Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo (vertrouwelijk)

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan

Datum **18 juni 2014**
Kenmerk (10)(2e)
Onderwerp CH14 Eerste van der Helststraat (10)(2e)

Beste (10)(2e),

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier.

De naam van het project/locatie
- Adres(sen): Eerste van der Helststraat (10)(2e)
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. 85f):K24
- Stadsdeel:Zuid
- Betreft woningcorporatie: **ja**
- Kadastrale gegevens: gemeente Amsterdam, sectie R , nummers ((10)(2e) eigen grond van alliantie), (10)(2e) groot 203 m² ((10)(2e))

De reden van de adviesaanvraag
Splitsing

Een duidelijke beschrijving van het programma
- Huidige privaatrechtelijke bestemming:winkel
- Aangeven programma nieuwe situatie: horeca (restaurant)
- Bij verschillende bestemmingen ook aangeven bvo's/gbo's van de afzonderlijke bestemmingen en hoe de bestemmingen zijn gesitueerd: begane grond
- Omvang totale bvo's/gbo's: 253 m² BVO

Gevraagde grondprijzen
- Voor de bestemming horeca (restaurant) aan Eerste van der Helststraat (10)(2e)

Bevindingen Regie en Advies
De horecagelegenheid Eerste van der Helststraat (10)(2e) bevindt zich op drie kadastrale percelen op de hoek van de Eerste van der Helststraat/Quellijnstraat totaal 253 m² bvo. Hiervan ligt, zoals boven aangegeven, 203 m² bvo op erfpacht. Dit deel ligt onder Eerste van der Helststraat (10)(2e) en Quellijnstraat (10)(2e). Onduidelijk is of deze 203 m² deels een kelder betreft. Op de meeste recente foto in Atlas is in dit gehele hoekpand Helden Eetcafe gevestigd. Het object ligt nog geen 100 m van het Marie Heinekenplein.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Grondprijs horeca
De grondprijs voor horeca op deze locatie is (10)(2b) **per m² bvo**. Deze grondprijs is gebaseerd op een huurprijs van (10)(2b) per m² vvo, een vormfactor van 90%, een BAR van 7,25% en een stichtingskostenniveau van (10)(2b) per m² bvo.

Indien er een kelder aanwezig is onder kadastraal perceel (10)(2e) dan geldt er een kortingspercentage van 25%. Een voorwaarde voor de korting is dat er geen zonlicht/daglichttoetreding aanwezig is in de kelder. De grondprijs voor kelder met korting is (10)(2b) **per m² bvo**.

Referenties
http://www.fundainbusiness.nl/winkel/amsterdam/object-84479304-quellijnstraat-90/
251 m² / (10)(2e) ex btw / (10)(2e) per m² vvo
- Deze referentie heeft geen horecabestemming. Een horecabestemming op deze locatie heeft beduidend een hogere huurprijs.

Deze grondprijs is prijspeil 2014 en geldig tot 19 juni 2015. Er is een onderhandelingsmarge van 10% van toepassing en de grondprijs is exclusief BTW.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

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