Gemeente Amsterdam

Dit document wordt gebruik voor zowel de aanvraag van een grondprijsadvies als de aanvraag voor een grondprijsberekening.

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

(10)(2e)

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl / (10)(2e) (10)(2e)
Datum 15 maart 2017
Kenmerk 2017-2487
E-nummer E 4099/2
Onderwerp Grondprijsadvies Frankemaheerd (10)(2e) te Amsterdam

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier op basis van de door jou aangeleverde informatie.

1) **De naam van het project/locatie**
   - Adres(sen) : Frankemaheerd (10)(2e) te Amsterdam
   - Algemene Bepalingen : AB 1966
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : T93e
   - Stadsdeel : Zuidoost
   - Betreft woningcorporatie : nee
   - Kadastrale gegevens : gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummers (10)(2e) (totaal 24.892 m²)

2) **De reden van de adviesaanvraag**
   Aanbieding voor diverse erfpachtwijzigingen, maar i.c. voor specifiek de Vervroegde Herziening.
   Toelichting: Frankemaheerd (FMH) wordt gesloopt en het nieuwe hoofdkantoor van ING wordt gebouwd. Hieromtrent zijn reeds afspraken gemaakt over de grondprijzen van kantoorruimte en de te bouwen parkeervoorziening. Er bestond bij het ondertekenen van de afsprakenbrief nog 1 open einde wat betreft de bestemming van het horecapaviljoen. Nu is bekend wat voor soort functie het paviljoen krijgt, daarvoor moet een GPA worden afgegeven.

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 :

10)(2e: dit is voor deze aanvraag van het grondprijsadvies niet relevant, daarom heb ik dit schema uit de aanvraag gehaald. Het gaat namelijk om een grondprijs voor een nieuwe bestemming in kader van Vervroegde Herziening.

5) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen.	
Nieuwe bestemming(en):	Publiektoegankelijke horecagelegenheid (overdag en 's avonds geopend, voor eten en drinken, dagzaak/restaurant, zie overige mogelijkheden pag. 41 van bijlage/plan) met terras dat (deels) onder 'luifel/overbouwing/kap' valt. Paviljoen is totaal 733 m² bvo groot (incl. kelder)
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.o. e/o b.v.o. per woning aangeven:	N.v.t.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	- Kelder (ondersteunend aan horecagelegenheid), geen daglicht toetreding, 143 m² bvo; - begane grond: 373 m² bvo en 125 m² terras (deels) onder luifel/kap; - 1e verdieping: 217 m² bvo. Zie voor overzicht pag. 46 van bijlage (plan)
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	1
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Nee/n.v.t.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	n.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	n.v.t.
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	Volgens OVG wordt het een hoogwaardige horecagelegenheid waar je kan eten en drinken, zowel overdag als 's avonds. Het wordt nadrukkelijk geen fast-foodrestaurant.

6) Eerdere gpa's

Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:
20 april 2016, kenmerk 2016-3255

7) Eventuele bijzonderheden

Ingangsdatum wijziging : 1 juli 2017

(10)(2e) (10)(2e) heeft eerder geadviseerd middels een bandbreedte voor het horecapaviljoen, zie vorige grondprijsadvies.

Graag ontvang ik een grondprijs voor de bestemming (horecagelegenheid zoals beschreven) en verneem ook graag of we het terras t.b.v. de horeca moeten meenemen in de berekening (ofwel: krijgt het terras t.b.v. de horecagelegenheid wel of geen grondprijs).

Grondprijs Horeca in paviljoen (locatie Frankemaheerd)

De grondwaarde van een horecagelegenheid is grotendeels afhankelijk van, dan wel wordt bepaald door, de omzet die per m² gerealiseerd kan worden. Hierbij wordt gekeken naar de potentie van de locatie van de exploitatie, in dit geval Frankemaheerd. De huurwaarde wordt afgeleid als aandeel van de te verwachte omzet per m². Vanuit bedrijfseconomisch opzicht is het 'wenselijk' dat de huurwaarde, ten opzichte van de bruto jaaromzet, binnen een bandbreedte ligt van 9% tot maximaal 12%. Vervolgens wordt met behulp van de huurwaardekapitalisatiemethode de grondprijs bepaald, rekening houdend met de investeringskosten van een vrijstaand paviljoen en een opslag in verband met het hoge ambitieniveau van het ontwerp van het paviljoen door de Powerhouse Company.

Voor horeca op Frankemaheerd wordt een grondprijsbandbreedte geadviseerd **van** (10)(2e) **per m² bvo.**

Deze grondprijsbandbreedte is als volgt bepaald:

Grondwaarde Zelfstandig horeca paviljoen Frankemaheerd	
Bouwvorm	Paviljoen, zelfstandig
Kwaliteitsniveau	Hoog, ontwerp ING
Oppervlakte paviljoen (m² bvo)	733,0
Oppervlakte terras (m² kavel)	onbekend
Totale oppervlakte	733,0
Omzet per m² bvo pp 2017	2.775
Aandeel huur t.o.v. omzet	9,0%
Huur per m² vvo	250
Vormfactor	90%
Bruto aanvangsrendement	7,25%
Beleggingswaarde per m² bvo	3.100
Investeringskosten per m² bvo	2.146
Grondwaarde excl. btw per m² bvo	954

De omzet per m² alsmede het aandeel van de omzet voor de huurwaarde is gebaseerd op ervaringscijfers en reguliere kengetallen. Deze reguliere omzetkengetallen zijn aangepast en de situatie voor Frankemaheerd. Hierbij is rekening gehouden met de volgende factoren:

- *Concurrentie*: behoorlijk wat concurrentie in de omgeving.
- *Specifieke kwaliteiten*: beperkte zichtbaarheid / bereikbaarheid, maar ook nabij Amsterdamse Poort, ruim parkeeraanbod en nabijheid van OV
- *Toekomstperspectief*: de omgeving komt waarschijnlijk meer tot ontwikkeling met de komst van de 'ING-campus'.
- *Grootte van het paviljoen*: de omzet wordt deels bepaald door de aanwezigheid van eventuele terrassen. Dit is vooralsnog onbekend en geen rekening mee gehouden.

Voor wat betreft het aandeel van de omzet dat toegekend wordt aan huur (tussen de 9% en 12%) is onderkant bandbreedte aangehouden (9%). Voor wat betreft de stichtingskosten is in samenspraak met de kostenadviseur een referentie genomen, te weten een vrijstaande paviljoen met hoog kwaliteitsniveau, en een opslag in verband met het hoge ambitieniveau van het ontwerp van de Powerhouse Company.

Voor **terrassen** geldt een korting van 75% op de grondprijs voor horeca. Deze korting is niet van toepassing als de terrassen overdekt en verwarmd zijn.

Algemeen
Bovenstaande grondprijzen zijn prijspeil 2017, geldig in het voortdurende erfpachtstelsel, exclusief btw en geldig tot en met 14 maart 2017

Vriendelijke groet,

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

Grond en Ontwikkeling
Afdeling Regie en Advies