDSM	Commerciële plint	€		90%	(10)(2b)		nee	Uitgifte	2018-4129	Ingrid T.
27-3-2018	N71f	Noord	kavel B10 NDSM	Commerciële plint	€		90%	(10)(2b)		nee	Uitgifte	2018-4109	Ingrid T.
7-6-2018	N71c	Noord	Papaverweg 15 17 en 23	horeca	€		90%	(10)(2b)		ja	Transformatie- b	2018-6471	Pierre v. H.
15-3-2019	N71c	Noord	Transformatiegebied Klaprozenweg	Commerciele plint (aan Klapr	€		90%	7,00%	€		Transformatie- b	2019-1517	Zino S.
15-3-2019	N71c	Noord	Transformatiegebied Klaprozenweg	Commerciele plint (overige st	€		90%	7,00%	€		Transformatie- b	2019-1517	Zino S.
19-3-2019	N71g	Noord	Grasweg 54-56	Commerciële plint	€		90%	7,00%	€	ja	Bestaand recht	2019-3352	de J.
8-4-2019	N71c	Noord	Kavel 4a naast Klaprozenweg/Ridderspoorweg	Kantoor in plint	€		90%	(10)(2b)		nee	Uitgifte	2019-3843	Yasin T.

e. Gehanteerde opbrengsten

Aanbod uit Calcasa

Datum	Straat	Huisnr	Postcode	Woonplaats	Prijs	Oppervlak	Prijs per m²	Aanbodso	Type	Status	Bouwjaar
02-07-2019	Klimopweg	150	1032HX	Amsterdam	(10)(2b)		(10)(2b)	Kantoor	Huur	Gereed	1930
18-05-2019	Papaverweg	127	1032KE	Amsterdam	(10)(2b)		(10)(2b)	Kantoor	Huur	Nieuwbouw	2017
18-05-2019	Ridderspoorweg	42	1032LL	Amsterdam	(10)(2b)		(10)(2b)	Kantoor	Huur	Nieuwbouw	2017
18-05-2019	Ridderspoorweg	46	1032LL	Amsterdam	(10)(2b)		(10)(2b)	Kantoor	Huur	Nieuwbouw	2017
07-05-2018	Papaverweg	34	1032KJ	Amsterdam	(10)(2b)		(10)(2b)	Kantoor	Huur	Gereed	1989

Gem. (10)(2e)
Mediaan (10)(2e)

Referenties uit Funda in Business



Klaprozenweg 1
1032 KK Amsterdam
(10)(2b) /m²/jaar
150 m² / 160 m²
Hoekstra & Van Eck Amsterdam-Noord



Ridderspoorweg 46
1032 LL Amsterdam
(10)(2b) /m²/jaar
59 m²
(10)(2e) Mossel Makelaardij o.g. B.V.



Ridderspoorweg 42
1032 LL Amsterdam
(10)(2b) /m²/jaar
67 m²
(10)(2e) Mossel Makelaardij o.g. B.V.



Papaverweg 127
1032 KE Amsterdam
(10)(2b) /m²/jaar
97 m²
Ramón Mossel Makelaardij o.g. B.V.

Onderbouwing: Niet-wonen nieuwe bestemming kantoor

a. Grondprijsadvies

Output

Referenties	Versie 1.0
Bestemming	kantoor
Nieuw of bestaand	Bestaand erfpachtrecht
Kostenreferentie	Kantoren 6 lagen
Specificatie kostenreferentie	Midden
Genormeerd of maatwerk	Genormeerd

Grondwaarde		
Huur per m² vvo	€	(10)(2b)
BAR		6,25%
Marktwaarde per m² vvo	€	(10)(2b)
Vormfactor vvo/bvo		89,0%
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

Stichtingskosten

Het betreft een kantoor onderdeel uitmakende van een gebouw met meer dan 6 lagen met daaronder een plint. De stichtingskosten bedragen (10)(2b),- excl. btw inclusief sloopkosten per m2 bvo.

BAR

De BAR die is gehanteerd is **6,25 %** gerelateerd aan het bruto aanvangsrendement in de omgeving. Conform het referentieoverzicht van de gemeente komen we op basis van de meest recente cijfers tot deze BAR. De kantoorlocatie betreft Amsterdam Noord en het BAR bevindt zich tussen de bandbreedte 5,13 % en 6,0 %. Het kantoorgebouw staat in een gemengd gebied met wonen, werken, horeca, etc. Ook hier geldt net zoals bij de plint het volgende:

Het is geen solistische kantoorlocatie. De kantoren maken onderdeel uit van een gemengde ontwikkeling met wonen, horeca etc. Dit zorgt ervoor dat het risico van verhuur van een dergelijk kantoorgebouw hoger is vandaar de afwijking met een hoger BAR dan weergegeven in de staat. Kantoorhuurders geven er de voorkeur aan om in solistische kantoren te zitten zij zijn daarmee beter onderscheidend en duidelijker vindbaar in een bepaald gebied. Dit rechtvaardigt een hogere BAR t.o.v. de gegeven bandbreedte.



Overzicht bandbreedtes

15-mrt-19	Kantoren							
	Huur			BAR			Uitgangspunten BAR	
	laag	midden	hoog	laag	midden	hoog	Laag:	Hoog
Specifieke locaties								
Zuidas				3,42%	3,83%	4,25%	samengesteld	C&W
Centrum				3,33%	4,29%	5,25%	samengesteld	C&W
Zuidoost				5,63%	6,19%	6,75%	samengesteld	max
U-oevers				4,25%	4,75%	5,25%	samengesteld	C&W
Sloterdijk				5,63%	6,19%	6,75%	cf Zuidoost	max
West				4,25%	5,13%	6,00%	samengesteld	max
(10)(2	n		n	4,25%	5,13%	6,00%	cf West	max
Zuid				3,25%	4,25%	5,25%	samengesteld	C&W
Noord				4,25%	5,13%	6,00%	cf West	max
Nieuw-west	n.t.b.		n	5,63%	6,19%	6,75%	dzt	max

Huurwaarde

De gehanteerde huurwaarde is (10)(2b),- **per m2 vvo**, dit is een gemiddelde huur die gevraagd wordt bij invullingen van plinten met horeca en/of winkels in de omgeving van deze locatie.

b. Eerder afgegeven GPA's

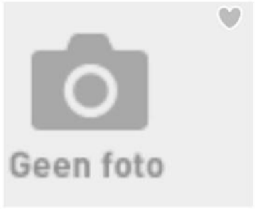
DATUM ADVIES	GEBIEDS-CODE	STADSDEEL	ADRES	TYPE VASTGOED	GRONDWAARDE peildatum	GRONDWAARDE	HUUR/VON	BVO/VVO	BAR	STIKO	ERFPACHTVOORWAARDE	KENMERK	ADVISEUR
8-11-2016	N71f	Noord	Kavel B10 NDSM Hotel Waterfront	Kantoor		(10)(2b)		89%	(10)(2b)	0)(2		2016-8348	Jinder S.
13-4-2017	N71c	Noord	Slijperweg 5 en 7	Kantoor		(10)(2b	€	95%	(10)(2b)	0)(2		2017-3435	Jinder S.
19-5-2017	N71f	Noord	NDSM kavel B9.3	kantoor		€ 0)(2	€	89%	6,00%	€ 1.585		2017-4073	Naouar A.
8-1-2018	N71c	Noord	Papaverweg 35	kantoor op verdieping in woor	€ (10)(2		€	89%	(10)(2b)	1.430	Transformatie- b	2017-12440	Ingrid T.
26-3-2018	N71f	Noord	kavel B10 NDSM	kantoor	€ 0)(2		€	0)(2	(10)(2b)	1.800	Uitgifte	2018-4109	0)(2 T.
7-6-2018	N71c	Noord	Papaverweg 15 17 en 23	kantoor	€ 0)(2		€	0)(2	(10)(2b)	1.456	Transformatie- b	2018-6471	0)(2 v. H.
24-9-2018	N71g	Noord	Asterweg 135	kantoor		(10)(2b)		0)(2	(10)(2b)	1.481	Bestaand recht	2018-12492	0)(2 v. H.
15-3-2019	N71c	Noord	Transformatiegebied Klaprozenweg	Kantoor op verdieping	€ 0)(2		€	0)(2	(10)(2b)	1.726	Transformatie- b	2019-1517	Zino S.

c. Gehanteerde opbrengsten

Aanbod uit Calcasa

Datum	Straat	Huisnu	Postcode	Woonplaats	Prijs	Oppervlak	Prijs per m²	Aanbodso	Type	Status	Bouwjaar
02-07-2019	Klimopweg	150	1032HX	Amsterdam	(10)(2b)	0)(2	(10)(2b)	Kantoor	Huur	Gereed	1930
18-05-2019	Papaverweg	127	1032KE	Amsterdam	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	Kantoor	Huur	Nieuwbouw	2017
18-05-2019	Ridderspoorweg	42	1032LL	Amsterdam	(10)(2b)	0)(2	(10)(2b)	Kantoor	Huur	Nieuwbouw	2017
18-05-2019	Ridderspoorweg	46	1032LL	Amsterdam	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	Kantoor	Huur	Nieuwbouw	2017
07-05-2018	Papaverweg	34	1032KJ	Amsterdam	(10)(2b)	0)(2	(10)(2b)	Kantoor	Huur	Gereed	1989
					Gem.		(10)(2e)				
					Mediaan		(10)(2e)				

Referenties uit Funda in Business



Klaprozenweg 1
1032 KK Amsterdam
(10)(2b) /m²/jaar
150 m² / 160 m²
Hoekstra & Van Eck Amsterdam-Noord



Ridderspoorweg 46
1032 LL Amsterdam
(10)(2b) /m²/jaar
59 m²
(10)(2e) Mossel Makelaardij o.g. B.V.



Ridderspoorweg 42
1032 LL Amsterdam
(10)(2b) /m²/jaar
67 m²
Ramón Mossel Makelaardij o.g. B.V.



Papaverweg 127
1032 KE Amsterdam
(10)(2b) /m²/jaar
97 m²
Ramón Mossel Makelaardij o.g. B.V.

Onderbouwing: Parkeren voor niet-wonen

a. Grondprijsadvies

Output

Referenties	Versie 1.0
Wonen of commercieel	Wonen
Nieuw of bestaand	Bestaand erfpachtrecht
Openbaar of stalling	Stallingsplaats
Kostenreferentie	Parkeergarage bovengronds
Specificatie kostenreferentie	Solitair / onder dek
Genormeerd of maatwerk	Maatwerk

Grondwaarde - Huur		
Huur per jaar per parkeerplaats	€	1.200
BAR		6,50%
Marktwaarde per parkeerplaats	€	(10)(2b)
Stiko per parkeerplaats	€	(10)(2b)
Actuele grondwaarde per parkeerplaats	€	(10)(2b)

Prijspeil kosten: Q2: 01-05-2019

De berekende grondwaarde is lager dan de minimale grondwaarde.
Daarom wordt de minimale grondwaarde gehanteerd.

Huurwaarde

Per 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Amsterdam besloten betaald parkeren in te voeren in het gebied Amsterdam-Noord. Het bestemmingsplan eist dat bij nieuwe ontwikkelingen het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Dit betekent dat de druk op parkeren zal toenemen en dat de waarde van parkeerplaatsen in eigendom toeneemt.
Bij het parkeren in het gebied worden op loopafstand van de locatie de volgende parkeerplaatsen aangeboden.

Straat	Huurprijs per jaar p.p.
Bundlaan verhuur Ymere	(10)(2e) euro per jaar
Bundlaan De Willem Barendsz	(10)(2e) euro per jaar

De huurprijs per parkeerplek per jaar bedraagt (10)(2b),- **euro per parkeerplaats.**

BAR

Het BAR is overeenkomstig het bruto aanvangsrendement wat gehanteerd wordt voor de erfpachtgrondwaarden voor de plint en is te stellen op 6,5%.

Stichtingskosten

Het betreft maatwerk in overleg met de kostendeskundige is het parkeren op maaiveld met een dek te stellen op (10)(2e) euro per parkeerplaats.

b. Eerder afgegeven GPA's

DATUM ADVIES	GEBIEDS CODE	STADSDEEL	ADRES	TYPE VAST PARKEREN	T.B.V.	OPMERKING	ERFPACHT GROND WAARDE	GRONDWAARDE VOORTDU	HUUR/VOORTDUREND	BAR voortdurend	STICHTINGS-KOSTEN	brefnaam	BRIEF KENMERK	ADVISEUR	PARAAF	AFDELING AANVRAGER
17-2-2016	N	Noord	NDSM [redacted]	Parkeren		bovengronds gebouwd		€	[redacted]	0,00%	[redacted]	minimum u	2015-1669	[redacted] T.	[redacted]	Projecten
17-2-2016	M11f	Noord	Nautique living block E	Parkeren		bovengronds gebouwd		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	minimum u	2015-1634	[redacted] T.	[redacted]	Uitgifte
29-3-2016	M11g	Noord	Grasweg voormalig u[redacted]	Parkeren		bovengronds gebouwd		€	[redacted]	0,00%	[redacted]		2015-3809	[redacted]	(10)(2e)	Erfpacht
30-3-2016	M99	Noord	Kavel J/K Stationsgebied Noord	Parkeren		bovengronds gebouwd		€	[redacted]	0,00%	[redacted]	minimum u	2015-2778	[redacted] T.		Projecten
27-4-2016	M11g	Noord	Grasweg voorheen [redacted]	Parkeren		b.gronds t.b.v. soc.huurwoning		€	[redacted]	0,00%	[redacted]	minimum u	2015-3809	A[redacted]		Erfpacht
27-4-2016	M11g	Noord	Grasweg voorheen [redacted]	Parkeren		bovengronds gebouwd		€	[redacted]		[redacted]		2015-3809	[redacted]		Erfpacht
1-11-2016	M99	Noord	Kavel [redacted] Stationsgebied Noord	Parkeren	wonen	bovengronds gebouwd	€	[redacted]	[redacted]		[redacted]		2015-8114	[redacted]	[redacted] van D.	Projecten
15-3-2017	M12a	Noord	Hamerstraat/gebied	Parkeren	diversen	gebouwd bovengronds	€	[redacted]	[redacted]	7,00%	€ [redacted]		2017-1580	[redacted]		Projecten
17-3-2017	M12a	Noord	Hamerstraat [redacted]	Parkeren	bedrijf/hotel	gebouwd		[redacted]					2017-2260	[redacted]	(10)(2e)	Erfpacht
19-5-2017	M11f	Noord	NDSM kavel [redacted]	Parkeren	wonen	gesloten gevel bovengronds		€	[redacted]	[redacted]	[redacted]		2017-3973	M[redacted]	[redacted]	projecten
27-7-2017	N	Noord	Bioscoop Eurosco[redacted]	Parkeren	gemengd	bovengronds inpandig		[redacted]					2017-7211	A[redacted]	[redacted]	Erfpacht
27-9-2017	M11	Noord	kavel [redacted] Sluisbuurt aan	Parkeren	wonen	maaiveld bebouwd	€	[redacted]	[redacted]		[redacted]		2017-9883	[redacted] T.	[redacted] van D.	projecten
26-3-2018	M11f	Noord	kavel [redacted] NDSM	Parkeren	wonen	gebouwd (alle typen)	[redacted]		[redacted]		[redacted]		2018-1109	[redacted] T.		projecten
26-3-2018	M11f	Noord	kavel [redacted] NDSM	Parkeren	openbaar	parkeergarage bovengronds	[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]		2018-1229	[redacted] T.	(10)(2e)	projecten
19-3-2019	M11g	Noord	Grasweg [redacted]	Parkeren	Kantoor	Gebouwd	[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]		2019-3352	[redacted]		Erfpacht

c. Gehanteerde opbrengsten

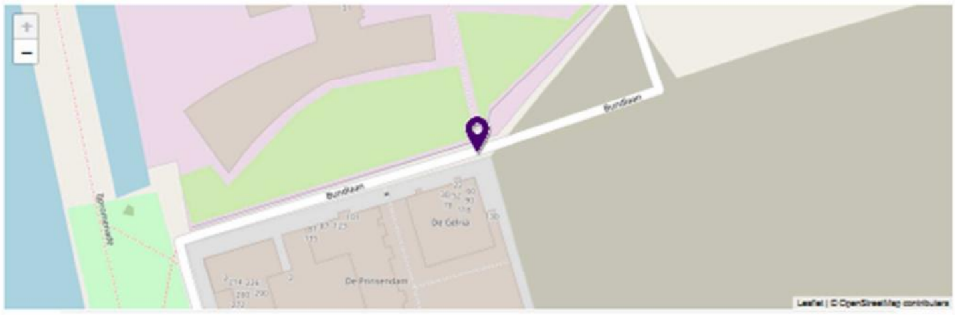
(10)(2b)
Totale huurprijs: € 125,00 exclusief btw per maand

5

Bundlaan 130, de Gelria

1031 KA - AMSTERDAM NOORD
Overdekte parkeerplaats

Over de parkeerruimte	Type	Overdekte parkeerplaats
Afbeeldingen		
	(10)(2e) alle foto's (5)	
Bestanden	Bestand 1 - Plattegrond Bundlaan	
Beschrijving	*Ymere verhuurt in (10)(2e) 58 parkeerplaatsen in de parkeergarage onder het gebouw op de Bundlaan 130 te Amsterdam...* + meer	
Ligging	o.a. Bundlaan 130-P240 1031 KA - AMSTERDAM NOORD	



Kosten	Kale huurprijs	€
	Servicekosten	€ (10)(2e)
	Totale huurprijs	€

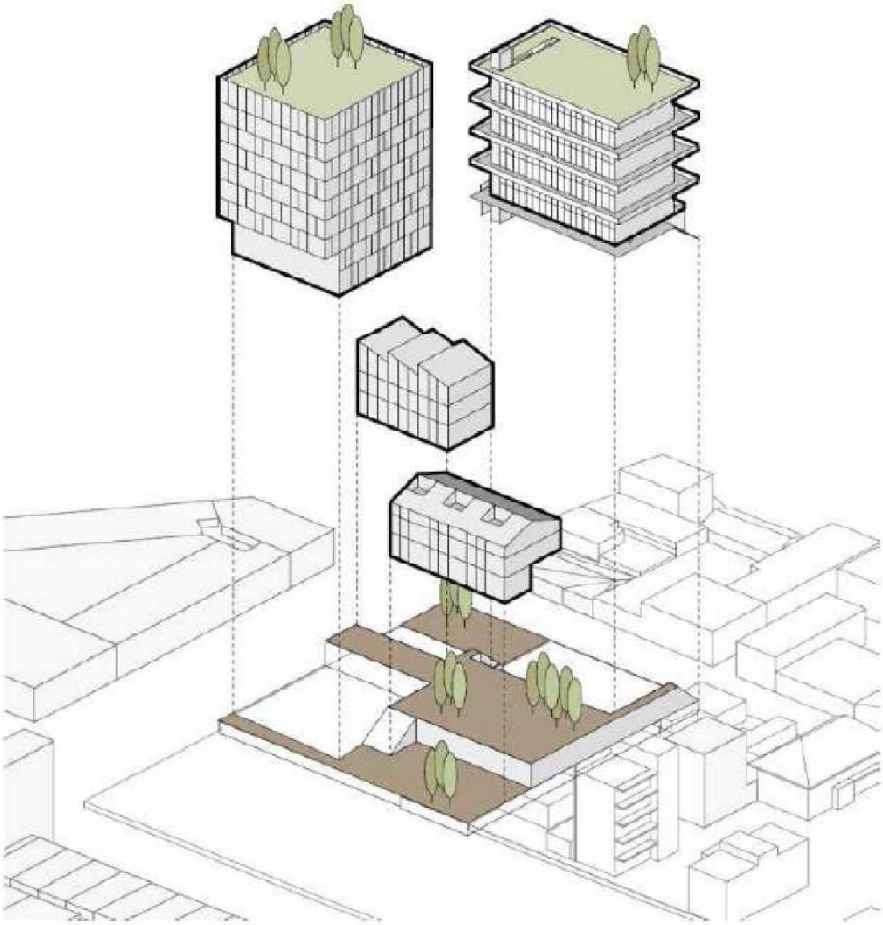
Onderbouwing: Fietsparkeren

Bij fietsenstallingen is de marktwaarde nauwelijks hoger is dan de stichtingskosten. Hier geldt een vaste grondwaarde per m² fietsenstalling. Deze grondwaarde is gekoppeld aan de minimale grondwaarde van een auto parkeerplaats en wordt verkregen door de minimale grondwaarde van de auto parkeerplaats te delen door 25 m² (dit is de genormeerde oppervlakte van een parkeerplaats). Deze grondwaarde is ook van toepassing als de fietsenstalling gedeeltelijk wordt gebruikt voor scooters.

1. Als de fietsenstalling geen zelfstandig recht is en uitsluitend woningen bedient, dan is de waarde verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen. Er wordt geen afzonderlijke grondwaarde voor de fietsenstalling bepaald.
2. Zit de fietsenstalling in een gemengd complex met woningen en niet-woonbestemmingen, dan ① is de grondwaarde voor het woningdeel van de fietsenstalling verdisconteerd in de grondwaarde per m² GO wonen en ② hoeft slechts de grondwaarde voor het niet-woningdeel berekend te worden.
3. Als de fietsenstalling gesplitst wordt van het hoofdrecht (apart verhandelbaar) of er wordt een opstalrecht gevestigd, dan vertegenwoordigt het recht een waarde. Voor de hele fietsenstalling (zowel woning als niet-woningdeel) is de bovengenoemde minimale grondwaarde (afgeleid van de minimale grondwaarde van een auto parkeerplaats) van toepassing.
4. De minimale grondwaarde is niet van toepassing als er naast de fietsenstalling ook nog andere activiteiten worden ontplooid.

Onderbouwing: Objectinformatie

Impressie:



Omrekenmodel i.v.m. wijziging verhouding 70% bedrijfsruimte en 30 % kantoor naar 60 % bedrijfsruimte en 40 % kantoor.

Opbrengsten				
kantoor	170	0,3	51	Bedragen uit tool
bedrijfshal	50	0,7	35	
			86	afgerond
kantoor	170	0,4	68	Omgerekend vanuit 30-70
bedrijfshal	50	0,6	30	
			98	afgerond
Kantoor	180			huurprijsniveau kantoor middenkwaliteit
Stiko				
kantoor	1480	0,3	444	Tool kantoor basiskwaliteit
bedrijfshal	559	0,7	391	Teruggerekend obv 30-70
			835	
sloopkosten			37	
			872	Tool bedrijfsruimte 30-70
kantoor	1480	0,4	592	Tool kantoor basiskwaliteit
bedrijfshal	559	0,6	335	Omgerekend obv 30-70
			927	
sloopkosten			37	
			964	
Vormfactor				
kantoor	0,89	0,30	0,27	Took kantoor basis
bedrijfshal	0,95	0,70	0,67	Terug gerekend obv 70-30
			0,94	
kantoor	0,89	0,4	0,36	Berekend obv vormfactor kantoor en bedrijfshal
bedrijfshal	0,95	0,6	0,57	
			0,93	Tot te passen vormfactor