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 (waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder extra woningen ontstaan)/splitsing)

(10)(2e)

Aanvrager (10)(2e) (10)(2e)
Adviseur (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 23-11-2020
Kenmerk 2020-13345
E-nummer E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1
Onderwerp Grondprijsadvies wijziging erfpachtrechten Papaverweg (10)(2e) en Korte Papaverweg (10)(2e) en (10)(2e) 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 10).

Project informatie

1) **De naam van het project/locatie** (invullen door aanvrager)

- Datum "volledige aanvraag" : 19 december 2019
- Adres(sen) : Papaverweg (10)(2e) en Korte Papaverweg (10)(2e) en (10)(2e) te Amsterdam
- Kadastrale gegevens : E931/1: Amsterdam K (10)(2e) groot 472 m²
  E931/3: Amsterdam K (10)(2e) groot 450 m²
  E1024/2 Amsterdam K (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)
- Kaveloppervlak : 2.450 m²
- Algemene Bepalingen : E931/1, E931/3, E1024/2: AB1966
  E1024/3, E1500/1: AB2000
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : N71c
- Stadsdeel : Noord
- Betreft woningcorporatie : N.v.t.
  Gelden vaste afspraken : N.v.t.
- Is wijziging met btw belast : Nee

2) De reden van de adviesaanvraag

- Bestemmings- en bebouwingswijziging gevolgd door chet na samenvoeging
- Samenvoeging

Hoewel de dossiers E1024/3 en E1500/1 recent vervroegd gewijzigd zijn in het kader van de CHET, heeft AMEO namens de erfpachters verzocht om nu de dossiers E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1 samen te voegen (na de benodigde bestemmingswijzigingen), waarbij het dossier E1024/2 het kortste tijdvak heeft, namelijk eindigende op 16 april 2021. Dit dossier E1024/2 zit al in de CHET.
Het verzoek tot deze samenvoeging is voorgelegd aan (10)(2e) (10)(2e) en deze heeft zich hiermee akkoord verklaard.

3) Toelichting grondwaardebepaling

Een toelichting grondwaardebepaling is nodig, omdat bij dit dossier reeds adviseurs/advocaten van de erfpachter betrokken zijn of anders.
AMEO handelt als gevolmachtigde van de erfpachters en zal een zeer waarschijnlijk een toelichting willen.

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

5) 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 26 juli 2019, MB2019-8729: 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 tot samenvoeging van 26 november 2018, MB2018-14787: "De bestemming van het erfpachtrecht Papaverweg (10)(2e) te Amsterdam is vanaf datum aktepassering: een schietschool van maximaal 203 m² bruto vloeroppervlak (bvo), welke slechts als zodanig mag

	worden gebruikt; maximaal dertig procent (30%) van het gebouwde bruto vloeroppervlak (bvo) mag als kantoorvloer worden gebruikt en/of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf. De bestemming van het erfpachtrecht Korte Papaverweg [redacted]te Amsterdam is vanaf datum aktepassering: cultuur en ontspanning, sport en recreatie (dansschool) van maximaal 566 m² bruto vloeroppervlakte (bvo)."
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. 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. 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	Zie hiervoor. N.v.t. N.v.t.

bediend) ▪ Nachtclub/discotheek 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): Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	1 laag N.v.t.

6) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming(en):	E931/1: ruimten voor creatieve zakelijke dienstverlening van maximaal 472 m² bvo; E931/3: bedrijfsruimte van maximaal 442 m² bvo, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt, maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gebruikt of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf; E1024/2: bedrijfsruimte van maximaal 103 m² bvo, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt, maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gebruikt of gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf; E1024/3: ongewijzigd. Zie oude programma; E1500/1: - wat betreft Papaverweg [redacted] ongewijzigd. Zie oude programma; - wat betreft Korte Papaverweg [redacted] restaurant van maximaal 647 m² bvo.
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.	▪ N.v.t.

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: 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. N.v.t. Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ 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): Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	1 laag N.v.t.

7) Eerdere gpa's

Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:
E1024/3: Grondprijsadvies van 23 mei 2017, kenmerk 2017-4630.
E1500/1: Grondprijsadvies van 23 mei 2017, kenmerk 2017-4627.
E931/1, E931/3, E1024/3 en E1500/1: Grondprijsadvies van 7 juni 2018, kenmerk 2018-6471
E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1: Grondprijsadvies van 2 september 2019, kenmerk 2019-8101, met aanvullend grondprijsadvies van 19 november 2019, kenmerk 2019-13359, en nog een aanvullend grondprijsadvies van 30 maart 2020, kenmerk 2020-4190.

8) Eventuele bijzonderheden

- Ingangsdatum wijziging : 16 oktober 2020
- Van de dossiers E1024/3 en E1500/1 zijn wel wijzigingen in besluiten vastgelegd maar zijn de betreffende akten tot op heden nog niet verleden.

9) 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, toelichting (alleen indien een toelichting wordt opgevraagd), 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.

In te vullen door TAG-adviseur

1. Inleiding

Dit advies betreft een transformatie bestemmings- en bebouwingswijziging gevolgd door chet na samenvoeging. Er is voor deze locatie op 2 september 2019 een indicatie afgegeven met kenmerk 2019-8101. Het verschil in grondwaarde t.o.v. de indicatie wordt met name veroorzaakt door het prijspeil, het programma is op hoofdlijnen hetzelfde gebleven.

Huidige bestemming/gebruik

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;

Schietschool en dansschool

- 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.

  Door de verschijningsvorm, stand en ligging wordt het object hetzelfde benaderd als bedrijfsruimte met max 30% kantoor

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 zullen de volgende bestemmingen worden gerealiseerd:

- Bedrijfsruimte met max 30% kantoor
- Bedrijfsruimte met max 40% kantoor
- Creatieve industrie
- Horeca (op de begane grond)

2. Samenvatting

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

Niet-wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Per
Bedrijfsruimte met max. 30 % kantoor	(10)(2b)	m² bvo
Bedrijfsruimte met max. 40 % kantoor	(10)(2b)	m² bvo
Horeca op de begane grond	€ (10)(2e)	m² bvo
Kantoor	(10)(2b)	m² bvo

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

[1] Vastgesteld in College van Burgemeesters & Wethouders van 10 december 2019.

kostenniveaus. Hiermee voorkomen we dat kavels met dezelfde locatiekwaliteiten, oppervlakte en met dezelfde bestemming, verschillende erfpachtgrondwaarden hebben.

Genormeerd residueel voor bestaande erfpachtrechten
In aanvulling op de genormeerde residuele rekensystematiek geldt voor de bestaande rechten sloopkosten als opslag op de stichtingskosten.

3. 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.

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.

4. Onderbouwing

De volgende onderbouwingen zijn in de bijlage te vinden:

Onderbouwing: Bedrijfsruimte max 30% kantoor 10
Onderbouwing: Bedrijfsruimte max 40% kantoor 12
Onderbouwing: Commerciële plint 13
Onderbouwing: Kantoor 15
Onderbouwing: Objectinformatie 18
Bijlage I : Omrekenmodel 40% 19

Onderbouwing: Bedrijfsruimte max 30% kantoor

a. Grondprijsadvies

Output

Referenties	Versie 1.0
Bestemming	Bedrijfsruimte max. 30% kantoc
Nieuw of bestaand	Bestaand erfpachtrecht
Kostenreferentie	30% kantoor - 70% bedrijfsruim
Specificatie kostenreferentie	Opp. ca. 1.700 m² bvo
Genormeerd of maatwerk	Genormeerd

Grondwaarde	
Huur per m² vvo	€ 0)(2
BAR	6,60%
Marktwaarde per m² vvo	€ (10)(2b)
Vormfactor vvo/bvo	93,5%
Marktwaarde per m² bvo	€ (10)(2b)
Stiko per m² bvo incl. sloopkosten	€ 10)(2b
Erfpachtgrondwaarde per m² bvo	€ 10)(2b

Prijspeil kosten: Q3 : 01-08-2019

Uit de residuele berekening komt een grondwaarde van (10)(2b),- per m² bvo. Daarbij is uitgegaan van een huur van 10)(2b,- per m² vvo, een BAR van 6,60 % en stichtingskosten van (10)(2b),- m² bvo.

b. Eerder afgegeven GPA's

DATUM ADVIES	GEBIEDS-CODE	STADSDEEL	ADRES	TYPE VASTGOED	GRONDWAARDE	GRON D WA	HUUR /VON	BVO/VVI	BAR	STIKO	ERFPACHTVOOR WAARDE	KENMERK
25-4-2018	N71c	Noord	Draaierweg 10	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€			93%	6,75%	€	Bestaand recht	
7-6-2018	N71c	Noord	Papaverweg 15 17en 23	bedrijventerrein max 30% kan	€			93%	6,75%	€	Transformatie- b	2018-6471
18-6-2018	N71c	Noord	Veldbiesstraat 18	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€			93%	6,75%	€	Bestaand recht	2018-8809
27-8-2018	N71c	Noord	Draaierweg 8	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€			93%	6,75%	€	Bestaand recht	2018-11836
27-8-2018	N71c	Noord	Draaierweg 2	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€			93%	6,75%	€	Bestaand recht	2018-11849
24-9-2018	N71g	Noord	Asterweg 135	bedrijfsruimte 30% kantoor				93%	6,75%	€	Bestaand recht	2018-12492
20-12-2018	N71c	Noord	polijsterweg 8	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€				6,75%	€		2018-6689
15-3-2019	N71c	Noord	Transformatiegebied Klaprozenweg	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€			94%	6,75%	€	Transformatie- b	2019-1517
19-3-2019	N71g	Noord	Grasweg 54-56	Bedrijfsruimte max. 30% kant	€			94%	6,75%	€	Bestaand recht	2019-3352

c. Onderbouwing gehanteerde opbrengsten

Als input voor de marktgegevens is de analyse bedrijfsruimte gebruikt met als prijspeil q3 2019.

Stadsdeel	Code	Gebiedsnaam	Bedrijfsruimte max 30% kantoor		Beleggings- & koop waarde	Stiko type		Stiko uitgifte	Stiko bestaand	Grondwaarde uitgifte	Grondwaarde bestaand
			per m2 vvo		per m2 vvo	Q3 2019		per m2 bvo		per m2 bvo	
Regulier bedrijver	Buurtcode	Buurt	huur	BAR	normaal		omslag bvo				
Noord	N71c	Paperverweg e.o.	85,0	6,60%	(10)(2b)	Opp. ca. 1.700 m² bvo	93,5%	(10)(2	(10)(2		(10)(2b)

Statistieken/trends uit Calcasa

Huur/verlenging

Datum	Straat	Huisnumm	Toevoeging	Postcode	Woonplaats	Gebouw	Prijs	Oppervlak	Prijs per m	Aanbodsoort	Type
07-04-2014	Slijperweg	20		1032KV	Amsterdam		(10)(2b)	m2	(10)(2	Bedrijfsruimte	Huur
01-03-2011	Vuurwerkerweg	17		1032KN	Amsterdam		(10)(2b)	m2	(10)(2	Bedrijfsruimte	Huur
08-08-2018	Polijsterweg	8		1032KR	Amsterdam	Brezan	(10)(2b)	m2	(10)(2	Bedrijfsruimte	Huur
20-02-2017	Klaprozenweg	11		1032KK	Amsterdam		(10)(2b)	m2	(10)(2	Bedrijfsruimte	Huur
02-02-2017	Slijperweg	4		1032KV	Amsterdam		(10)(2b)	(10)(2b	(10)(2	Bedrijfsruimte	Huur

d. Onderbouwing gehanteerde stichtingskosten

De gehanteerde stichtingskosten referentie is "bedrijfsruimte max 30% kantoor" met als oppervlakte 1.700 m² BVO . Van de genormeerde stichtingskosten sluiten deze het beste aan bij de situatie en deze bedragen (10)(2b),- per m² bvo (inclusief sloopkosten).

Onderbouwing: 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 bijlage I.

Output

Referenties	Versie 1.0
Bestemming	Bedrijfsruimte Max 40% kantoo
Nieuw of bestaand	Bestaand erfpachtrecht
Kostenreferentie	N.t.b.
Specificatie kostenreferentie	N.t.b.
Genormeerd of maatwerk	Maatwerk

Grondwaarde		
Huur per m² vvo	€	0)(2
BAR		6,60%
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: Q3: 01-08-2019

Uit de residuele berekening komt een grondwaarde van (10)(2b),- per m² bvo. Daarbij is uitgegaan van een huur van 10)(2b,- per m² vvo, een BAR van 7,25 % en stichtingskosten van (10)(2b),- m² bvo.

Onderbouwing: Horeca op de begane grond

a. Grondprijsadvies

Output

Referenties	Versie 1.0
Bestemming	Horeca op de begane grond
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		6,60%
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: Q3 : 01-08-2019

Uit de residuele berekening komt een grondwaarde van (10)(2b),- per m² bvo. Daarbij is uitgegaan van een huur van (10)(2b),- per m² vvo, een BAR van 6,60 % en stichtingskosten van (10)(2b).,- m² bvo.

b. Eerder afgegeven GPA's

DATUM ADVIES	GEBIEDS-EEL	STADSDEEL	ADRES	TYPE VASTGOED	GRONDWAARDE	HUUR/VOM	BVO	BAR	STIKO	Sloopkosten	ERFPACHTWAARDE	KENMERK	ADVISEUR
8-1-2018	Nrac	Noord	Papaverweg 35	Commerciële plint	€	€		6,29%	€	ja	Transformatie- b	2017-12440	
6-3-2018	Nrac	Noord	Klaprozenweg 19-27	Commerciële plint 0 en +1	€	€		7,25%	€	ja	Transformatie- b	2018-1389	
6-3-2018	Nrac	Noord	Klaprozenweg 19-27	Commerciële plint +2 (kantoo	€	€		6,50%	€	ja	Transformatie- b	2018-1389	
13-3-2018	Nraf	Noord	Ibisweg 5 en 9 (kavel A5) NDSM	Commerciële plint (2 lagen)	€	€		6,62%	€	ja	Transformatie- b	2018-3884	
26-3-2018	Nraf	Noord	kavel B3 NDSM	Commerciële plint	€	€		7,00%	€	nee	Uitgifte	2018-4129	
27-3-2018	Nraf	Noord	kavel B1a NDSM	Commerciële plint	€	€		7,00%	€	nee	Uitgifte	2018-4109	
7-6-2018	Nrac	Noord	Papaverweg 15 17 en 23	horeca	€	€		6,32%	€	ja	Transformatie- b	2018-6471	
25-3-2019	Nrac	Noord	Transformatiegebied Klaprozenweg	Commerciele plint (aan Klapr	€	€		7,00%	€		Transformatie- b	2019-1517	
25-3-2019	Nrac	Noord	Transformatiegebied Klaprozenweg	Commerciele plint (overige st	€	€		7,00%	€		Transformatie- b	2019-1517	
29-3-2019	Nraf	Noord	Grasweg 54-56	Commerciële plint	€	€		7,00%	€	ja	Bestaand recht	2019-1352	
8-4-2019	Nrac	Noord	Kavel 4a naast Klaprozenweg/Ridderspoorweg	Kantoor in plint	€	€		7,00%	€	nee	Uitgifte	2019-3843	

c. Gehanteerde opbrengsten



Kraanspoor 11-13, Amsterdam
Bistro | Café-restaurant | Luxe restaurant
(10)(2b) /m²/jaar
197 m² / 197 m²
FRIS Bedrijfsmakelaars



Kraanspoor 11-13, Amsterdam
Bedrijfshal | Horeca | Kantoor
(10)(2e) m²/jaar
197 m² • Units vanaf 96 m²
FRIS Bedrijfsmakelaars



Buikslotermeerplein 428 -bg, Amsterdam
Winkel met showroom | Horeca
(10)(2b) /mnd
100 m² / 100 m²
Keij & Stefels b.v.



Melkdistelstraat 94, Amsterdam
Bedrijfshal | Horeca
(10)(2b) /mnd
140 m²
Online Bedrijfsmakelaar

Onderbouwing huur horeca
Uit het bovenstaande blijkt dat het huurniveau van horeca in Noord ligt rond de (10)(2b) per m2 vvo. Het betreft geen casco panden, zijn ingericht en bevinden zich in een winkelcentrum of plek met een redelijk groot verzorgingsgebied.
Een referentie betreft een horeca ruimte in het NDSM-gebied. Dit gebied is een bedrijfsterrein dat getransformeerd wordt naar woonwerkgebied. Vraaghuur is (10)(2b) per m2 vvo. Locatie ligt aan het water. Betreffende locatie ligt niet aan het water, ligt qua uitstraling onder het niveau van NSDM. Een huur van (10)(2b) per m2 voor deze locatie is daarom reëel voor deze locatie.

Onderbouwing BAR
Er is relatief weinig horeca aanbod in de omgeving. Echter, de locatie bevindt zich op een bedrijfsterrein, waardoor het een kleiner consumenten draagvlak heeft dan horeca in een stedelijke of gemengd woonwerk milieu.
Om die reden zal de BAR van deze bestemming niet lager liggen dan de BAR van bedrijfsruimte in het gebied.

d. Stichtingskosten
De horeca is gesitueerd op de begane grond van het object, de referentie die het beste aansluit is Winkel/detailhandel/overige. De stichtingskosten bedragen (10)(2b),- per m² bvo .

Onderbouwing: 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: Q3: 01-08-2019

Uit de residuele berekening komt een grondwaarde van (10)(2b),- per m² bvo. Daarbij is uitgegaan van een huur van (10)(2b),- per m² vvo, een BAR van 6,25 % en stichtingskosten van (10)(2b),- m² bvo.

b. Eerder afgegeven GPA's

DATUM ADVIES	GEBIEDS-CODE	STADSDEEL	ADRES	TYPE VASTGOED	GRONDW AARDE peildatum	GROND WAARDE €	HUURVOOR VVO/VVO	BAR	STIKO	ERFPACHTVOOR WAARDE	KENMERK	ADVISEUR
8-11-2016	N21f	Noord	Kavel B10 NDSM Hotel Waterfront	Kantoor		€	€	89%	6,00%	€ 2.585	2016-8348	
17-4-2017	N21c	Noord	Slijperweg 5 en 7	Kantoor		€ 0)(2	€	95%	7,75%	€ 884	2017-3435	
25-5-2017	N21f	Noord	NDSM kavel B9.3	kantoor		€	€	89%	6,00%	€ 2.585	2017-4073	
8-1-2018	N21c	Noord	Papaverweg 35	kantoor op verdieping in woor	€		€	84%	6,44%	€ 1.430	Transformatie-b 2017-12440	
26-4-2018	N21f	Noord	kavel B10 NDSM	kantoor	€		€ 0)(2	89%	5,40%	€ 1.800	Uitgifte 2018 [redacted]	(10)(2e)
7-6-2018	N21c	Noord	Papaverweg 35 37en 23	kantoor	€ (10)(2e)		€	84%	6,47%	€ 1.456	Transformatie-b 2018-6471	
24-9-2018	N21a	Noord	Asterweg 23S	kantoor	(	0)(2	€	84%	6,75%	€ 1.481	Bestaandrecht 2018-12442	
25-3-2019	N21c	Noord	Transformatiegebied Klaprozenweg	Kantoor op verdieping	€		€	89%	6,75%	€ 1.726	Transformatie-b 2019-2517	

c. Gehanteerde opbrengsten

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.

Huurwaarde

De gehanteerde huurwaarde is (10)(2b),- **per m² vvo,** dit is een gemiddelde huur die gevraagd wordt in noord voor kantoren en is representatief voor deze locatie.

Marktinformatie

Overzicht bandbreedtes

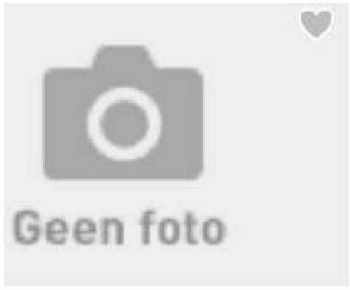
1-sep-19	Kantoren								
	Huur			BAR			Uitgangspunten BAR		
	laag	midden	hoog	laag	midden	hoog	Laag:	Hoog	
Specifieke locaties									
Zuidas				3,40%	3,80%	4,25%	samengesteld	C&W	
Centrum				3,30%	4,30%	5,25%	samengesteld	C&W	
Zuidoost				5,40%	6,00%	6,50%	samengesteld	max	
IJ-oevers				4,25%	4,75%	5,25%	samengesteld	C&W	
Sloterdijk				5,40%	6,00%	6,50%	cf Zuidoost	max	
West				4,25%	5,10%	6,00%	samengesteld	max	
(10)(2				4,25%	5,10%	6,00%	cf West	max	
Zuid				3,25%	4,25%	5,25%	samengesteld	C&W	
Noord				4,25%	5,10%	6,00%	cf West	max	

Aanbod uit Calcasa

De bandbreedte van de gevonden transacties ligt tussen de (10)(2b) en (10)(2b) per m² VVO. De mediaan van de gevonden transacties bedraagt (10)(2b),-. De gevonden referenties betreffen echter solitaire kantoorontwikkelingen. Door de stand, ligging en verschijningsvorm van onderhavig object is een huurwaarde van 180€ reëel.

Datum	Straat	Huisnr	Postcode	Woonplaats	Prijs	Oppervlak	Prijs per m²	Aanbodsoo	Type	Status	Bouwjaar
02-07-2019	Klimopweg	150	1032HX	Amsterdam	(10)(2b)	D)(2	(10)(2b	Kantoor	Huur	Gereed	1930
18-05-2019	Papaverweg	127	1032KE	Amsterdam	(10)(2b)	D)(2	(10)(2b	Kantoor	Huur	Nieuwbouw	2017
18-05-2019	Ridderspoorweg	42	1032LL	Amsterdam	(10)(2b)	D)(2	(10)(2b	Kantoor	Huur	Nieuwbouw	2017
18-05-2019	Ridderspoorweg	46	1032LL	Amsterdam	(10)(2b)	D)(2	(10)(2b	Kantoor	Huur	Nieuwbouw	2017
07-05-2018	Papaverweg	34	1032KJ	Amsterdam	(10)(2b)	D)(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
(10)(2e) Mossel Makelaardij o.g. B.V.



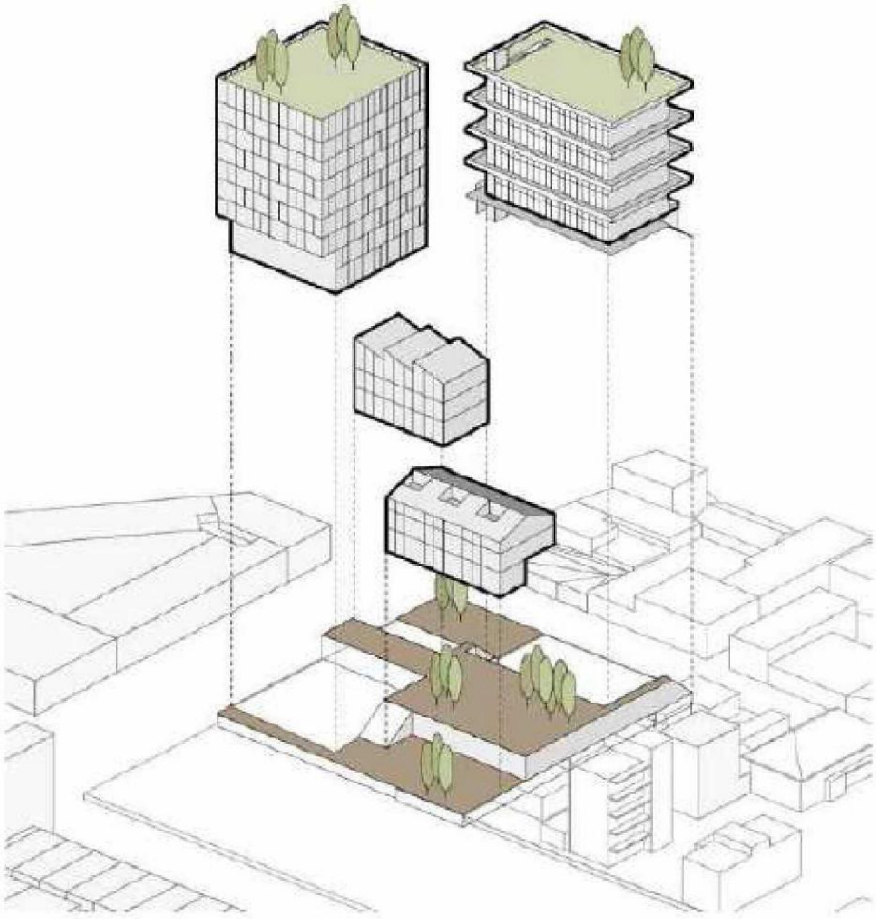
Papaverweg 127
1032 KE Amsterdam
(10)(2b) /m²/jaar
97 m²
(10)(2e) Mossel Makelaardij o.g. B.V.

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

Onderbouwing: Objectinformatie

Impressie

Impressie:



Bijlage I : Omrekenmodel 40%

Onderwerp	:	**Omrekenmodel verhouding bedrijfsruimte**
Datum	:	28-10-2020
Opsteller	:	10)(2e 10)(2e
Uitgangspunten	:	--
Versie	:	1

Papaverweg (10)(2e)

Opbrengsten

Kantoor	€	0)(2
Bedrijfsruimte		10)(2e

kantoor	m²	0)(2	(10)(2b)	0)(2
bedrijfshal	m²	0)(2	(10)(2b)	0)(2
			m²	0)(2
kantoor	m²	0)(2	(10)(2b)	0)(2
bedrijfshal	m²	0)(2	(10)(2b)	0)(2
			m²	0)(2

Huur 10)(2b

Stiko

Kantoor basis		10)(2b
Bedrijfsruimte 10)(2b		0)(2

kantoor	m²	10)(2b	(10)(2b)	0)(2
bedrijfshal	€	571	(10)(2b)	0)(2
			m²	0)(2
sloopkosten			m²	0)(2
			m²	0)(2
kantoor	m²	10)(2b	(10)(2b)	0)(2
bedrijfshal	m²	0)(2	(10)(2b)	0)(2
			m²	0)(2
sloopkosten			m²	0)(2
			m²	0)(2

Stiko

Vormfactor

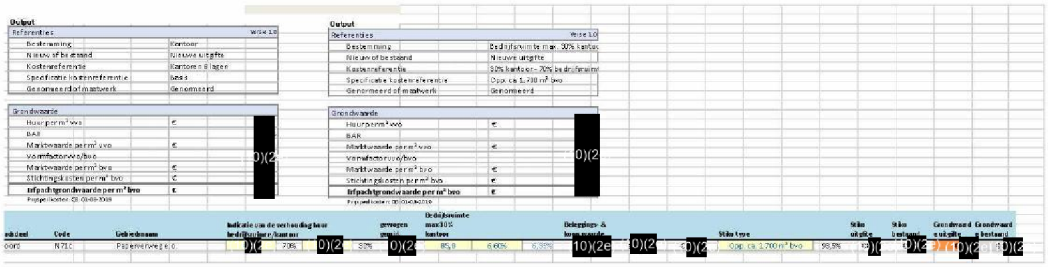
Kantoor basis (100%)	89%
Bedrijfsruimte 30-70	93,5%

kantoor	89%	30%	27%
bedrijfshal	95%	70%	67%
			93,5%
kantoor	89%	40%	36%
bedrijfshal	95%	60%	57%
			93%

Vormfactor

Nieuwe input voor grondwaardebepaling

Huur / m² bvo	m²	0)(2
Stichtingskosten / m² bvo (excl. sloop)	m²	0)(2
Vormfactor		(10)(2e)



Output

Referenties		Wijze 1.0
Bestemming	Kantoor	
Nieuw of bestaand	Nieuwe uitgifte	
Kostenreferentie	Kantoren 8 lagen	
Specificatie kostenreferentie	Basis	
Genormeerd of maatwerk	Genormeerd	

Grondwaarde		
Huur per m² vvo	€	[redacted]
BAR		
Marktwaarde per m² vvo	€	
Vormfactor vvo/bvo		
Marktwaarde per m² bvo	€	
Stichtingskosten per m² bvo	€	
Infpachtgrondwaarde per m² bvo	€	
Prijspeilcoder: 03-06-2020		

Output

Referenties		Wijze 1.0
Bestemming	Bedrijfsruimte max. 30% kantoor	
Nieuw of bestaand	Nieuwe uitgifte	
Kostenreferentie	30% kantoor - 70% bedrijfsruimte	
Specificatie kostenreferentie	Opp. ca. 1.700 m² bvo	
Genormeerd of maatwerk	Genormeerd	

Grondwaarde		
Huur per m² vvo	€	[redacted]
BAR		
Marktwaarde per m² vvo	€	
Vormfactor vvo/bvo		
Marktwaarde per m² bvo	€	
Stichtingskosten per m² bvo	€	
Infpachtgrondwaarde per m² bvo	€	
Prijspeilcoder: 03-06-2020		

...ubdeel	Code	Gebiedsnaam	Indicatie van de verhouding huur bedrijfsruimte/kantoor				gewogen gemiddelde	Bedrijfsruimte max 30% kantoor			Beleggings- & huurwaarde				Stilte type		Stilte uitgifte	Stilte bestaand	Grondwaarde uitgifte	Grondwaarde bestaand
...oord	N710	Papierverwerking	0	70%	30%		85,0	6,60%	6,33%					Opp. ca. 1.700 m² bvo	98,9%					