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 perceels-/tuinuitbreiding, bestemmings-/bebouwingswijziging/splitsing en transformatie met GREX)

Aan [redacted]
Van
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl; [redacted]
Datum 8-1-2018
Kenmerk 2017-12440
E-nummer E3863/2
Onderwerp Grondprijsadvies Papaverweg 35 te Amsterdam

## Project informatie

1) **De naam van het project/locatie**
   - Datum "volledige aanvraag" : 20 oktober 2017
   - Adres(sen) : Papaverweg 35
   - Kadastrale gegevens : Amsterdam, sectie K, 8442, opp. 3.021 m²
   - Algemene Bepalingen : AB 1994 (afkoop)
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : N71c
   - Stadsdeel : Noord
   - Betreft woningcorporatie : n.v.t.
   - Gelden vaste afspraken : neen
   - Is wijziging met btw belast : onbekend

2) **De reden van de adviesaanvraag**
   - Verticale splitsing (i.v.m. opvolgende beëindiging gedeelte onbebouwd terrein)
   - Bestemmingswijziging
   - Bebouwingswijziging
   - Evt. in combinatie met een Vervroegde herziening (transformatie met GREX)

   Gaat (goeddeels) om sloop nieuwbouw (transformatie).

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

## 4) Een duidelijke beschrijving van het oude programma

| Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen. | |
|---|---|
| Huidige privaatrechtelijke bestemming(en): | Het terrein is bestemd om bebouwd te blijven met een bedrijfsschool ten behoeve van het regionaal praktijk opleidingscentrum, dat als zodanig dient te worden gebruikt. [...] Parkeren, laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden, de erfpachter dient hiertoe parkeerplaatsen op het terrein aan te leggen. |
| Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go e/o bvo per woning aangeven:<br>Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.<br>Is er een tuin aanwezig ?<br>Is er een (dak)terras aanwezig?<br>Is er een balkon aanwezig?<br>Is er een berging aanwezig op zolder?<br>Is er een berging in de kelder?<br>Is er een schuur in de tuin? | N.v.t.<br><br><br><br>N.v.t.<br><br>N.v.t. |
| Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven: | Bedrijfsschool t.b.v. Regionaal Praktijk Opleidings Centrum 1.969 m² bvo<br>Totaal 1.969 m² bvo |
| Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten): | 2 (?) |
| Is er een kelder aanwezig?<br><br><br>Stahoogte?<br>Daglicht toetreding | N.v.t.<br>N.v.t.<br>N.v.t. |
| Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm: | ▪ Parkeren op maaiveld<br>▪ Parkeren bebouwd |
| Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn) | ▪ Erfpachter is niet*) gebruiker van het vastgoed<br>▪ Erfpachter is niet*) een non-profit instelling<br>▪ Er is niet*) sprake van overheidssubsidiering |
| Horeca bestemming, bijvoorbeeld :<br>▪ Hotel aantal sterren<br>▪ Restaurant (waar je bediend wordt)<br>▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend)<br>▪ Nachtclub/discotheek | n.v.t. |

## 5) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

| Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen. | |
|---|---|
| Nieuwe bestemming(en): | Koopwoningen (meergezins, maximaal 28 stuks), werkruimten, commerciële plint en parkeren. |
| Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go e/o bvo per woning aangeven: (afronden)<br>Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.<br>Is er een tuin aanwezig ?<br>Is er een (dak)terras aanwezig?<br>Is er een balkon aanwezig?<br>Is er een berging aanwezig op zolder?<br>Is er een berging in de kelder?<br>Is er een schuur in de tuin? | ▪ koopwoningen<br>▪ zelfstandige woningen<br>▪ Meergezinswoningen<br>▪ Zie bijlage, wonen op 1e t/m 7e verdieping<br><br>Loggia's aanwezig, zie bijlage en Internetsite van het project.<br><br>N.v.t. |
| Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven: | - Separate werkruimten, bijv. voor kantoor, atelier of praktijkruimte op de verdiepingen, met eigen toegang/huisnummering, maar welke indien gewenst aan de woningen gekoppeld kunnen worden. Dit in verband met publiekrechtelijke mogelijkheid om max. 80% van het plan als woonbestemming te gebruiken;<br><br>- Commerciële plint waarbij exacte invulling nog niet belend is. De ruimte is onder te verdelen in 3 ruimten van ca. 129 m² bvo, 280 m² bvo en 106 m² bvo of te koop als 1 ruimte van ca. 519 m² bvo. |
| Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten): | 8 |
| Is er een kelder aanwezig?<br><br>Stahoogte?<br>Daglicht toetreding | Nee |
| Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm: | Tweelaagse beveiligde parkeergarage met 48 parkeerplaatsen, in apart gebouw, zie Internetsite |
| Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn) | ▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed<br>▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling<br>▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering |
| Horeca bestemming, bijvoorbeeld :<br>▪ Hotel aantal sterren<br>▪ Restaurant (waar je bediend wordt)<br>▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend)<br>▪ Nachtclub/discotheek | N.v.t. |

6) **Eerdere gpa's**
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer: [redacted] heeft eerder de volgende adviezen afgegeven:
- 14 maart 2017 (2017-2404)
- 26 januari 2017 (2017-809)
- 7 juni 2016 (2016-4604)

7) **Eventuele bijzonderheden**
- Ingangsdatum wijziging : 16-05-2018
- Eigen grond bij aanvraag betrokken : N.v.t.

LET OP: zie de Internetsite van Top Up (http://www.top-up.amsterdam/gebouw-top-up/) en de bijlagen.

Voor de zekerheid ontvang ik graag voor de volgende bestemmingen een grondprijs:
1) koopwoningen (mgw, zelfstandig, zie bijlagen);
2) zelfstandige werkruimten (bv. kantoor, atelier of praktijkruimten) op de verdiepingen, evt. te koppelen aan de woningen, wel met eigen ingang op de verdiepingen;
3) commerciële plint;
4) parkeren in parkeergebouw/-garage, 2 laags, t.b.v. wonen;
5) parkeren t.b.v. onderwijs, onbebouwd op maaiveld;
6) bedrijfsschool/onderwijs (per $m^2$ bvo);
7) bedrijfsschool/onderwijs onbebouwd terrein (graag factor onbebouwd doorgeven, i.v.m. afsplitsing deel onbebouwd terrein aan zijde van het water, wordt nl. toekomstig openbare ruimte).

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

Uitgifteakte d.d. 17-6-1996, deel 13546, nummer 37, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: ja.

---

## Bepaling erfpacht grondwaarde (invullen door adviseur grondprijzen)

1) **Inleiding**
De plannen zijn verder uitgewerkt en gepubliceerd op de website: www.top-up.amsterdam.
Deze informatie is gebruikt voor dit grondprijsadvies, aangevuld met het document *Top-Up aanvraag Omgevingsvergunning aanvulling 20171129*.
In het kort kan het project als volgt worden omschreven.

Het project bestaat uit maximaal 28 koop appartementen van 99 m² go en 149 m² go. De appartementen worden casco opgeleverd en kunnen ook samengevoegd worden tot nog grotere appartementen. De appartementen hebben allemaal een ruime buitenruimte die afsluitbaar is d.m.v. balkonbeglazing. De verdiepingen hebben een bruto vrije hoogte van 3,5 meter en woningen hebben geen aparte buitenberging maar een gemeenschappelijke fietsenstalling in de parkeergarage. Er worden (beperkt) duurzaamheidsmaatregelen getroffen zoals zonnepanelen. Uitgangspunt voor dit project is een verhouding wonen / werken van 80% / 20%. Om hieraan te kunnen voldoen is naast een commerciële plint, op elke verdieping een kantoorruimte van 25m² en van 28 m². De ruimten krijgen de bestemming kantoor, hebben een eigen toegang en zijn niet ruimtelijk verbonden met de naastgelegen woning. Wanneer de werkruimte wel verbonden is met de woning wordt het gezien als een werk-woning met de bestemming wonen en bijbehorende grondprijs.

## 2) Bepaling erfpachtgrondwaarde

*Huidige bestemming*
Een bedrijfsschool (een opleiding voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt waar praktijkervaring en begeleiding binnen diverse vakgebieden wordt aangeboden) valt onder onderwijs. Hier hoort de vaste grondprijs van € 254 per m² bvo bij, ervan uitgaande dat het hier een niet-commerciële instelling betreft. Als de FSI kleiner is dan 1, mag voor het onbebouwde deel een kortingsfactor van 0,25 op de grondprijs worden toegepast.

*Marktwaarde wonen*
Voor diverse kavels (vrije kade, tender 3D) is de marktwaarde van meergezinswoningen onderzocht. Hiervoor is gebruik gemaakt van Calcasa en Funda en is ook naar vergelijkbare buurten gekeken. Om de referenties in Buiksloterham vergelijkbaar te maken en passend bij de genormeerde stichtingskosten worden ze gecorrigeerd voor:

- hoge duurzaamheidsmaatregelen
- luxe afwerking doordat woningen als casco ruimte gekocht zijn
- hoge verdiepingshoogte en grote balkons
- excl. parkeren
- canonbetaling wordt omgerekend naar afkoop

Berekeningen zijn als bijlage toegevoegd.
Gezien deze gegevens kom ik op een marktwaarde van [redacted] per m² go.

Top –Up is in november j.l. in de verkoop gegaan en heeft een prijslijst gepubliceerd.
Deze verkoopprijzen liggen hoger met een gemiddelde marktwaarde van [redacted] per m² go voor een casco woning incl. afgekochte erfpacht voor 29 jaar. Dit komt deels door de kwaliteit die aangeboden wordt zoals ruime verdiepingshoogte en grote afsluitbare balkons en deels door de gunstige ligging aan het water op het zuiden. Vanwege de gunstige ligging adviseer ik hier een marktwaarde van € [redacted] per m² go.

*Stichtingskosten wonen*
Voor de genormeerde stichtingskosten wordt uitgegaan van de referentie toren 8 lagen. Stichtingskosten zijn inclusief sloopkosten en er geldt een toeslag voor bouwen op een commerciële plint.

*Grondwaarde wonen*
De grondwaarde voor meergezins vrije sector koopwoningen is € 2.832 per m² go. Voor de grondwaarden van wonen is het uitgangspunt een niet BTW-belaste levering. Bij een BTW-belaste levering dient van de grondwaarde de BTW in mindering gebracht te worden.
In dat geval is de grondwaarde € 2.340 per m² go.

| | Koop >= 40 m² GO |
|---|---|
| Overzicht meergezinswoning / Eeuwigdurend erfpacht | |
| Erfpachtstelsel | Eeuwigdurend erfpacht |
| Type woning | Koop >= 40 m² GO |
| Referentietype MGW | Toren |
| Gebouwhoogte (aantal lagen) | 8 en hoger |
| Grondwaarde | |
| Marktwaarde (koop) of beleggingswaarde (huur) incl. btw | [redacted] |
| Stichtingskosten incl. opslagen en incl. btw | |
| **Grondwaarde (btw niet van toepassing)** | **2.832** |
| **Grondwaarde (exclusief btw)** | **-** |
| Overzicht kosten incl. btw | |
| stichtingskosten o.b.v. gebouwkenmerken | € [redacted] |
| toeslag kwaliteit | € [redacted] |
| toeslag i.v.m. locatie | € - |
| toeslag i.v.m. geluidsbelasting gevel | € - |
| toeslag i.v.m. bouwen op commerciele plint | € [redacted] |
| toeslag diversen | € [redacted] |
| stichtingskosten inclusief opslagen | € [redacted] |

*Commerciële ruimten in de plint*
Er zijn meerdere bestemmingen mogelijk in de plint maar er wordt maar één grondprijs gegeven omdat plinten worden verhuurd tegen één huurprijs. Voor alle functies die toegestaan zijn volgens bestemmingsplan geldt onderstaande grondprijs.
Plinten aan de Ridderspoorweg en in Patch 22 zijn verhuurd voor € [redacted] en € [redacted] per m² vvo. Uitgangspunt voor de BAR is [redacted]% gebaseerd op voortdurende erfpacht. Beleggingswaarde is dan ca. € [redacted] per m² bvo. Gezien de referenties is dit haalbaar. Dit levert een grondwaarde op van **€ 1.319 per m² bvo.**

| Overzicht bepaling grondwaarde | |
|---|---|
| Bestaand recht of nieuwe uitgifte? | Bestaand erfpachtrecht |
| Bestemming | commerciele plint |
| Kostenreferentie | |
| Type vastgoed | winkels/ detailhandel |
| Subtype | In plint, kleinere units |
| Genormeerd of maatwerk? | Genormeerd |
| Stiko per m² bvo, incl. sloopkosten | [redacted] |
| Vormfactor | |
| Marktwaarde | |
| Huur per m² vvo | [redacted] |
| Bruto aanvangsrendement* | |
| Marktwaarde per m² vvo | |
| ** de BAR is gecorrigeerd voor de grondwaarde eeuwigdurend* | |
| **Grondwaarde per m² bvo** | **€ 1.319** |
| *Eeuwigdurend en excl. eventuele depreciatie* | |
| *Uitgangspunt is dat er niet BTW-belast geleverd wordt.* | |
| *Bij de berekening van de grondwaarde is hier rekening mee gehouden.* | |

*Kantoorruimte op de verdiepingen*

De versnipperde kantoorruimten op de verdiepingen van 25 en 28 m² is moeilijk apart te verhuren. Volgens de website worden de ruimten meeverkocht met de woning.
De marktgegevens geven een huur bandbreedte van € [redacted] tot € [redacted] in Noord aan en een BAR van [redacted]% tot [redacted]%. Voor de huur wordt [redacted] aangehouden, iets lager dan de plint en het gemiddelde in Noord. Voor de BAR is de bovenkant van de bandbreedte uitgangspunt. Dit levert een grondwaarde op van € 686 per m² bvo.

| Overzicht bepaling grondwaarde | |
|---|---|
| Bestaand recht of nieuwe uitgifte? | Bestaand erfpachtrecht |
| Bestemming | kantoor |
| Kostenreferentie | |
| Type vastgoed | kantoren 6 lagen |
| Subtype | basis |
| Genormeerd of maatwerk? | Genormeerd |
| Stiko per m² bvo, incl. sloopkosten | [redacted] |
| Vormfactor | |
| Marktwaarde | |
| Huur per m² vvo | [redacted] |
| Bruto aanvangsrendement* | |
| Marktwaarde per m² vvo | |
| ** de BAR is gecorrigeerd voor de grondwaarde eeuwigdurend* | |
| **Grondwaarde per m² bvo** | **€ 686** |
| *Eeuwigdurend en excl. eventuele depreciatie* | |
| *Uitgangspunt is dat er niet BTW-belast geleverd wordt.* | |
| *Bij de berekening van de grondwaarde is hier rekening mee gehouden.* | |

*Parkeren*

Er wordt naast het woongebouw een 2-laagse bovengrondse parkeergarage gebouwd. De marktwaarde van gebouwde parkeerplaatsen varieert van € [redacted] tot [redacted] per parkeerplaats (in Top-Up). In Overhoeks staan parkeerplaatsen te koop voor [redacted] per plaats. Er wordt een marktwaarde geadviseerd van € [redacted] per plaats gebaseerd op voortdurende erfpacht. Dit levert een grondwaarde op van € 11.626 per plaats.

| Overzicht bepaling grondwaarde - parkeren wonen - koop | |
|---|---|
| Bestaand recht of nieuwe uitgifte? | Bestaand erfpachtrecht |
| Type parkeerplek | Stallingsplaats |
| Parkeeroplossing | Parkeergarage bovengronds |
| Subtype | Solitair / (half-) open gevel |
| Stiko genormeerd of maatwerk? | Genormeerd |
| Marktwaarde per parkeerplek* | [redacted] |
| Stiko p.p., (incl. sloopkosten) | [redacted] |
| **Grondwaarde per parkeerplaats** | **€ 11.626** |
| ** gecorrigeerd voor eeuwigdurend erfpacht* | |
| *Uitgangspunt is dat er niet btw-belast geleverd wordt.* | |
| *Bij de berekening van de grondwaarde is hier rekening mee gehouden.* | |

## 3) Algemene bepalingen

- Dit advies wordt gebruikt om een erfpachtaanbieding op te stellen.
- De grondwaarden zijn prijspeil 2017.
- Voor de grondwaarde van wonen is het uitgangspunt een niet BTW-belaste levering. Bij een BTW-belaste levering dient van de grondwaarde de BTW in mindering gebracht te worden.
- De grondwaarden voor de niet-woonfuncties zijn exclusief BTW.
- Er is geen onderhandelingsmarge van toepassing.
- Dit advies is 1 jaar geldig tot 21 december 2018.

## 4) Bijlage

Voor alle referenties zie document *WA17 papaverweg 35 update.xlsx*

