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 [redacted]
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 30 november 2017
Kenmerk 2017-11828
E-nummer E5237/2
Onderwerp Grondprijsadvies Hoogte Kadijk 410-418

Project informatie (invullen door aanvrager)

1) **De naam van het project/locatie** (invullen door aanvrager)
   - Datum "volledige aanvraag" : 19 september 2017
   - Adres(sen) : Hoogte Kadijk 410-418
   - Algemene Bepalingen : AB1966
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : A09i
   - Stadsdeel : Centrum
   - Betreft woningcorporatie : n.v.t.
   - Kadastrale gegevens : gemeente Amsterdam, sectie O, complexaanduiding 4330-A, indexnummer 1

   - **De reden van de adviesaanvraag**

   Bestemmingswijziging of Vervroegde herziening
   Bestemmingswijziging van bedrijfsruimte naar 5 koopwoningen, erfpachter wenst ook een indicatie voor een vervroegde herziening te ontvangen.

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

3) Een duidelijke beschrijving van het oude programma (laatste kolom invullen door aanvrager)

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen. *) doorhalen/verwijderen wat niet van toepassing is.	
Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	Bedrijfsruimte
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go e/o bvo per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten. Is er een tuin aanwezig ? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een balkon 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:	Bedrijfsruimte van 900 m² bvo gelegen op de begane grond en souterrain
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	1 laag (gebouw heeft 3 lagen)
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	n.v.t.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	n.v.t.
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
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	n.v.t.

4) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma *(laatste kolom invullen door aanvrager)*

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen. *) doorhalen wat niet van toepassing is.	
Nieuwe bestemming(en):	Vijf koopwoningen
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go e/o bvo per	▪ 5 koopwoningen ▪ zelfstandig

woning aangeven: (afronden) Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten. Is er een tuin aanwezig ? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een balkon aanwezig? Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	▪ meergezinswoningen ▪ A-13: koopwoning van 167 m² go gelegen op de begane grond en souterrrain A-14: koopwoning van 160 m² go gelegen op de begane grond en souterrrain A-15: koopwoning van 146 m² go gelegen op de begane grond en souterrrain A-16: koopwoning van 183 m² go gelegen op de begane grond en souterrrain A-17: koopwoning van 145 m² go gelegen op de begane grond en souterrrain neen neen neen neen neen neen
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	n.v.t.
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	1 laag (gebouw heeft 3 lagen)
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	n.v.t.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	n.v.t.
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
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	n.v.t.

5) **Eerdere gpa's** (invullen door aanvrager)
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:
n.v.t.

6) **Eventuele bijzonderheden** (invullen door aanvrager)
- Ingangsdatum wijziging : 16 maart 2018

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

Akte uitgifte, deel 10437, nummer 29, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: nee;
Akte splitsing in appartementsrechten, deel 10437, nummer 30, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: nee, alleen verdeling.

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 Grondprijsbepaling 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: vastgoedadviseringbe.oga@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 naar vastgoedadviseringbe.oga@amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

Bepaling erfpacht grondwaarde (invullen door adviseur grondprijzen)

Grondwaarde bedrijfsruimte in de plint

Overzicht bepaling grondwaarde	
Bestaand recht of nieuwe uitgifte?	Bestaand erfpachtrecht
Bestemming	Detailhandel & horeca
Kostenreferentie	
Type vastgoed	winkels/ detailhandel
Subtype	In plint, kleinere units
Genormeerd of maatwerk?	Genormeerd
Stiko per m² bvo, incl. sloopkosten	[redacted]
Vormfactor	90,0%
Marktwaarde	
Huur per m² vvo	[redacted]
Bruto aanvangsrendement*	[redacted]
Marktwaarde per m² vvo	[redacted]
** de BAR is gecorrigeerd voor de onbezwaarde grondwaarde*	
Onbezwaarde grondwaarde per m² bvo	[redacted]
Eeuwigdurend en excl. eventuele depreciatie	

Huur

De bestemming conform de erfpachtakte is bedrijfsruimte. Vanwege het feitelijke gebruik als detailhandel, wordt de oude bestemming geïnterpreteerd als hoogwaardige bedrijfsruimte.
De huur op deze locatie voor plintfuncties ligt op € 180 per m² vvo. Deze huurwaarde is gebaseerd op enkele referentie huurprijzen in de buurt voor plintfuncties (bijlage 1). Daarnaast zijn de huurwaardes ook gestaafd met beleggingswaardes in de omgeving. De beleggingswaardes liggen tussen de € 2.200 - € 2.431 per m² vvo. De verhouding tussen de huurwaarde en beleggingswaarde laat[redacted] een BAR zien van ca. 7,50%.

Bruto aanvangsrendement

Deze locatie heeft de kenmerken van een C-locatie. Er is namelijk sprake van een zeer lage passantenstroom en het is een plintruimte buiten het stadscentrum. Voor een C-locatie geldt een BAR van[redacted]%. Deze percentage is afgeleid van objectieve marktinformatie van diverse vastgoedpartijen. *Let op; de BAR is in bovenstaand tabel gecorrigeerd naar eeuwigdurend.*

Stichtingskosten en vormfactor

De stichtingskosten voor een plintruimte zijn [redacted] per m² bvo incl. sloopkosten. De bijbehorende vormfactor is 90%. Deze parameters zijn conform het geldende beleid.

Grondwaarde bedrijfsruimte in souterrain

Grondwaarde kelder	Met daglicht	Zonder daglicht
Grondprijs hoofdbestemming per m² bvo	€ [redacted]	€ [redacted]
Aandeel effectieve meters	50%	25%
Grondwaarde per m² bvo	€ [redacted]	€ [redacted]

De grondwaarde van de kelder wordt bepaald door de grondwaarde van de hoofdstemming te corrigeren met de beperkende factoren. Voor het corrigeren van de beperkende factoren hanteren we bandbreedtes. Bij het bepalen van de correctie wordt binnen de bandbreedte rekening gehouden met de volgende criteria die een beperkend effect kan hebben op de kelder: stahoogte, toegankelijkheid en locatie.

Grondwaarde meergezinswoningen (koop)

Overzicht meergezinswoning / Eeuwigdurend erfpacht	
Erfpachtstelsel	Eeuwigdurend erfpacht
Type woning	Koop >= 40 m² GO
Referentietype MGW	Rechthoekig portiek
Gebouwhoogte (aantal lagen)	4-laags
Grondwaarde	
Marktwaarde (koop) of beleggingswaarde (huur) incl. btw	[redacted]
Stichtingskosten incl. opslagen en incl. btw	[redacted]
Grondwaarde (btw niet van toepassing)	[redacted]
Grondwaarde (exclusief btw)	-

Marktwaarde

De marktwaarde voor appartementen op deze locatie is € [redacted] per m² go (voortdurend). Deze marktwaarde wordt gecorrigeerd naar eeuwigdurend en komt daardoor uit op € [redacted] per m² go. Deze marktwaarde is gebaseerd op een aantal transactieprijzen (bijlage 2). Het complex in kwestie ligt niet aan het water en heeft geen uitzicht over de grachten. Met deze kenmerken is rekening gehouden bij de referenties.

Stichtingskosten

In overleg met de stichtingskostenadviseur is de referentie "rechthoekig portiek" de meest passende referentie voor dit object. De stichtingskosten zijn € [redacted] per m² go en conform geldende beleid.

Disclaimer

Dit advies is conform het beleid "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017". De geldigheid van de grondwaarden is één jaar na dagtekening van dit advies, en de minimale grondwaarden zolang het bovengenoemde beleid geldig is. Bij de grondwaarden (zowel voor wonen en niet-wonen) is het uitganspunt er niet BTW-belast geleverd wordt. De grondwaarde zijn derhalve niet gecorrigeerd voor de BTW.

Bijlage 1

Datum	Straat	Prijs	Oppervlak	Prijs per m²	Aanbodsoort	Type
01-03-2017	Sumatrastraat 62	€ 15.000	62	€ 242	Kantoor	Huur
09-06-2015	Cruquiuskade 85	€ 27.600	144	€ 192	Kantoor	Huur
15-02-2015	Czaar Peterstraat 14	€ 25.600	160	€ 160	Kantoor	Huur
01-06-2017	Entrepotdok 78	€ 45.000	225	€ 200	Kantoor	Huur
				€ 198		
20-12-2016	Wijttenbachstraat 32	€ 1.650.000	750	€ 2.200	Kantoor	Belegging
29-01-2016	Hoogte Kadijk 143	€ 680.000	300	€ 2.267	Kantoor	Koop-voor-eigen-gebruik
02-07-2015	Cruquiuskade 249	€ 175.000	72	€ 2.431	Kantoor	Koop-voor-eigen-gebruik

Bijlage 2

Datum	Adres	Koopsom	Prijs per m²	m² Go	Laatste vraagprijs
okt 2017	Kazernestraat 14 C	€ 350.000	€ 5.740	61	-
okt 2017	Alexanderstraat 23	€ 341.000	€ 6.685	51	€ 300.000
okt 2017	Hoogte Kadijk 245	€ 442.000	€ 5.665	78	€ 390.000
aug 2017	Geschutswerf 27	€ 955.000	€ 5.720	167	€ 925.000
aug 2017	Geschutswerf 41	€ 783.450	€ 4.835	162	€ 800.000
aug 2017	Geschutswerf 53	€ 880.000	€ 5.535	159	-
jun 2017	Geschutswerf 43	€ 885.000	€ 5.270	168	€ 895.000
jun 2017	Johanna ter Meulenplein 20	€ 295.000	€ 5.675	52	€ 295.000
	Gemiddelde	**€ 616.431**	**€ 5.641**		
	Mediaan	**€ 612.725**	**€ 5.670**		