CONCEPT

TAXATIERAPPORT

H.J.E. Wenckebachweg 43a t/m 45e te Amsterdam



Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Datum:	17 mei 2022
Kenmerk:	102117/CON/0.1
Status:	Concept

Taxateurs: 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e

Valuation & Consultancy

BaseValue B.V., Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek

t 085-400 01 71 *e* info@basevalue.nl *i* www.basevalue.nl

iban NL37 INGB 0007 5658 39 *kvk* 66983517 *btw* NL856781253B01

Inhoudsopgave

Samenvatting **5**
Algemeen 5
Object en locatie 5
Doel van taxatie en Basis van Waarde 5
Bijzondere uitgangspunten 6
Marktwaarde 6

1. Benoeming en status van taxateurs **7**
1.1. Benoeming verantwoordelijke taxateurs 7
1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs 8
1.3. Eerdere betrokkenheid 8

2. Opdrachtformulering **9**
2.1. Opdrachtverstrekking 9
2.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers 9
2.3. Opdrachtnemer 9
2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid 9
2.5. Doel van de taxatie 10
2.6. Te taxeren belang 10
2.7. Taxatie type 10
2.8. Onderwerp van de taxatie 10
2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde) 13
2.10. Waardepeildatum 14
2.11. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum 14
2.12. Bezichtiging 15
2.13. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert 15
2.14. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten 15
2.15. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid 17
2.16. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie 19

3. Procedure concept taxatierapport **20**

4. Werkwijze en methodieken **21**
4.1. Werkwijze 21
4.2. Waarderingsmethoden 21

5. Locatie, object en bereikbaarheid **28**
5.1. Locatieomschrijving 28
5.2. Object 29
5.3. Plattegronden en oppervlakten 30
5.4. Bouwaard en voorzieningen 32
5.5. Onderhoudstoestand 33
5.6. Duurzaamheidsaspecten 34
5.7. Gebruikssituatie en huurovereenkomst(en) 35
5.8. Bereikbaarheid 35
5.9. Voorzieningen 37
5.10. Bodemverontreiniging 38
5.11. PFAS 39
5.12. Asbest 41
5.13. Kabels en leidingen 41

6. Privaatrechtelijke aspecten **42**
6.1. Kadastrale situatie 42

CONCEPT

7. Publiekrechtelijke aspecten 44
7.1. Bestemming 44
7.2. Wet voorkeursrecht gemeenten 46
7.3. Monumentale status 47
7.4. Beschermd Stadsgezicht 47
7.5. Stikstof 47
7.6. Parkeernormen 49
7.7. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 50

8. SWOT-analyse 52

9. Macro-economische ontwikkelingen 53

10. Marktanalyse en referenties bedrijfsruimtemarkt 54
10.1. Landelijke ontwikkeling 54
10.2. Bedrijfsruimtemarkt provincie Noord-Holland 55
10.3. Referentietransacties 56
10.4. Huidig aanbod 57

11. Marktsituatie en referenties kantorenmarkt 58
11.1. Landelijke ontwikkeling 58
11.2. Ontwikkelingen kantorenmarkt Provincie Noord-Holland 61
11.3. Gemeente Amsterdam 62
11.4. Referenties kantoren 65

12. Waardering gebruikswaarde 67
12.1. Waardering 69
12.2. Verzoening van de waarde 70

13. Marktsituatie en referenties woningmarkt 71
13.1. Landelijke ontwikkeling 71
13.2. Marktontwikkelingen provincie Noord-Holland 78
13.3. Marktontwikkelingen regio Amsterdam e.o. 78
13.4. Nieuwbouwprojecten (koop) 82
13.5. Vrij sector huurwoningen 85
13.6. Nieuwbouwprojecten (huur) 87
13.7. Outlook Grondexploitaties 2022 88
13.8. Referentietransacties 93
13.9. Huidig aanbod 98

14. Marktsituatie en referenties bouwkosten 102
14.1. Bouwkosten nieuwbouwwoningen 102
14.2. Referenties bouwkosten nieuwbouwwoningen 102
14.3. Bijkomende kosten nieuwbouwwoningen 105
14.4. Referenties bouwkosten commerciële functies 106
14.5. Bijkomende kosten commerciële functies 109
14.6. Algemene kosten 109
14.7. Winst en risico (voorcalculatorisch) 110
14.8. Ontwikkeling bouwkosten nieuwbouwwoningen 111

15. Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten 113
15.1. Referenties grondexploitatiekosten 113
15.2. Bijkomende kosten 116
15.3. Ontwikkeling van de GWW-kosten 117

16. Marktsituatie en referenties herontwikkelingslocaties 119

CONCEPT

16.1. Landelijke ontwikkeling 119
16.2. Referentietransacties 119
16.3. Omvangrijke transacties ten behoeve van gebiedsontwikkelingen 126
16.4. Conclusie 127

17. Waardering nieuwbouw 128
17.1. Ontwikkelprogramma 129
17.2. Ruimtegebruik 130
17.3. Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat 130
17.4. Grondexploitatiekosten 133
17.5. Planning en fasering 135
17.6. Indices en disconteringsvoet 136
17.7. Overzicht kosten en opbrengsten 137
17.8. Samenvatting aankoop en verkoop grond door de gemeente 139
17.9. Uitgangspunt fiscale levering van de gronden 139

18. Waarde openbaar gebied 140

19. Marktwaarde en ondertekening 141

Bijlagen

De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

- Opdrachtbevestiging
- Algemene voorwaarden BaseValue BV, juni 2021
- Waarderingsmethodieken
- Waardebegrippen en definities
- Locatiefoto's
- Kadastrale berichten en kaart
- Akte(n) van levering
- Bestemmingsplangegevens
- Nota parkeernormen Amsterdam
- Bodeminformatie
- Informatie energielabels Rijksoverheid
- Kavelpaspoort en tekening kavel 6 (concept), d.d. 1 april 2020

CONCEPT

Samenvatting

Algemeen

Dossiernummer	102117/CON/0.1
Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
Contactpersoon	De heer 5.1.2,e
Bezichtigingsdatum	6 april 2022
Waardepeildatum	6 april 2022
Object	Het getaxeerde betreft: een bedrijfsruimte met parkeerruimte en kade.
Adres	H.J.E. Wenckebachweg 43a tot en met 45e
Postcode + plaats	1096 AK Amsterdam
Kadastrale percelen	Amsterdam sectie AG kavel 1129 en 2127 (gedeeltelijk)
Grootte percelen	1.836 m² (kavel 1129) en circa 892 m² (kavel 2127)

Object en locatie





Ligging van het getaxeerde, bron: Google Maps (links) en Cyclomedia (rechts).

Doel van taxatie en Basis van Waarde

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de marktwaarde van het getaxeerde in verband met een beoogde transactie.

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever. Derden kunnen hier geen rechten aan ontlenen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

CONCEPT

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS-raamwerk, paragraaf 30 is:

> *'het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'*[1]

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de marktwaarde van het getaxeerde in verband met een beoogde transactie.

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever. Derden kunnen hier geen rechten aan ontlenen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

Bijzondere uitgangspunten

Bij de taxatie wordt uitgegaan van het volgende bijzondere uitgangspunt:

- Bij het vaststellen van de grondwaarde bij uitgifte voor bestemming 'wonen', oftewel de beoogde herontwikkeling van de locatie, gaan wij er vanuit dat het plan lijn is met de planologische randvoorwaarden van de gemeente Amsterdam. Wij gaan er derhalve vanuit dat er per waardepeildatum sprake is van een verleende, onherroepelijke omgevingsvergunning.

Marktwaarde

Gebruikswaarde van de bestaande gronden en opstallen:

- **€ 2.500.000,- kosten koper**

De marktwaarde van de gronden ten behoeve van de herontwikkeling:

- **€ 3.390.000,- exclusief BTW**

CONCEPT

[1] Definitie gebaseerd op de RICS taxatiestandaarden, Red Book, versie januari 2022 Nederlandse vertaling (zie IVS 104, paragraaf 30.1)

1. Benoeming en status van taxateurs

1.1. Benoeming verantwoordelijke taxateurs

Verantwoordelijke taxateurs namens BaseValue B.V.:

5.1,2,e

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer: 5.1,2,e
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het Europees register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) onder nummer 5.1,2,e
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 5.1,2,e ;
- Gecertificeerd HypZert Real Valuer onder nummer 5.1,2,e
- Ingeschreven in het VastgoedCert in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer 5.1,2,e

en

5.1,2,e

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer 5.1,2,e ;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer 5.1,2,e
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 5.1,2,e ;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer 5.1,2,e vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register 5.1,2,e te Wageningen.

en

5.1,2,e

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer 5.1,2,e ;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business.

Er is sprake van een situatie met (minimaal) twee taxateurs, waarmee het 'vierogenprincipe' is geborgd en een plausibiliteitsverklaring niet verplicht is.

CONCEPT

1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie 31 januari 2022. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS, DOBS, TEGoVA, NVM en overige van toepassing zijnde registers.
- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors, alsmede de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam en/of Royal Institution of Chatered Surveyors (RICS).
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

1.3. Eerdere betrokkenheid

Taxateurs, noch BaseValue, zijn nimmer betrokken geweest bij het getaxeerde.

CONCEPT

2. Opdrachtformulering

2.1. Opdrachtverstrekking

Op 30 maart 2022 is per e-mail opdracht verstrekt, door de heer 5.1,2,e van de Gemeente Amsterdam, tot het taxeren van de nader omschreven onroerende zaak.

De taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief d.d. 15 februari 2022 onder referentienummer 102117/OFF/1.0 en welke in het rapport is opgenomen als bijlagen. Het in de opdrachtbrief besproken object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.

2.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Gemeente Amsterdam
Contactpersoon	De 5.1,2,e
Telefoonnummer	06 – 5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @amsterdam.nl

2.3. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	
Bedrijfsnaam	BaseValue B.V.
Contactpersoon	De heer 5.1,2,e
Telefoonnummer	085-400 01 71 / 06 - 5.1,2,e
E-mail	info@basevalue.nl / 5.1,2,e @basevalue.nl

2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid

Algemene voorwaarden BaseValue juni 2021

Op deze opdracht zijn de Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 van toepassing. Deze zijn opgenomen in de bijlagen van dit rapport.

Aansprakelijkheid

BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijk vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd.

De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

Toepassing van de RICS Taxatiestandaarden 2022

Deze taxatie is in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden 2022 – inclusief de 'International Valuation Standards' (IVS).

CONCEPT

BaseValue is een RICS gereguleerd bedrijf en moet zich daarom onderwerpen aan de RICS Rules of Conduct. RICS gereguleerde bedrijven staan onder toezicht en kunnen aan een onderzoek worden onderworpen ter beoordeling aan het al dan niet voldoen aan de gestelde Rules of Conduct en het eventueel treffen van disciplinerende maatregelen.

Toepassing van NRVT-taxatie reglementen

Wij conformeren ons aan de reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Op deze taxatie is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. Tuchtrecht via andere instellingen, ook al is taxateur daar bij aangesloten, is uitgesloten op de verrichte taxatiewerkzaamheden.

2.5. Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de marktwaarde van het getaxeerde in verband met een beoogde transactie.

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever. Derden kunnen hier geen rechten aan ontlenen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

2.6. Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

2.7. Taxatie type

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie. Dit houdt in dat een volledig onderzoek wordt gedaan.

De rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVT en de IVS daar aan stellen.

2.8. Onderwerp van de taxatie

Object	
Omschrijving	Het getaxeerde betreft een bedrijfsruimte met parkeerruimte en kade.
Adres	H.J.E. Wenckebachweg 43a tot en met 45e
Postcode	1096 AK
Plaats	Amsterdam

Een ontwikkelaar is voornemens het object gelegen aan de H.J.E. Wenckebachweg 43a tot en met 45a, 1096 AK Amsterdam te herontwikkelen. Hiervoor moet de ontwikkelaar de bestaande bedrijfspanden verwerven, wat gedeeltelijk al is gebeurd. Naast het bedrijfspand moet de ontwikkelaar ook nog gronden van de gemeente Amsterdam verwerven. Ten slotte zal de ontwikkelaar resterende gronden, die in de nieuwe situatie niet bebouwd zullen worden maar ingericht worden als openbaar gebied, terug leveren aan de gemeente.

In dit kader is BaseValue gevraagd de volgende waarderingen op te stellen:

- Het inschatten van de gebruikswaarde van de huidige opstallen en ondergrond.

CONCEPT

- Het inschatten van de marktconforme grondwaarde, rekening houdende met de toekomstige ontwikkeling conform richtlijn van het kavelpaspoort (complexwaarde). Dit betekent dat specifiek en alleen wordt gekeken naar de bebouwingsmogelijkheden op 'Kavel 6'.
- Het inschatten van de grondwaarde van het openbaar gebied (levering aan de gemeente).

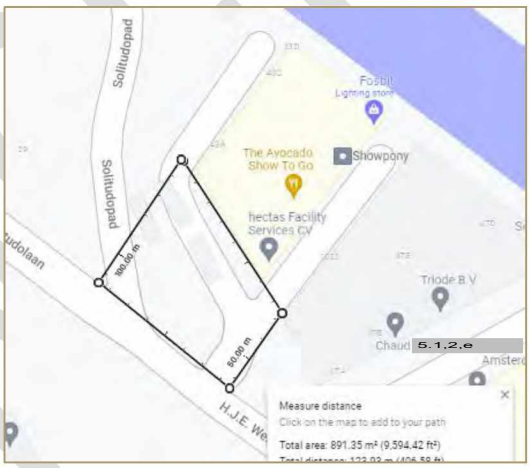
In onderhavige taxatie wordt niet gekeken naar de inbrengwaarde of complexwaarde van het volledige exploitatiegebied. Deze waarden zijn bij het opstellen van het exploitatieplan reeds door Gloudemans gewaardeerd. [2]

Het bestaande object
Het betreft een bestaand bedrijfspand, dat bestaat uit meerdere appartementsrechten (ieder vol eigendom) met meerdere eigenaren, waaronder ook de gemeente Amsterdam. Er is een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op de appartementsrechten. De ontwikkelaar heeft met alle eigenaren een koopovereenkomst gesloten om hun eigendom te verkopen aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar vraagt nu toestemming aan de gemeente om de locatie te herontwikkelingen conform het kavelpaspoort.

Huidige kavelgrootte (volgens het kadaster) bedraagt 1.836 m². Om de nieuwe ontwikkeling te kunnen realiseren is nog een uitgeefbaar gebied nodig ter grootte van circa 850 m², zoals ingeschat en weergegeven in navolgende figuren.



Luchtfoto (bewerkt), bron Cyclomedia (20-02-2021)



Kavelindeling, bron: https://perceelloep.nl.

Nieuwe kavelgrootte circa 1.933 m², bestaande uit:

- Te leveren aan de gemeente, door huidige eigenaar circa 744 m².
- Te leveren aan de ontwikkelaar, door de gemeente circa 892 m².
  Er is nog geen uitgiftetekening opgesteld. Deze oppervlakte is een schatting op basis van een globale meting via GoogleMaps. Zodra er een uitgiftetekening is opgesteld dient de juiste oppervlakte gehanteerd te worden, wat mogelijk gevolgen kan hebben voor de waardering.

De herontwikkeling zal passen in het concept kavelpaspoort met naam 'Weespertrekvaart Oost | kavel 6, d.d. 1 april 2020'. Hiernaast de kaders van het kavelpaspoort:

[2] De inbrengwaarden van de onroerende zaken in dit plangebied te taxeren, zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. De inbrengwaarde is door Gloudemans per waadepeildatum 9 oktober 2020 getaxeerd op H.J.E. Wenckebachweg 49 A, C, D en G (€ 3.200.000,-) en H.J.E. Wenckebachweg 49-E (€ 480.000,-).

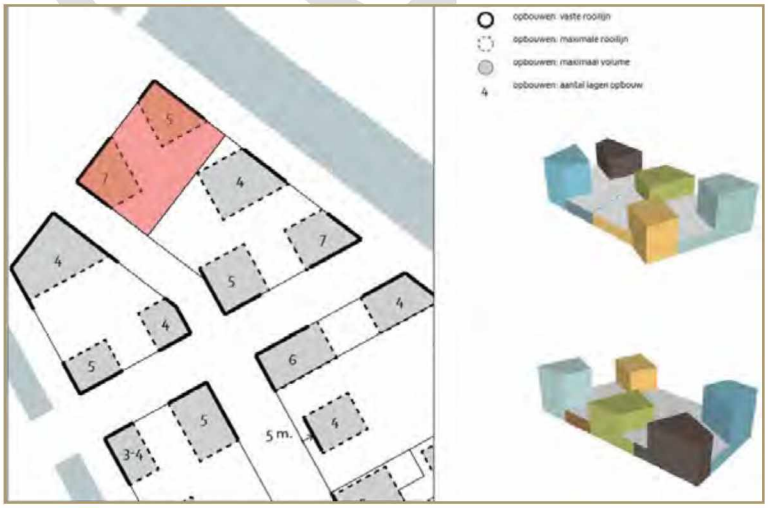
CONCEPT

- Maximaal 6.458 m² BVO (bruto vloeroppervlak) incl. bergingen, excl. auto- en fiets/scootersparkeren. Onderverdeeld in:
  - Commercieel: 301 m² BVO niet-wonen,
  - Wonen: 6.157 m² BVO wonen.
- Verdeling woningprogramma: 40%-40%-20% (sociale huurwoningen / middensegment / vrijesector),
- Er kan extra niet-woonprogramma en/of woonprogramma worden toegekend. Extra woonprogramma kan worden toegekend als een substantiële omvang aan gemeenschappelijk gebruik van daktuinen wordt gerealiseerd.
- Niet-woonfuncties zijn mogelijk in de sokkel: bedrijven, maatschappelijke functies en kantoren.
- Bouwhoogte sokkel (begane grond en mogelijk 1e verdieping): 8 meter vanaf het laagste punt van het maaiveldniveau (maximaal 2 bouwlagen).
- De sokkel kan worden gesplitst in 5 meter en 3 meter of in twee keer 4 meter.
- Bouwhoogte totaal: maximaal 5 en 7 verdiepingen, de totale bouwhoogte is 24 meter en respectievelijk 30 meter gemeten vanaf het laagste punt van het maaiveldniveau.

In de concept kavelinformatie 'Weespertrekvaart Oost H.J.E. Wenckebachweg 43a-45e, kavel 6' d.d. 1 april 2020, is overige informatie terug te vinden:



Schematische weergave van de footprint (voorbeelden kavel 6 – tekening kavelpaspoort), bron: gemeente Amsterdam.



Herontwikkeling (voorbeelden kavel 6 – tekening kavelpaspoort), bron: gemeente Amsterdam.

2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De basis van de waarde is de marktwaarde wordt gehanteerd voor de schatting van de residuele grondwaarde van de nieuwbouwontwikkeling. Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS-raamwerk, paragraaf 30 is:

> *'het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'*[3]

Toelichting conceptueel kader 'marktwaarde'

1. "Het geschatte bedrag" verwijst naar een in geld uitgedrukte prijs die voor het actief betaald moet worden in een zakelijke markttransactie. Marktwaarde is de meest waarschijnlijke prijs die op basis van de definitie van marktwaarde op de waardepeildatum redelijkerwijs kan worden verkregen. Het is de beste prijs die de verkoper redelijkerwijs kan verkrijgen en de voordeligste prijs die de koper redelijkerwijs kan verkrijgen. Deze schatting sluit met name een geschatte prijs uit die is verhoogd of verlaagd als gevolg van bijzondere voorwaarden of omstandigheden zoals een financiering die afwijkt van de normale voorwaarden, 'sale and leaseback'-overeenkomsten, bijzondere prestaties of concessies verleend door een bij de verkoop betrokken partij, of een element van waarde dat alleen voor een specifieke eigenaar of koper beschikbaar is.
2. "Vastgoed zou worden overgedragen" verwijst naar het feit dat de waarde van een object en niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gekomen verkoopprijs. Het gaat hier om de prijs in een transactie die op de waardepeildatum aan alle elementen van de definitie van marktwaarde voldoet.
3. "Op de waardepeildatum" houdt in dat de waarde tijdspecifiek op een bepaalde datum geldt. Omdat markten en marktomstandigheden kunnen veranderen, kan de geschatte waarde op een ander tijdstip onjuist of niet geëigend zijn. Het taxatiebedrag zal de toestand en omstandigheden van de markt op de waardepeildatum tot uitdrukking brengen, niet op een eerdere of latere datum.
4. "Een bereidwillige koper" betekent dat de koper gemotiveerd is om te kopen, maar dat hij daartoe niet gedwongen is. Deze koper is noch overdreven enthousiast, noch vastberaden om tegen elke prijs te kopen. Deze koper is ook iemand die koopt in overeenstemming met de realiteit van de huidige markt en met de actuele marktverwachtingen, en niet iemand die koopt op een denkbeeldige of hypothetische markt waarvan het bestaan niet kan worden aangetoond of aangenomen. De veronderstelde koper zou geen hogere prijs betalen dan de prijs die de markt verlangt. Onder de personen die "de markt" uitmaken, is ook de huidige eigenaar.
5. "Een bereidwillige verkoper" betekent noch een overdreven enthousiaste, noch een gedwongen verkoper die bereid is tegen elke prijs te verkopen, noch iemand die bereid is op een prijs te wachten die in de huidige marktomstandigheden niet als redelijk wordt beschouwd. De bereidwillige verkoper is gemotiveerd om het actief na een behoorlijke marketing tegen marktvoorwaarden te verkopen tegen de beste prijs die hij er op de vrije markt voor kan krijgen, welke prijs dat ook moge zijn. De feitelijke omstandigheden van de werkelijke eigenaar maken geen deel uit van deze beschouwing, omdat de bereidwillige verkoper een hypothetische eigenaar is.
6. "In een zakelijke transactie" betekent dat de bij de transactie betrokken partijen geen specifieke of speciale relatie hebben (bv. Moedermaatschappij en dochtermaatschappij of

[3] Definitie gebaseerd op de RICS taxatiestandaarden, Red Book, versie januari 2022 Nederlandse vertaling (zie IVS 104, paragraaf 30.1)

CONCEPT

verhuurder en huurder) die ertoe kan leiden dat de prijs van de transactie ongebruikelijk voor de markt of te hoog is. Er wordt verondersteld dat de transactie plaatsvindt tussen niet-verbonden partijen die elk onafhankelijk optreden.

7. "Na behoorlijke marketing" betekent dat het actief op de meest gepaste wijze op de markt is aangeboden teneinde het actief te vervreemden tegen de beste prijs die redelijkerwijs kan worden verkregen, in overeenstemming met de definitie van marktwaarde. De verkoopmethode wordt geacht de methode te zijn die het meest geschikt is om de beste prijs te verkrijgen op de markt waartoe de verkoper toegang heeft. De marketingactie heeft geen vaste duur, maar zal variëren naargelang het type actief en de marktomstandigheden. Het enige criterium is dat er genoeg tijd moet zijn geweest om het actief onder de aandacht van een voldoende aantal marktpartijen te brengen. De periode van de marketingactie gaat aan de waardepeildatum vooraf.
8. "Waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken" veronderstelt dat zowel de bereidwillige koper als de bereidwillige verkoper redelijk geïnformeerd zijn over de aard en kenmerken van het actief, het werkelijke en potentiële gebruik en de situatie van de markt op de waardepeildatum. Van elke partij wordt verder verondersteld dat zij die kennis zorgvuldig gebruikt om de prijs te verkrijgen die het gunstigst is met het oog op haar positie als koper of verkoper in de transactie. Wat zorgvuldig is, wordt beoordeeld aan de hand van de situatie van de markt op de waardepeildatum en niet achteraf bezien op een latere datum. Het is bijvoorbeeld niet noodzakelijkerwijs onzorgvuldig als een verkoper op een markt met dalende prijzen activa verkoopt tegen een prijs die lager is dan eerdere marktniveaus. Net als bij andere transacties op markten met wisselende prijzen geldt ook in dergelijke gevallen dat de zorgvuldige koper of verkoper zal handelen in overeenstemming met de beste marktinformatie die op dat moment beschikbaar is.
9. "En zonder dwang" houdt in dat elke partij gemotiveerd is de transactie aan te gaan en niet gedwongen wordt de transactie te sluiten.

2.10. Waardepeildatum

De waardepeildatum is vastgesteld op 6 april 2022 en is gelijk aan de bezichtigingsdatum van de locatie en de opstallen.

2.11. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum

Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde is gebaseerd op de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.

Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.

Het uitgangspunt is gehanteerd dat zich geen wijzigingen in de fysieke en juridische situatie van het getaxeerde hebben voorgedaan tussen opnamedatum, taxatiedatum en rapportdatum, die een waarde beïnvloedend effect zouden kunnen hebben, tussen het moment van de opnamedatum en de taxatiedatum. Mocht een dergelijke situatie zich hebben voortgedaan, dan kan dit een (negatief) effect op de waardering hebben. De taxateur behoudt zich dan het recht voor om de waardering aan te passen.

Graag vestigen wij uw aandacht op het volgende:

Op 24 februari 2022 is Rusland buurland Oekraïne binnengevallen. De nog onbekende effecten op de waarde van het object zijn niet nader onderzocht en maken geen deel uit van de waarde per peildatum.

CONCEPT

2.12. Bezichtiging

Op 6 april 2022 is de locatie extern en enkele ruimten intern bezichtigd door de heer 5.1,2,e

Het doel van de bezichtiging is een goede indruk te krijgen van het object en zijn omgeving. Een bezichtiging houdt in een bezoek aan de directe omgeving van het object en een bezoek waar kenmerken, kwaliteiten, dimensies en vorm van het object worden waargenomen.

Bezichtiging	
Opname intern	Ja, een gedeelte van de opstallen (43C, 43D en 45^{E})
Opname extern	Ja
Technische ruimte(n)	Ja
Dak inspectie	Nee
Mondelinge toelichting	Ja, door de ontwikkelaar en een medewerker van de gemeente Amsterdam
Deskundige bijstand	N.v.t.

2.13. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke relevante informatie wij van de opdrachtgever hebben ontvangen. De overige informatie vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties. Taxateur geeft aan of hij de ontvangen informatie als 'plausibel' beoordeelt. Deze informatie wordt vervolgens als 'uitgangspunt' gehanteerd.

Ontvangen informatie	Bron	Plausibel
Tekening kavelpaspoort WTVO 6, 43a en 45	Opdrachtgever	Ja
Kavelpaspoort (concept) Weespertrekvaart Oost kavel 6, 1-4-2020	Opdrachtgever	Ja
Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 1^{e} herziening, opgesteld door Gloudemans d.d. 28-1-2021	Opdrachtgever	Ja
Bouwtekeningen	Opdrachtgever	Ja
Bijlagen 1 Stedenbouwkundig plan Weespertrekvaart Oost d.d. 6 november 2018	Opdrachtgever	Ja

Overzicht van ontvangen informatie

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan hier niet specifiek rekening mee worden gehouden.

2.14. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Uitgangspunten zijn zaken die in de context van de taxatieopdracht redelijkerwijs als feit kunnen worden geaccepteerd zonder specifieke onderzoeken of verificaties. Het betreft zaken die na vermelding moeten worden geaccepteerd om inzicht te verwerven in de taxatie of ander verstrekt advies.

Bij de taxatie gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.
- De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die

CONCEPT

formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.

- Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- Er is door de taxateur geen uitgebreid titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van aankomst.
- Er is ten behoeve van de taxatie geen nader bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Door de taxateur is aangenomen dat de bodem schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.
- Er is door de taxateur een beperkte bestemmingsplanonderzoek verricht. De taxateur zal zich bij het vaststellen van de waarde baseren op de beschikbare informatie op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.
- Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

Bijzondere uitgangspunten

Wanneer veronderstelde feiten verschillen van de feiten op de waardepeildatum, wordt dat een "bijzonder uitgangspunt" genoemd. Bijzondere uitgangspunten worden vaak gehanteerd om het effect van mogelijke veranderingen op de waarde van een actief aan te geven. Zij worden als "bijzonder" aangeduid om aan een gebruiker van de taxatie duidelijk te maken dat de taxatieconclusie afhankelijk is van een verandering in de huidige omstandigheden of dat in de conclusie een standpunt wordt weergegeven dat door marktpartijen in het algemeen niet zou worden ingenomen op de waardepeildatum.

Bij de taxatie wordt uitgegaan van het volgende bijzondere uitgangspunt:

- Bij het vaststellen van de grondwaarde bij uitgifte voor bestemming 'wonen', oftewel de beoogde herontwikkeling van de locatie, gaan wij er vanuit dat het plan lijn is met de planologische randvoorwaarden van de gemeente Amsterdam. Wij gaan er derhalve vanuit dat er per waardepeildatum sprake is van een verleende, onherroepelijke omgevingsvergunning.

Bovengenoemd bijzonder uitgangspunt wijkt af van de huidige situatie, maar wordt door de taxateurs redelijk geacht vanwege de voorgenomen ontwikkeling en verdeling tussen partijen.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. De waarde zonder bijzondere uitgangspunten is door opdrachtgever niet benodigd en wordt om deze reden niet in het rapport gepresenteerd.

Taxateur adviseert om, voordat een transactie wordt geïnitieerd, gebaseerd op dit rapport, de informatie en (bijzondere) uitgangspunten voor deze taxatie nader te controleren.
Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

2.15. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid

Schattingsonzekerheid

Een taxatie is geen feit, maar een schatting van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten bij de taxatie. Marktwaarderingen zijn schattingen van de meest waarschijnlijke prijs die zou worden betaald in een transactie op de waardepeildatum. Alle taxaties zijn opinies. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren.

Met taxatieonzekerheid (*valuation uncertainty*) wordt gedoeld op de waarschijnlijkheid dat een taxatie afwijkt van de prijs in een feitelijke transactie op de peildatum (onder dezelfde aannames als waarop de taxatie is gebaseerd). Het vraagstuk van de taxatieonzekerheid staat met name sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 in de aandacht.

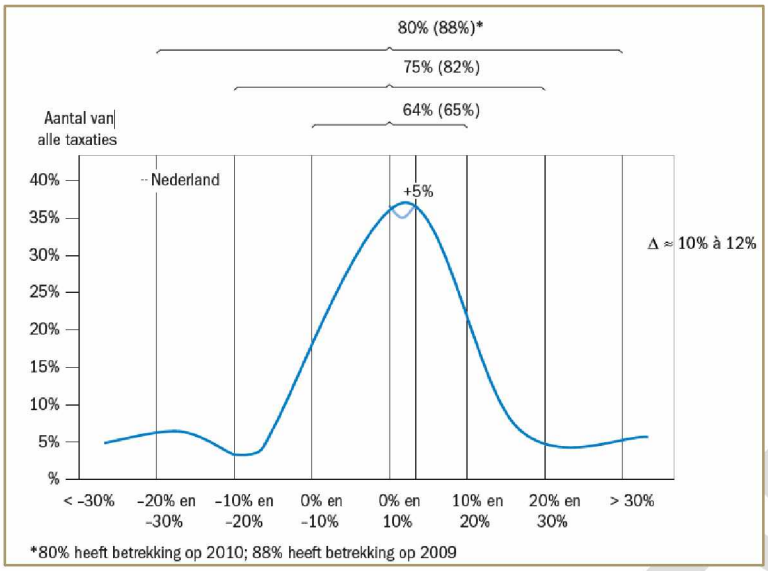
De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening
- een gebrek aan marktinformatie
- marktomstandigheden
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid

In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout wordt een grafiek getoond van taxaties en transactieprijzen, dat is onderzocht door RICS. Dit onderzoek uit 2010 liet zien dat de gemiddelde transactieprijs (afgerond) 5% hoger was dan de gemiddelde taxatiewaarde.

80% van de gerealiseerde verkoopprijzen ligt binnen een range van plus of min 20% van de taxatiewaarden (voor de crisis was dat circa 90%), 75% ligt binnen een range van plus of min 15% en ongeveer 65% binnen de range van plus of min 10%. Daarbij wordt door Van Arnhem en Berkhout aangetekend dat de betrokken objecten overwegend hoogwaardige, verhuurde beleggingsobjecten zijn, niet de 'moeilijkste' categorie om te taxeren.

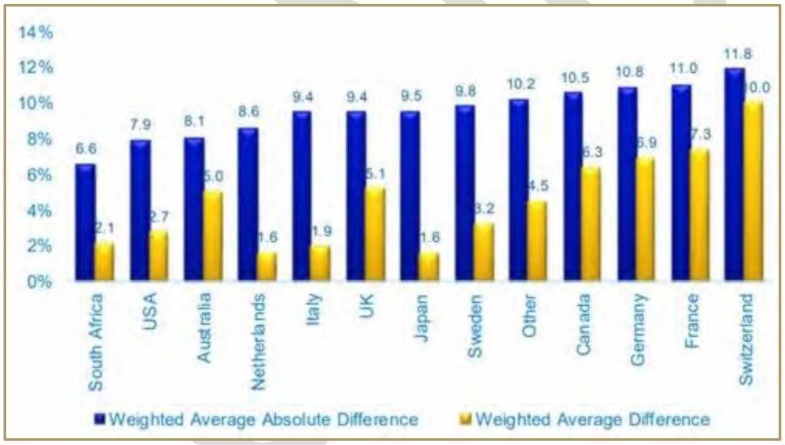
CONCEPT



Bron: Taxatieleer vastgoed 1, Van Arnhem en Berkhout.

In de voorgaande edities van 'Taxatieleer vastgoed 1', destijds nog geschreven door 5.1,2,e werd de stelregel gehanteerd dat bij een gemiddelde taxatie van € 100.000,-, 95,5% van de taxateurs een schatting geeft tussen € 90.000 en € 110.000,-. 5.1,2,e ondersteunde (hetzij voorzichtig) de ongeschreven 10%-regel.

De veronderstelde standaard bandbreedte van +/- 10% is recentelijk nog een keer bevestigd door MSCI / RICS waar verkoopprijzen worden vergeleken met recente taxatie waarden.
De gemiddelde afwijking tussen taxatie en verkoopwaarden in Nederland in de periode tussen 2010 en 2019 bedroeg 8,6%.



Bron: MSCI.

De waardering is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meerdere of mindere mate een effect op de uitkomst van de waardering. De belangrijkste aannames en uitgangspunten staan in dit rapport beschreven en kunnen verschillen per gehanteerd methode.

Toekomstige significante toe- of afname van opbrengsten, markthuur, bekostiging of leegstand kunnen resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde. Significante stijging of daling van grondexploitatiekosten, (bouw)kosten, disconteringsvoet, en/of inflatiepercentage kunnen resulteren

in een significant hogere of lagere reële waarde. Aanpassingen van het verkoopmoment kunnen ook resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door de taxateurs, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

Taxatie onzekerheid

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en de toegepaste taxatiemethoden, is de taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is hogere dan gemiddelde taxatie-onzekerheden. Deze zijn inherent aan het type vastgoedobject, de beschikbaar gestelde informatie en de toegepaste residuele grondwaardemethode.

2.16. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

Distributie en publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.

CONCEPT

3. Procedure concept taxatierapport

Gedurende onze werkzaamheden hebben wij d.d. 17 mei 2022 een concept van de waarden naar de opdrachtgever verstuurd. Naar aanleiding hiervan heeft een inhoudelijke bespreking op d.d. xx-xx-xxxx plaatsgevonden. Deze bespreking heeft geen aanleiding gegeven tot waarde mutaties. Daar waar de waarde mutatie groter is gebleken dan 5% hebben wij dit nader toegelicht. Daar waar niets vermeld staat, was geen sprake van een substantiële waarde mutatie.

In de tabel hierna worden de verschillende waardemutaties van de rapportages benoemd.

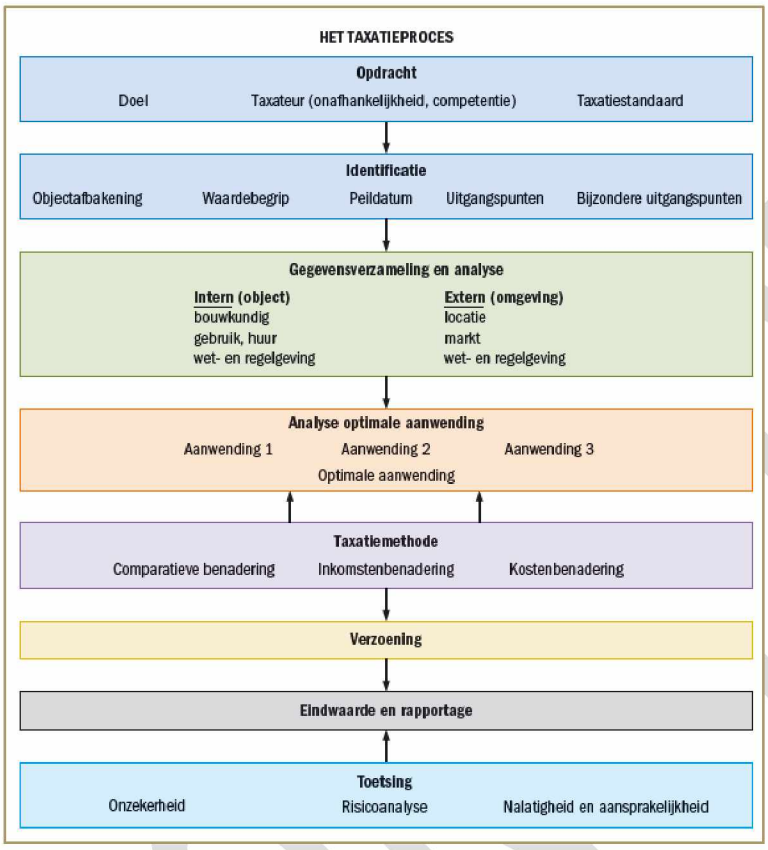
Versie	Datum
Concept	17 mei 2022
Definitief	

CONCEPT

4. Werkwijze en methodieken

4.1. Werkwijze

In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout[4] is het volgende taxatieproces opgenomen:



Taxatieproces, bron: Van Arnhem en Berkhout (2013).

In het kader van de waardering zijn de volgende activiteiten verricht:

- Intakegesprek met de opdrachtgever,
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

4.2. Waarderingsmethoden

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden.

[4] Zesde druk Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten

Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden.

Ten behoeve van de waardering van objecten worden één of meerdere waarderingsmethodieken toegepast, te weten:

- Comparatieve methode
- Inkomstenbenadering
  - Huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR)
  - Discounted Cashflow methode (DCF)
- Residuele methode

In de bijlagen vindt u een nadere omschrijving over de waarderingsmethodieken.

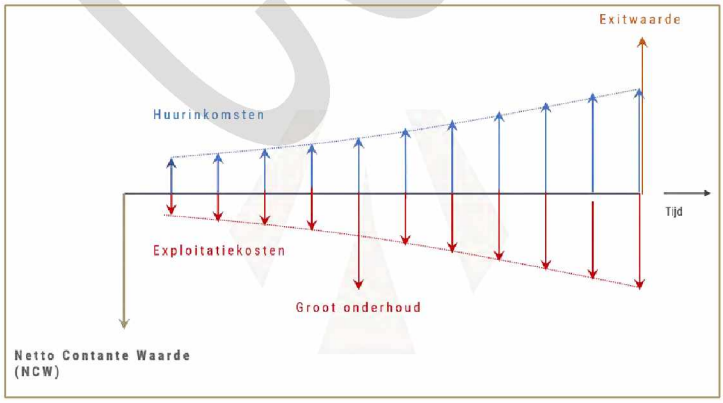
Volgens "Valuation Information Paper No. 12, Valuation of development land" van RICS zijn de aangewezen methoden voor de waardering van ontwikkelingsvastgoed de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode en voor de waarde As-is de inkomstenbenadering.

Vergelijkingsmethode / comparatieve methode

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprijzen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

Inkomstenbenadering (discounted cash flow berekening en huurwaardekapitalisatiemethode)

Hierna wordt het kasstroomschema van een belegging getoond. Er is een aankoop (gouden pijl naar beneden), er zijn huurinkomsten die jaarlijks geïndexeerd worden (blauwe pijlen omhoog) en er zijn exploitatielasten die jaarlijks geïndexeerd worden (rode pijlen naar beneden). Aan het einde van een exploitatie wordt de restwaarde berekend. Dit kan aan de hand van de exit yield. De exit yield is het bruto (of netto) aanvangsrendement van de nieuwe belegger. De exit yield representeert het aanvangsrendement voor de nieuwe belegger die het vastgoed verwerft.



Kasstroom belegger bron: eigen materiaal.

CONCEPT

Bruto aanvangsrendement - BAR (huurwaardekapitalisatiemethode)

Wanneer enkel naar het eerste exploitatiejaar gekeken wordt, zijn dit berekeningen aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode. De bruto huurinkomsten in het eerste jaar kunnen worden gekapitaliseerd tegen het bruto aanvangsrendement (BAR), waarna eventuele correcties plaatsvinden. Wanneer de bruto huurinkomsten worden verminderd met marktconforme exploitatielasten, resteert de netto huur. De netto huurinkomsten in het eerste jaar worden gekapitaliseerd tegen het netto aanvangsrendement (NAR), waarna eventuele correcties plaatsvinden. Het bruto- en netto aanvangsrendement zijn, anders dan de naam suggereert, geen rendementen! Het zijn ratio's die de verhouding tussen de huur, exploitatielasten en de koopsom van een object. Het netto aanvangsrendement (NAR) komt overeen met het directe rendement. Hierna wordt de formule voor de berekening van het BAR en de berekening van de waarde vrij op naam (totale investering) op basis van de huur en het BAR getoond. De formules bevatten drie variabelen. Zijn twee van de drie variabelen bekend, dan kan de derde bepaald worden.

$$Totale\ investestering = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar\ (bij\ volledige\ huur\ tegen\ marktprijzen)}{BAR}$$

en

$$BAR = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar\ (bij\ volledige\ huur\ tegen\ marktprijzen)}{Totale\ investering}$$

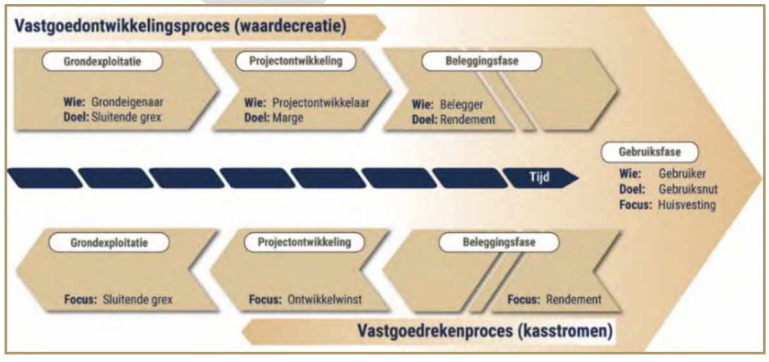
Netto aanvangsrendement – NAR (huurwaardekapitalisatiemethode)

Bij het netto aanvangsrendement worden, ten opzichte van het bruto aanvangsrendement, de marktconforme exploitatielasten van een object in de berekening betrokken. Na vermindering van de bruto huurinkomsten met de exploitatielasten resteren de netto huurinkomsten. Deze netto huurinkomsten worden aan de hand van het NAR gekapitaliseerd. Hierna wordt de formule getoond.

$$NAR = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar - marktconforme\ exploitatiekosten}{Totale\ Investering}$$

Residuele grondwaardemethodiek

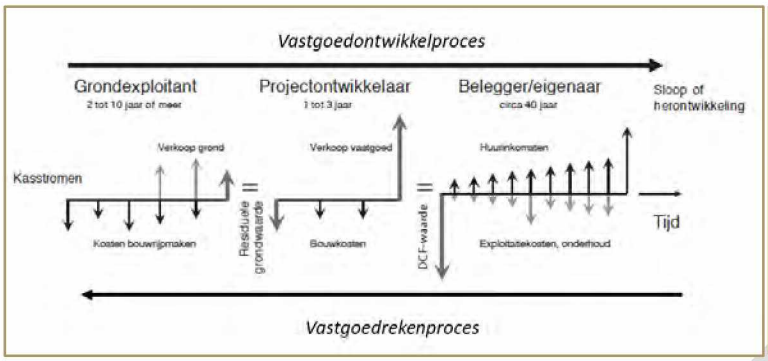
In deze taxatie is gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode (zie onderstaand figuur), waarbij het residu van de opbrengsten en de kosten van de te ontwikkelen opstallen en grond de uiteindelijke waarde oplevert. De waarde van de ondergrond in bouwrijpe staat is het residu dat overblijft nadat van alle toekomstige verkoopopbrengsten alle nog te maken stichtingskosten zijn afgetrokken. Door hierop de benodigde grondexploitatiekosten in mindering te brengen ontstaat de residuele grondwaarde van de gronden in de huidige staat. Hierbij spelen tijdseffecten een belangrijke rol. In de berekening worden kasstromen geïndexeerd en contant gemaakt.

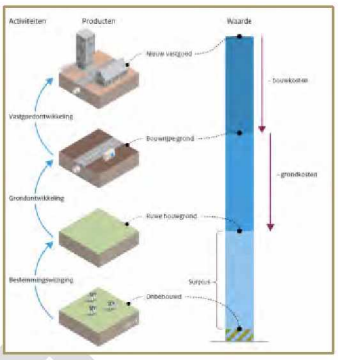


Vastgoedontwikkelingsproces en vastgoedrekenproces, Bron: Van den Berg e.a., 2016.

CONCEPT

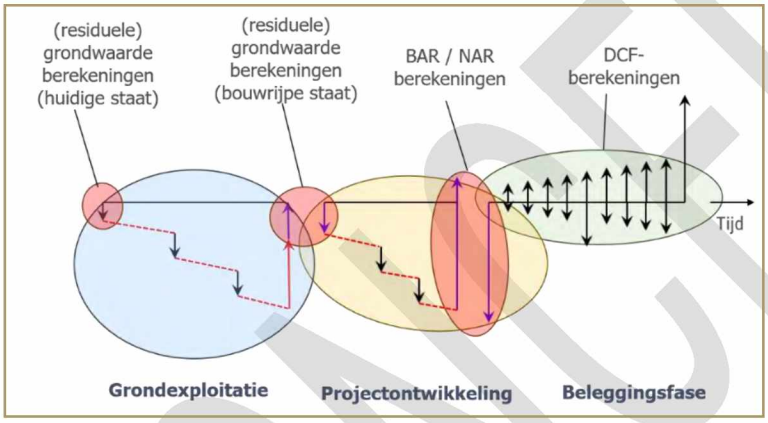
Het figuur hierna toont het vastgoedrekenproces en vastgoedontwikkelproces, waarbij ook de kasstromen in de verschillende fasen zijn aangeduid.





Vastgoedontwikkelingsproces en vastgoedrekenproces, Bron: Van den Berg e.a., 2016 **Bron: Buitelaar (2021)[5].**

Hierna worden de verschillende berekeningen voor de verschillende fasen (grondexploitatie, projectontwikkeling, beleggingsfase) getoond.



Bron: eigen materiaal.

De residuele methode, die door projectontwikkelaars vaak wordt gehanteerd in de vorm van een stichtingskostenopzet, vereist de invoer van een grote hoeveelheid gegevens die zelden absoluut of exact zijn. Daarbij is een groot aantal aannames vereist. Kleine wijzigingen in bepaalde invoervariabelen kunnen, zeker cumulatief, leiden tot grote wijzigingen in de uitkomst. Sommige van deze invoervariabelen kunnen geschat worden met een redelijke mate van objectiviteit en zekerheid, maar bij andere variabelen staat een taxateur voor grote uitdagingen.
In de onderstaande figuur is de opbouw van de grondwaardeberekening in bouwrijpe staat te zien. In dit geval wordt er begonnen met de inschatting van de verkoopopbrengsten van het project, waarvan alle kosten op in mindering worden gebracht. Hetgeen dan overblijft kan worden omschreven als de residuele grondwaarde bij start bouw.

[5] Buitelaar, E. (2021). De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid: verkenning en reflectie. Den Haag: PBL.

CONCEPT

+/+ Vrij op naam prijs / beleggingswaarde
-/- BTW
= ontwikkelomzet exclusief BTW

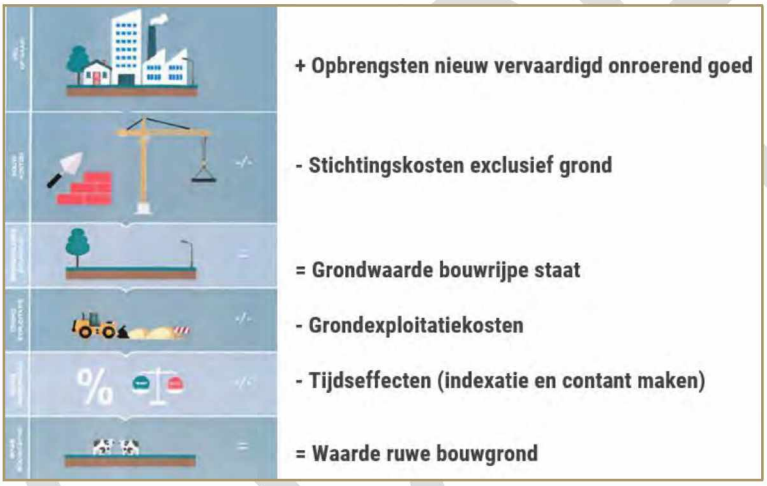
-/- bouwkosten
-/- bijkomende kosten (% over bouwkosten)
-/- algemene kosten (% over bouwkosten en bijkomende kosten)
-/- winst en risico (% over ontwikkelomzet exclusief BTW)
-/- bouwrente (50% over bouwkosten en 100% over bijkomende kosten en algemene kosten, gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen).
= residuele grondwaarde bij oplevering

-/- rente op grond (gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen)
= residuele grondwaarde start bouw

Overzicht grondwaardeberekening, bron: eigen materiaal.

De grondquote, de verhouding tussen de grondwaarde exclusief BTW en de ontwikkelomzet exclusief BTW[6], geeft het aandeel grond in de totale opbrengst van het vastgoedobject aan. In de residuele grondwaardeberekening is de grondquote de resultante.

Na aftrek van de grondexploitatiekosten en tijdseffecten (indexatie, contant maken) resteert de residuele grondwaarde voor ruwe bouwgrond.



Berekening ruwe bouwgrond.

Vergelijkingsmethode versus residuele methode

De Hoge Raad en Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State hebben in divers uitspraken bepaald dat de vergelijkingsmethode prevaleert boven de residuele grondwaardemethode. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten.

Advocaat-Generaal van de Hoge Raad in onteigeningszaken, mr. Huydecoper, merkte dienaangaande inzake een onteigeningskwestie voor bijvoorbeeld het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN:BB4775) op, dat:

[6] Vrij op naam prijs / (1 + BTW)

"(…) men kan begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar ook een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden.".

Ook de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt veelal in eenzelfde trant. Verwezen wordt naar bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 10 augustus 2011, gemeente Zuidplas.

Tussen de verschillende marktpartijen, ontwikkelaren en bouwers, die een plan als het onderhavige willen en kunnen ontwikkelen, zijn voorts betreffende de vermelde parameters ook verschillende profielen te onderscheiden, van risico, van gewenst rendement, van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen (en kosten daarvan), van interne en externe kostenbeheersing en zo meer.

Highest and best use

De marktwaardebasis gaat uit van de optimale aanwending voor het vastgoed ("highest and best use"). De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed object dat binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en wat resulteert in een zo hoog mogelijke vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Egalisatie (complexwaarde)

Gronden binnen een complex worden op de voet van artikel 40d Ow gewaardeerd naar een (gemiddelde) complexwaarde. In lid 2 van artikel 40d Ow is bepaald dat onder het complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

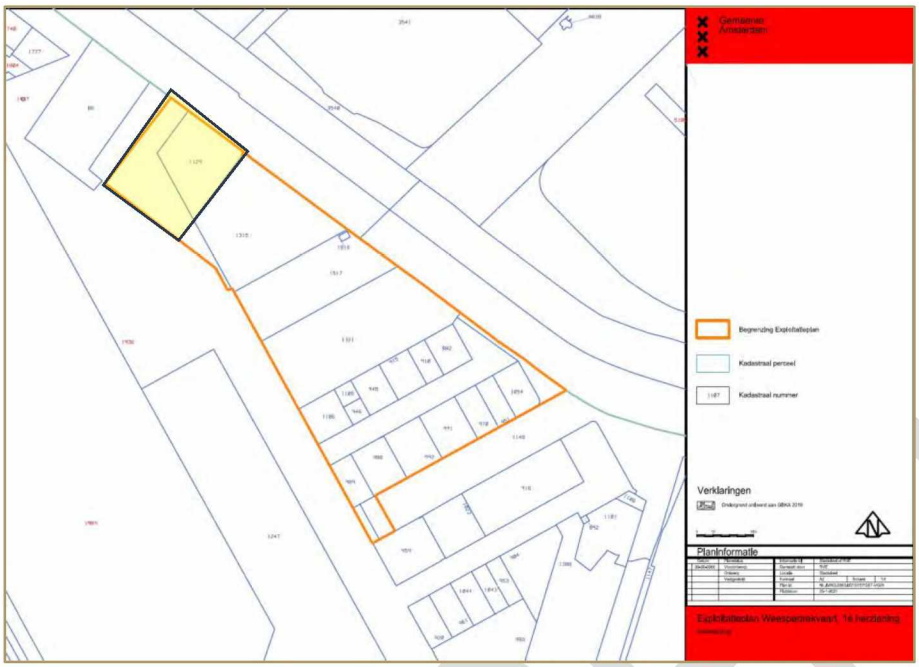
Artikel 40d Onteigeningswet gaat uit van het egalisatiebeginsel, waarbij alle baten en lasten, alsmede alle bestemmingen dienen te worden omgeslagen over de in dat complex gelegen grond. Dit neemt met zich mee dat binnen een te exploiteren complex de specifieke bestemmingsonderdelen - zoals bijvoorbeeld plantsoen, weg, kavels waar vastgoed gerealiseerd wordt, water en dergelijke – niet tot afzonderlijke prijzen mogen leiden, maar in beginsel één prijs dienen op te leveren, in vaktermen de zogeheten "ruwe bouwgrondprijs", ook wel de "complexprijs".
Er is, volgens vaste jurisprudentie en literatuur, sprake van een complex wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria.

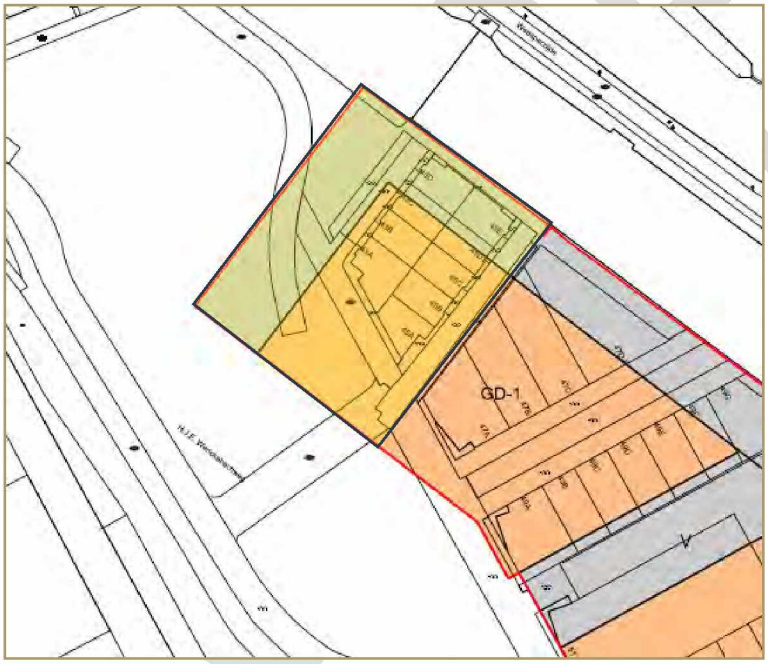
- Een complex moet nauwkeurig worden afgebakend;
- Tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
- Een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
- Het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot een complex behoort;
- Financiering van een ontwikkeling bepaalt soms of deze tot een complex behoort;
- Gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is niet vereist, doch het niet gelijktijdig in exploitatie nemen kan wel een contra - indicatie voor het aannemen van een complex zijn.

In onderhavige taxatie staat de waardering van Kavel 6 centraal. Voor het bepalen van de grondwaarde voor de beoogde herontwikkeling tot woningbouw c.a. wordt het principe van de complexwaarde toegepast. Taxateurs zijn van mening dat het getaxeerde één complex betreft, dat zelfstandig tot ontwikkeling kan worden gebracht. Echter wordt hierbij niet het gehele exploitatiegebied gekeken.

CONCEPT

In navolgende figuren in het getaxeerde globaal middels gele arcering aangeduid, dat onderdeel uitmaakt van het Exploitatieplan Weespertrekvaart, 1e Herziening.



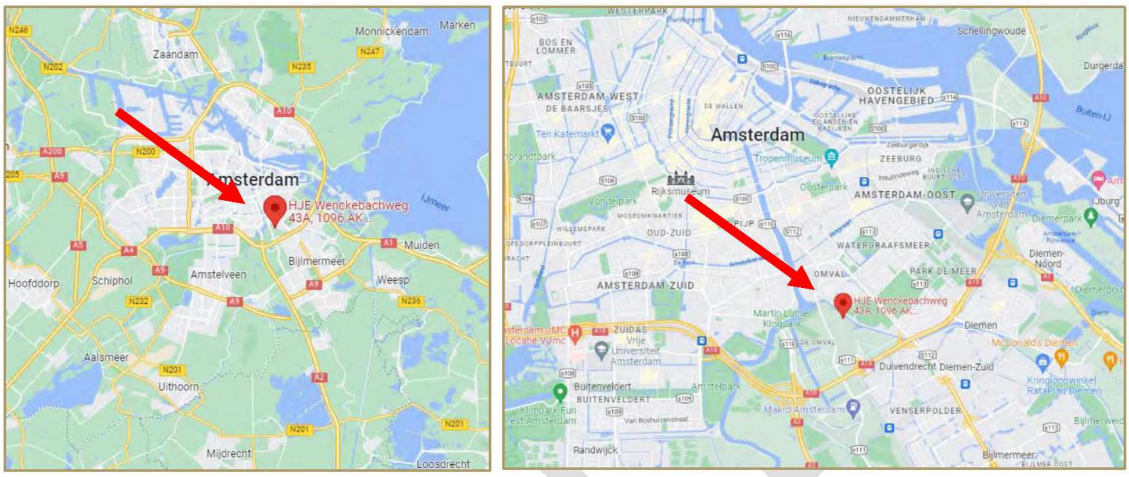


Bron: Ruimtelijkeplannen.nl.

5. Locatie, object en bereikbaarheid

5.1. Locatieomschrijving

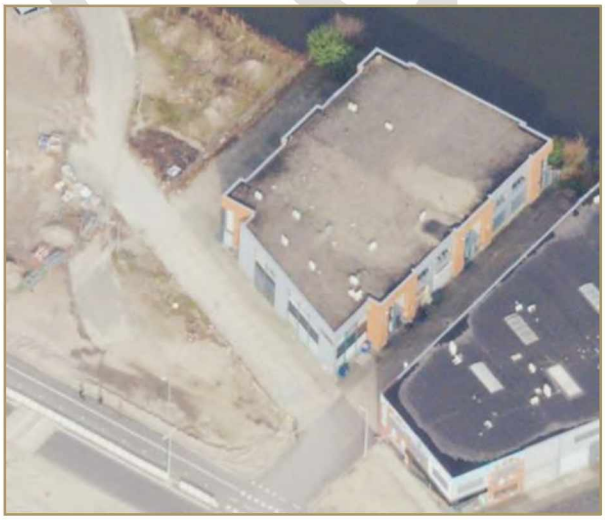
Het getaxeerde is gelegen op een industrieterrein (Amstel Businesspark-Oost) ten zuiden binnen de ring (A10) van Amsterdam in de buurt 'Weespertrekvaart', behorende in de wijk Overamstel.



Ligging, bron: Google Maps.

Hierna tonen we enkele luchtfoto's van het object van het jaar 2021.







Luchtfoto's, bron: Cyclomedia (20 februari 2021).

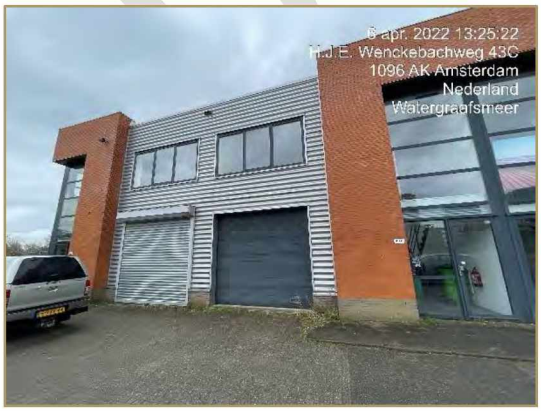


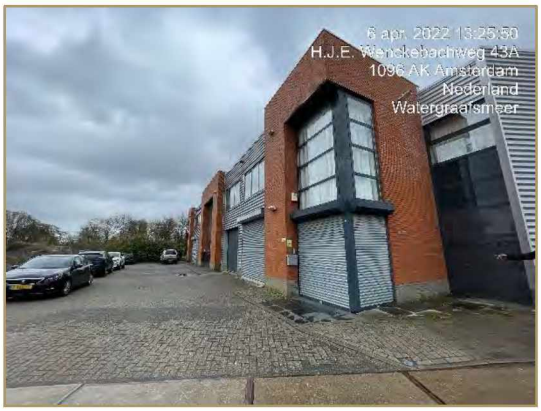
Luchtfoto met indicatie te taxeren kavels, bron: Cyclomedia (20 februari 2021). - bewerkt

5.2. Object

Huidig gebruik	Bedrijfsruimte met parkeerruimte (gedeeltelijk met een woonbestemming)
Beoogd gebruik	Herontwikkeling tot woningbouw conform concept kavelpaspoort – kavel 6 d.d. 1 april 2020 (zie bijlagen).
Kwaliteit object	Goed
Bouwjaar/bouwperiode	Oorspronkelijk bouwjaar volgens BAG viewer: 2001
Onderhoud binnen	Goed, wel in enkele objecten wat achterstallig onderhoud
Onderhoud buiten	Goed, wel is er schade aan de gevel geconstateerd, die gerepareerd moet worden om langjarige exploitatie mogelijk te maken.

De foto's hierna tonen het object.





CONCEPT



Foto's van de bedrijfsruimte.



Foto's van de uit te geven gronden.

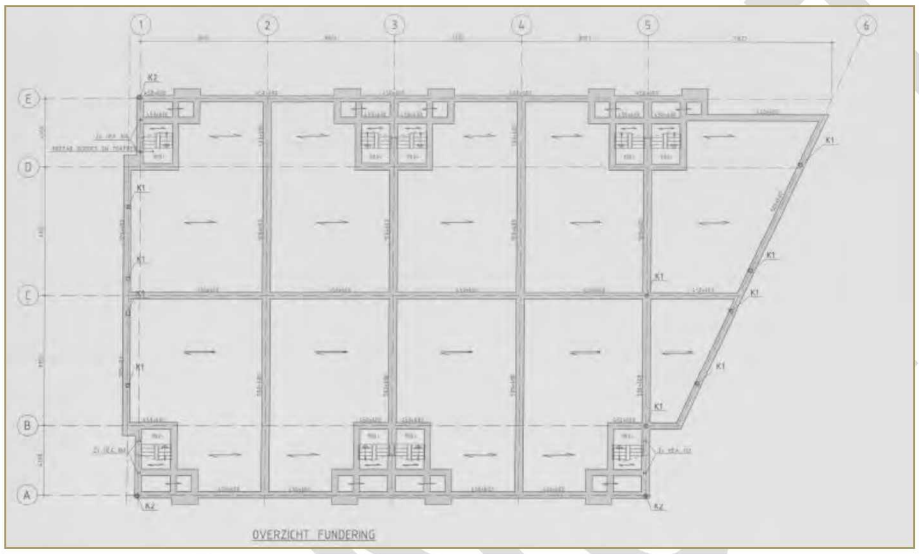
5.3. Plattegronden en oppervlakten

De volgende afbeeldingen geven de oppervlakten ten tijde van de oplevering in 2001 weer. Inmiddels hebben enkele eigenaren van de appartementsrechten de inrichting van de opstallen aangepast. Zo heeft de eigenaar van het adres H.J.E. Wenckebachweg 43D het stijgpunt verplaatst en de verdiepingsvloer gedeeltelijk opgetild. Hiervan zijn geen metingen en oppervlakten beschikbaar. Voor de waardering is uitgegaan van de oorspronkelijke indeling en ruimtelijke inrichting.

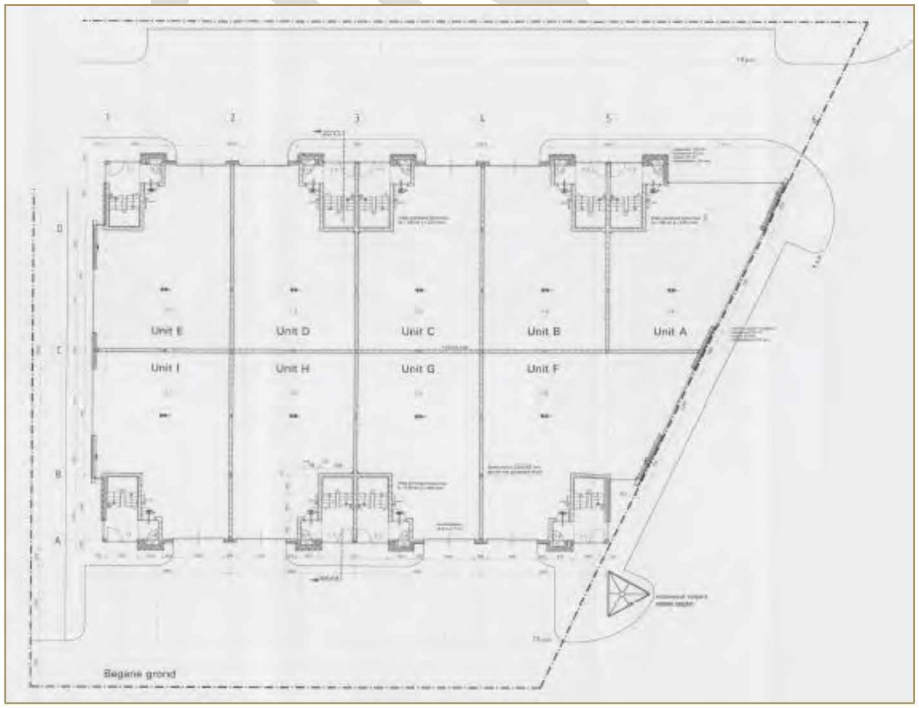
De navolgende afbeeldingen geven de plattegronden en gevelbeelden weer.



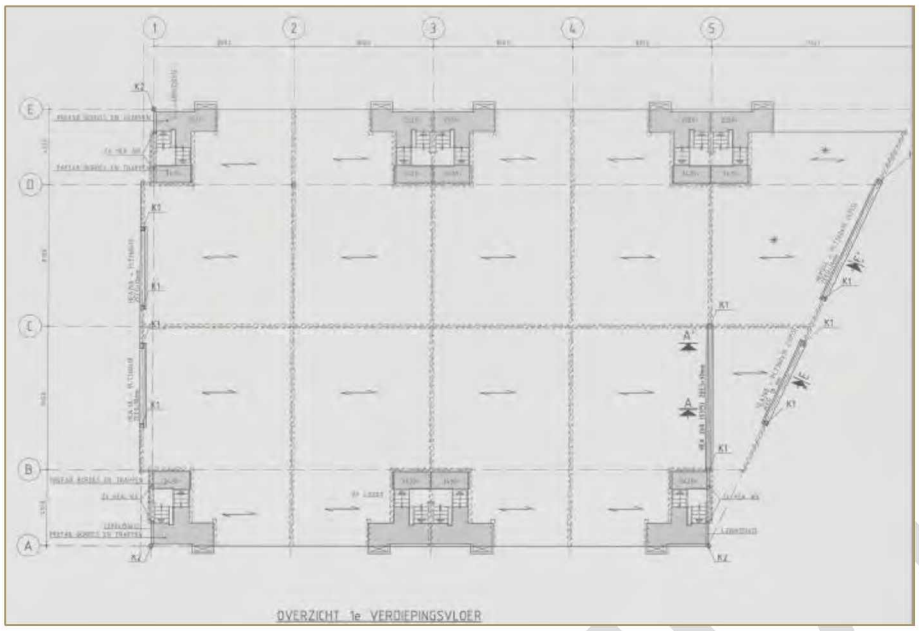
Gevelaanzicht, bron Gemeente Amsterdam.



Overzicht fundering, bron: Gemeente Amsterdam.



Plattegrond begane grond, bron: Gemeente Amsterdam.



Plattegrond verdieping, bron: Gemeente Amsterdam.

Ruimtelijke indeling

Op basis van de bestektekening met kenmerk M 01 / 0378 d.d. 11.08.2000 van het architectenbureau Architektenburo Verheugt BV uit Bergen Op Zoom is navolgende ruimtelijke indeling opgesteld.

Huisnummer	Unit	Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimten	m² VVO	m² BVO	vormfactor
43A	F	109,30	115,90	21,40	246,60	276,24	0,89
43B	G	82,30	83,80	18,10	184,20	206,34	0,89
43C	H	82,30	83,80	18,10	184,20	206,34	0,89
43D	I	84,10	89,80	20,30	194,20	217,54	0,89
45A	A	82,10	84,60	18,10	184,80	207,01	0,89
45B	B	82,30	83,80	18,10	184,20	206,34	0,89
45C	C	82,30	83,80	18,10	184,20	206,34	0,89
45D	D	82,30	83,80	18,10	184,20	206,34	0,89
45E	E	84,10	89,80	20,30	194,20	217,54	0,89
Totaal					**1.740,80**	**1.950,00**	**0,89**

Indeling bestaande opstallen.

5.4. Bouwaard en voorzieningen

Gebouwcaso

Het gebouwcasco kent de navolgende kenmerken:

Gebouwcasco		
Fundering	:	Betonnen paalfundering met balken
Begane grondvloer	:	Betonnen breedplaatvloer afgestort met een slijtlaag
Gevels	:	Metselwerk en gedeeltelijk een vliesgevel
Kozijnen	:	Aluminium kozijnen met dubbelglas
Verdiepingsvloeren	:	Betonnen breedplaatvloer
Daken	:	Plat dak met bitumen dakbedekking
Daglichttoetreding	:	Via ramen en schuifpui (43D en 45E)

CONCEPT

Gebouwcasco	
Toegankelijkheid	Per unit via overheaddeuren naar de bedrijfsruimte en hoofdingang naar zowel de bedrijfsruimte als ook de verdieping.

Installaties en voorzieningen

Het getaxeerde object voorziet in de navolgende (installatietechnische) voorzieningen:

Installaties en voorzieningen		
Verwarmingsinstallatie	:	CV combiketel
Warmwaterinstallatie	:	CV combiketel
Koelinstallatie	:	Geen, enkele gebruikers hebben mogelijk een airconditioning zelf geplaatst
Luchtbehandeling	:	Geen
Elektrische installatie	:	Aanwezig
Verlichtingsinstallatie	:	Aanwezig
Noodverlichting	:	Aanwezig (aanname)
Brandbestrijding	:	Droge blusleidingen (aanname)
Beveiligingsinstallatie	:	Aanwezig (aanname)

Buitenterrein

Het buitenterrein van het getaxeerde object voorziet in de navolgende voorzieningen:

Voorzieningen		
Parkeerfaciliteiten	:	Parkeerplaatsen op eigen terrein (niet geteld) Conform bestek d.d. 2000 moeten er 23 parkeerplaatsen zijn.
Fietsenstalling	:	Niet aanwezig
Hekwerken en poorten	:	Alleen aanwezig bij de huisnummers 43D en 45^{E}

5.5. Onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object.

Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.
Met de hierna gebruikte termen, uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht, wordt het volgende bedoeld:

uitstekend	=	zo goed als nieuw
goed	=	op peil
redelijk	=	niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
matig	=	onderhoud op korte termijn noodzakelijk
slecht	=	achterstallig onderhoud

CONCEPT

Globale en visuele onderhoudstoestand op bezichtigingsdatum						
Onderdeel	**Uitstekend**	**Goed**	**Redelijk**	**Matig**	**Slecht**	**Bijzonderheden**
Dak			X			Er heeft geen inspectie van het dak plaats gevonden. Bij 43C zijn tijdens de inspectie wel sporen van waterschade opgemerkt.
Gevels		X				Bij 43A is schade in de gevel geconstateerd door een aanrijding. Deze schade zien we als achterstallig onderhoud.
Schilderwerk buiten		X				
Schilderwerk binnen			X			Aanname (niet alle adressen geïnspecteerd)
Vloeren		X				
Plafonds			X			
Installaties			X			
Afwerking niveau			X			
Buitenterrein			X			
Installaties						De aanwezige installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan. Bij de waardering is er van uitgegaan dat de in het gewaardeerde aanwezige installaties, tenzij anders vermeld, normaal functioneren en geschikt zijn voor het gebruik.

Onderhoudstoestand

5.6. Duurzaamheidsaspecten

Hoewel duurzaamheid geen gedefinieerde term is, omvat duurzaamheid een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieu gerelateerde en economische factoren, die van invloed kunnen zijn op de waarde. Aangezien commerciële markten steeds gevoeliger worden voor zaken die betrekking hebben op duurzaamheid, is door de taxateur een globale toets uitgevoerd ten aanzien van duurzaamheidskenmerken op objectniveau. Ten aanzien van de beoordeling zijn de navolgende punten noemenswaardig:

Er zijn een tweetal 'Energielabel gebouw' afgegeven conform de 'Regeling energieprestatie gebouwen' en in bezit van de taxateur. Ook op de website van EP-online.nl staan de onderstaande energie labels geregistreerd, zie tevens bijlagen.

Energielabel 1096 AK huisnummer 43C	
BAG verblijfsobject ID	0363010001006649
BAG gebouw ID	0363100012103636
Energielabelklasse	B
Energieprestatie index	1,10
Energie index forfaitair	1,10
Registratiedatum	13-06-2018
Afmeldnummer	
Opnamedatum	13-06-2018
Energielabel geldig tot	13-06-2028

Energielabel

CONCEPT

Energielabel 10196 AK huisnummer 45a	
BAG verblijfsobject ID	0363010001006651
BAG gebouw ID	0363100012110943
Energielabelklasse	D
Energieprestatie index	1,43
Energie index forfaitair	1,43
Registratiedatum	26-02-2020
Afmeldnummer	
Opnamedatum	25-02-2020
Energielabel geldig tot	25-02-2030

Energielabel

Ontwerp en uitvoering		
Thermisch comfort	:	Voldoende
Flexibiliteit gebouwcasco	:	Goed
Zonnepanelen	:	Niet aanwezig
Warmte- en koude opwekking	:	Niet aanwezig
Verlichting	:	Goed
Isolatiewaarde(n)	:	Onbekend
Zonwerende beglazing	:	Onbekend
Overige aspecten	:	Geen

5.7. Gebruikssituatie en huurovereenkomst(en)

De verschillende appartementsrechten zijn in vol eigendom bij verschillende private of commerciële partijen. Het is taxateur niet bekend of de ruimten worden verhuurd dan wel in eigen gebruik zijn.

Uitgangspunt is dat de onroerende zaken vrij zijn van huur -, lease- en huurkoopovereenkomsten en andere overeenkomsten en gebruiksrechten tot gebruik door derden, alsmede vrij van aanspraken wegens huurbescherming.

5.8. Bereikbaarheid

Auto

De locatie is per auto goed bereikbaar. De dichtstbijzijnde autosnelwegen zijn:

- A10 (Ring Amsterdam) is gelegen op circa 0,8 km van het getaxeerde, hemelsbreed met 3 autominuten over een route van 0,8 km.
- A2 (Amsterdam/Eijsden (grens België) is gelegen op circa 3,1 km van het getaxeerde, hemelsbreed met 7 autominuten over een route van circa 5,8 km.
- A9 (Diemen/De Kooy) is gelegen op circa op 5,0 km van het getaxeerde, hemelsbreed met 11 autominuten over een route van circa 7,5 km.

Navolgend figuur toont het bereik dat per auto in circa 20 minuten kan worden gehaald vanaf de locatie, onder normale verkeersomstandigheden (geen file).

CONCEPT

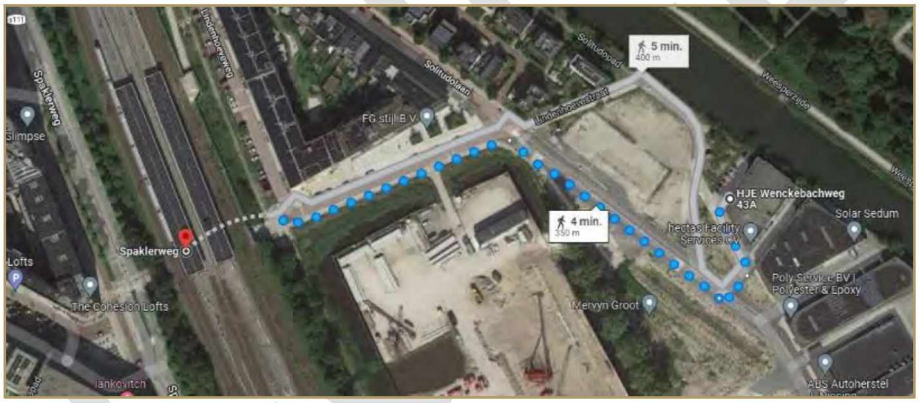


Bereikbaarheid in 20 autominuten (normaal verkeer), bron: walkscore.com.

Openbaar vervoer (bus/tram)

De locatie is per openbaar vervoer per bus redelijk tot goed bereikbaar. Halte (bus/tram/metro) 'Spaklerweg' is gelegen op circa 0,4 km (circa 4 minuten loopafstand) van het getaxeerde.

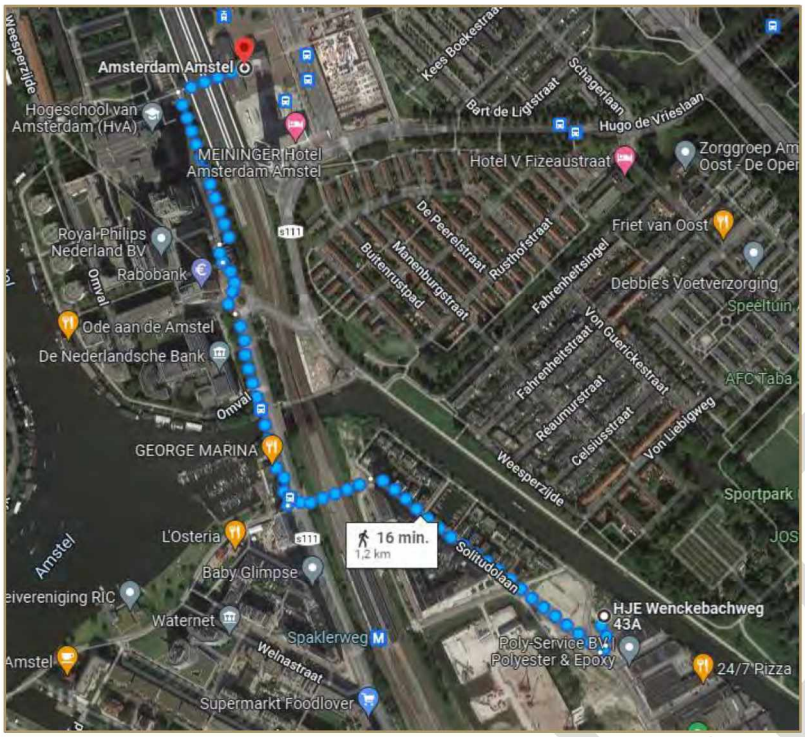
Ten tijde van de inspectie was deze weg afgesloten van wege bouwwerkzaamheden. De toekomstige situatie zal een sociaal veilige route zijn.



Openbaar vervoersverbindingen, bron: GoogleMaps.

Openbaar vervoer (NS-station)

Het dichtstbijzijnde treinstations (Amsterdam Amstel) is gelegen op circa 1,2 km afstand (circa 16 minuten loopafstand) van het getaxeerde. Echter zullen reizigers de metro pakken om het treinstation te bereiken, welke op 0,4 km afstand van de locatie is gesitueerd.

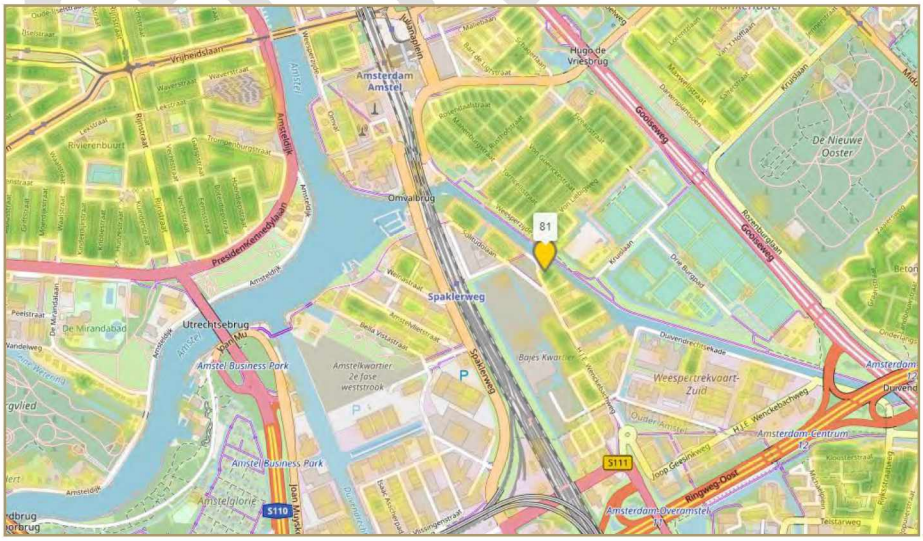


Openbaar vervoersverbindingen, bron: GoogleMaps.

5.9. Voorzieningen

Het getaxeerde heeft een redelijk tot goed voorzieningenniveau. De walk score is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. De locatie heeft een walk score van 68 op een schaal van 0 tot 100, welke in de onderstaande afbeelding is weergegeven. Deze score geeft aan dat het getaxeerde is gelegen in een gebied waar binnen loopafstand veel voorzieningen (horeca, winkels, supermarkten e.d.) gesitueerd zijn.

Het centrum van Amsterdam is gelegen op circa 5,5 km afstand (circa 13 autominuten of 13 minuten met het openbaar vervoer) van het getaxeerde.



Walkscore, bron: walkscore.com.

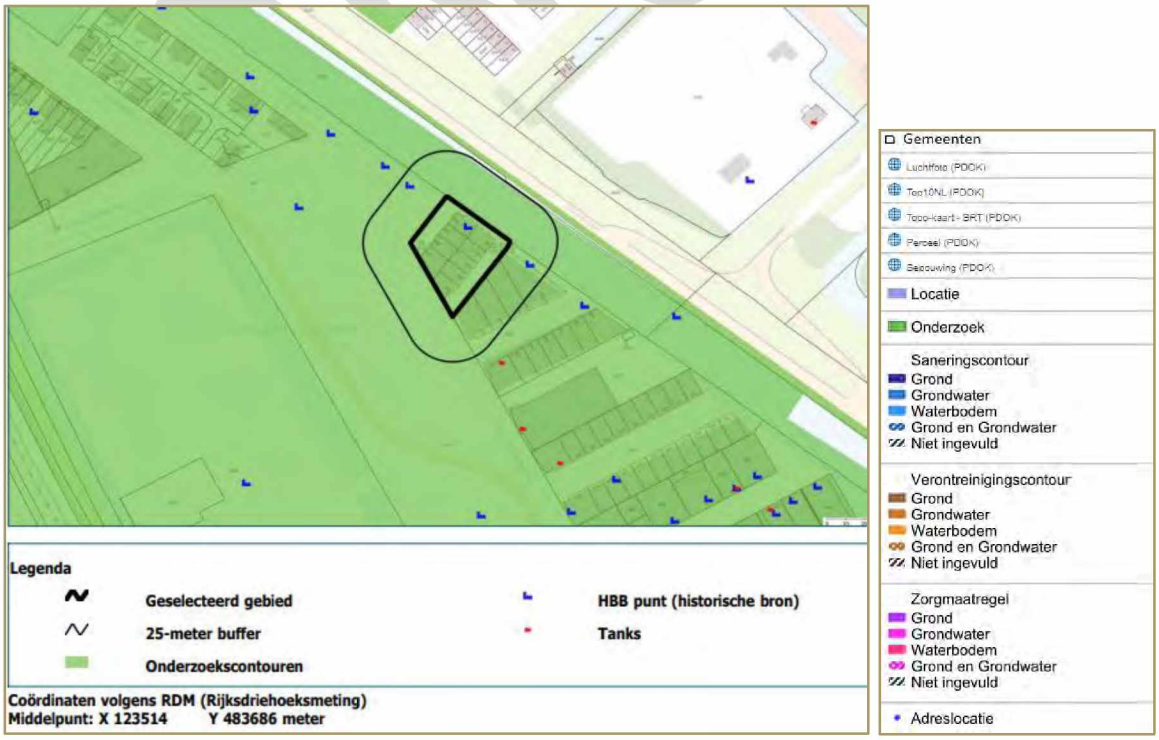
5.10. Bodemverontreiniging

Wij raadpleegden www.bodemloket.nl voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Hierna treft u de uitsnede uit de kaart aan.



Bodem, bron: Bodemloket.nl

De bodemkaart toont aan dat er op de locatie geen bodemonderzoek plaats heeft gevonden, zover bekend bij het bodemloket. Tevens raadpleegden wij Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Hierna treft u de uitsnede uit de kaart aan.



Bodem, bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

De bodemkaart toont aan dat er op locatie bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Het wordt hierbij niet noodzakelijk geacht om over te gaan tot sanering of vervolgonderzoek. De afbeelding geeft een kaart van de bodemonderzoeken en resultaten weer.

In de bijlagen is een samenvatting van het bodemrapport opgenomen.

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
BUS-melding correct aangeleverd	z8800768		14-02-2019
Instemmen afwijken SP	z9036854	Liander legt eerst gasleiding	24-06-2019
Instemmen afwijken SP	z9129158	Voorgaande wijziging ingetrokken	14-08-2019
Instemmen afwijken SP	z9163529	calamiteit	05-09-2019
Instemmen afwijken SP	z9163548	wijziging akkoord	05-09-2019
Instemmen afwijken SP	z9233988	wijziging akkoord	21-10-2019
Instemmen afwijken SP	z9532377		30-03-2020
Instemmen afwijken SP	z9628418	wijziging sp zaak 9500826	25-05-2020
Instemmen afwijken SP	z9677104		24-06-2020
Instemmen afwijken SP	z9728228	termijn verlengd tot 31-12-2020	17-07-2020
Instemmen met SP	z10014611	verwijderen oude kabel	21-12-2020
Instemmen met SP	z8983574	Instemming saneringsplan	12-06-2019
Instemmen met SP	z9500826	Instemmen met sp	18-03-2020
Instemmen uitgevoerde sanering	z10011335		28-01-2022
Instemmen uitgevoerde sanering	z10139009		02-02-2022
Niet instemmen met SP	z8963724	sterk onvoldoende sp	17-05-2019
SP opstellen	z6154624		15-11-2017

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Locatie	Document gaat over	Downloadlink
Riolering Kop Weespertrekvaart te Amsterdam	Bodemonderzoek riolering Kop Weespertrekvaart te Amsterdam	Bodemonderzoek riolering Kop Weespertrekvaart te Amsterdam
Riolering Kop Weespertrekvaart te Amsterdam, onderzoek A4 saneringsplan Kop Weespertrekvaart		A4_saneringsplan_Kop_Weespertrekvaart.pdf
Riolering Kop Weespertrekvaart te Amsterdam, onderzoek Bodemonderzoek riolering Kop Weespertrekvaart te Amsterdam	Bodemonderzoek riolering Kop Weespertrekvaart te Amsterdam	Bodemonderzoek riolering Kop Weespertrekvaart te Amsterdam
Riolering Kop Weespertrekvaart te Amsterdam, onderzoek Deelsaneringsplan Solitudopad 28 Amsterdam		Deelsaneringsplan_BVKK_2211687_Solitudopad_28_Amsterdam_los.pdf
Riolering Kop Weespertrekvaart te		Bijlage_3_-

Overzicht bodemrapporten en besluiten, bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

In de waardering wordt ervan uit gegaan dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.11. PFAS

De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen.

PFAS is een verzamelnaam voor giftige stoffen die niet afbreekbaar zijn maar in veel producten toegepast (antiaanbaklagen op pannen, waterafstotende kleding, etc.). Daardoor, en door emissies en incidenten, zijn deze stoffen in het milieu terechtgekomen en zitten nu onder andere in de bodem, in bagger en in het oppervlaktewater.

Sinds 1 oktober 2019 geldt nieuwe regelgeving voor PFAS, waardoor gronden niet zomaar vervoerd kunnen worden. Uitgangspunt is dat deze nieuwe regelgeving, omdat naar onze mening sprake is van een gesloten grondbalans bij ontwikkeling van de percelen, geen invloed heeft op de waarde van de gronden.

SWECO heeft een 'signaleringskaart PFAS locaties gemaakt'. De signaleringskaart PFAS is een geografische vertaling van een openbare lijst van mogelijke PFAS risicolocaties, die momenteel door alle partijen in het werkveld wordt gebruikt. SWECO heeft de belangrijkste typen locaties genomen, en daar de concrete locaties in Nederland bij gezocht en via een GIS tool in een signaleringskaart verwerkt. Op deze signaleringskaart zijn de volgende typen locaties weergegeven:

- Producenten van PFOS of PFOA (of andere PFAS);
- Producenten van Teflon en andere gefluoreerde polymeren (gebruik PFAS of Gen-X tijdens productie);
- Verwerking van Teflon en andere gefluoreerde polymeren;
- Galvanische industrie;
- Locaties waar brandblusschuim wordt ingezet zoals vliegvelden, brandweer oefenplaatsen en militaire locaties en bij grote branden;
- Bedrijven (waar bekend is dat blusschuimmiddelen zijn opgeslagen);
- Voormalige stortplaatsen (exclusief de provincies Utrecht en Friesland);
- Waterzuiveringsinstallaties;
- Afvalverbrandingsinstallaties.

Navolgende figuur toont de signaleringskaart.



Bron: SWECO.

Bij deze taxatie is geen rekening gehouden met eventuele negatieve gevolgen die kunnen voortvloeien uit de regelgeving vanuit PAS en PFAS.

Thans is nog onvoldoende duidelijk of, en in welke mate, dergelijke stoffen op de onderhavige locatie aanwezig zijn en wat hiervan de gevolgen zullen zijn. Derhalve is het uitgangspunt gehanteerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn, al dan niet middels het realiseren van een gesloten grondbalans.

5.12. Asbest

Omdat het bestek in het jaar 2000 is opgesteld en het gebouw in 2001 is gerealiseerd nemen taxateurs aan dat het gebouw en de gronden en het grondwater niet verontreinigd zijn met asbesthoudende materialen.

5.13. Kabels en leidingen

Taxateurs hebben bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) van het Kadaster een oriëntatieverzoek ingediend. Hierna worden de resultaten van het oriëntatieverzoek getoond.



Bron: Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) Kadaster.

6. Privaatrechtelijke aspecten

6.1. Kadastrale situatie

Kadastrale omschrijving object(en), grootte en eigendom

De geraadpleegde kadastrale berichten, kadastrale uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlagen. Navolgende tabel toont de gegevens met betrekking tot de kadastrale situatie.

Datum	Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m²	Aandeel	Omschrijving	Eigendom
29 april 2022	Amsterdam	AG	2127	87.195	gedeeltelijk	verkeer	Gemeente Amsterdam
29 april 2022	Amsterdam	AG	1129	1.836	volledig	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)	Vereniging van Eigenaars van het gebouw 'Kwadrant' an de H.J.E. Wenckebachweg 43a tot en met 43d en 45a tot en met 45e te Amsterdam.
Totaal				**89.031**			
Scope taxatie			**ca.**	**1.933**			

Kadastrale situatie, bron: Kadaster

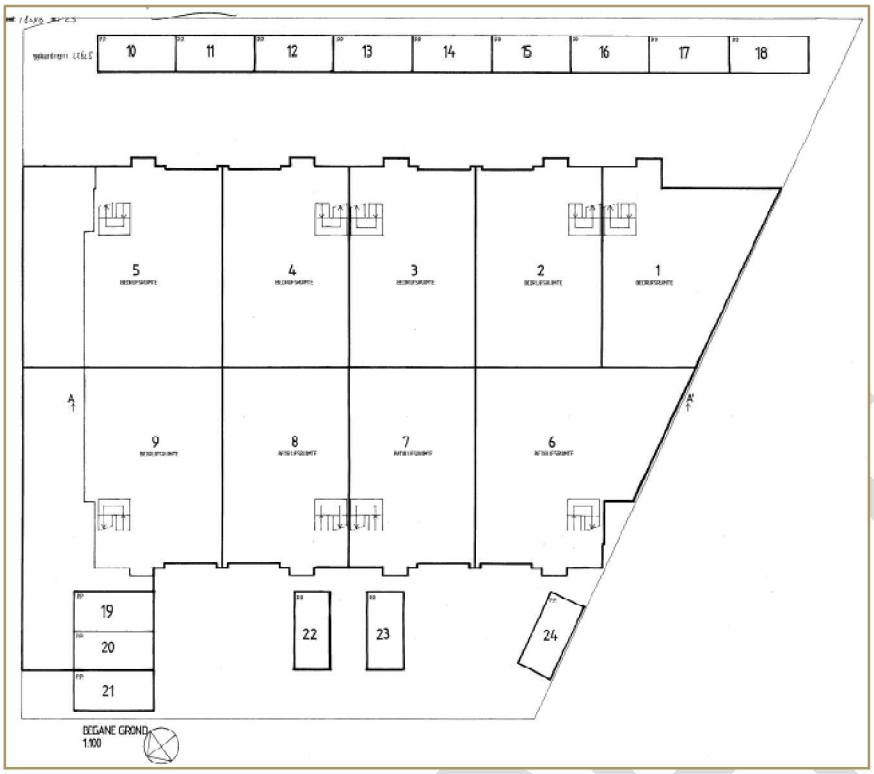
Op het perceel kadastraal bekend gemenete Amsterdam, sectie AG, nummer 1129 is sprake van de volgende appartementsrechten.

Datum	Gemeente	Sectie	Nummer	Aandeel	adres	Omschrijving	Eigendom
29 april 2022	Amsterdam	AG	A10 t/m 24	volledig		parkeerplaats	Diversen
11 mei 2022	Amsterdam	AG	1397 A1	volledig	Wenckebachweg 45 A	Bedrijvigheid (industrie)	Gemeente Amsterdam
11 mei 2022	Amsterdam	AG	1397 A2	volledig	Wenckebachweg 45 B	Bedrijvigheid (industrie)	Onroerendgoed Maatschappij B.G.I. Volendam B.V.
11 mei 2022	Amsterdam	AG	1397 A3	volledig	Wenckebachweg 45 C	Bedrijvigheid (industrie)	5.1,2,e
11 mei 2022	Amsterdam	AG	1397 A4	volledig	Wenckebachweg 43 A	Bedrijvigheid (industrie)	BOYER STYLING B.V.
29 april 2022	Amsterdam	AG	1397 A5	volledig	Wenckebachweg 45 E	Bedrijvigheid (industrie)	5.1,2,e
11 mei 2022	Amsterdam	AG	1397 A6	volledig	Wenckebachweg 43 A	Bedrijvigheid (industrie)	5.1,2,e
11 mei 2022	Amsterdam	AG	1397 A7	volledig	Wenckebachweg 43 B	Bedrijvigheid (industrie)	5.1,2,e
11 mei 2022	Amsterdam	AG	1397 A8	volledig	Wenckebachweg 43 C	Bedrijvigheid (industrie)	5.1,2,e
29 april 2022	Amsterdam	AG	1397 A9	volledig	Wenckebachweg 43 D	Bedrijvigheid (industrie)	5.1,2,e
Totaal							

Kadastrale situatie, bron: Kadaster.

Hierna is de splitsingstekening van het object getoond.

CONCEPT



Splitsingstekening Kadastrale kaart, bron: Kadaster (bewerkt).

Publiekrechtelijke beperkingen

- Wet Bodembescherming, Gemeente Amsterdam, Hyp4 47589/00071 d.d. 4-11-2020.
- Wet voorkeursrecht gemeenten, Gemeente Amsterdam, Hyp4 79581/00192 d.d. 4-11-2020.

Aankomsttitels

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum
Amsterdam	AG	1397 A1	Gemeente Amsterdam	Hyp4 77778/125 Amsterdam	2 april 2020
Amsterdam	AG	1397 A2	Onroerendgoed Maatschappij B.G.I. Volendam B.V.	Hyp4 18090/26 Amsterdam	16 april 2002
Amsterdam	AG	1397 A3	5.1,2,e	Hyp4 65255/4 Amsterdam	28 november 2014
Amsterdam	AG	1397 A4	BOYER STYLING B.V.	Hyp4 77689/58 Amsterdam	20 maart 2021
Amsterdam	AG	1397 A5	5.1,2,e	Hyp4 18376/40 Amsterdam	16 augustus 2002
Amsterdam	AG	1397 A6	5.1,2,e	Hyp4 64943/128 Amsterdam	26 september 2014
Amsterdam	AG	1397 A7	5.1,2,e	Hyp4 52669/20 Amsterdam	10 juli 2007
Amsterdam	AG	1397 A8	5.1,2,e	Hyp4 18934/132 Amsterdam	23 april 2004
Amsterdam	AG	1397 A9	5.1,2,e	Hyp4 18681/149 Amsterdam	14 februari 2003
Amsterdam	AG	10 t/m 24	Diversen	Diversen	
Amsterdam	AG	2127	Gemeente Amsterdam	Hyp4 70872/122 Amsterdam Hyp4 18921/168 Amsterdam	14 juni 2017 2 april 2004
Amsterdam	AG	1129	Vereniging van Eigenaars van het gebouw 'Kwadrant' an de H.J.E. Wenckebachweg 43a tot en met 43d en 45a tot en met 45e te Amsterdam.	Hyp4 18090/25 Amsterdam	16 april 2002

Aankomsttitel, bron: Kadaster

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

Er zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen van toepassing op de locatie. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

7. Publiekrechtelijke aspecten

7.1. Bestemming

Het vigerende bestemmingsplan 'Weespertrekvaart Midden', vastgesteld d.d. 27 november 2013. Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'bedrijf' en dubbelbestemming 'waarde – archeologie 1' met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening ("Wro") is een exploitatieplan vastgesteld bij het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Oost". Het bestemmingsplan " Weespertrekvaart Oost is onherroepelijk vastgesteld d.d. 23 september 2020" en maakt de realisatie van de gebiedsontwikkeling Weespertrekvaart Oost planologisch mogelijk met een uit te werken bestemming. Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 1e herziening, behorend bij bestemmingsplan 'Weespertrekvaart Oost' en uitwerkingsplan 'Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking', opgesteld d.d. 28 januari 2021, opdrachtgever Gemeente Amsterdam.

Onderstaand is een luchtfoto met globale begrenzing van het bestemmingsplangebied (rood), plangebied uitwerkingsplan (groen) en exploitatiegebied (blauw) weergegeven.

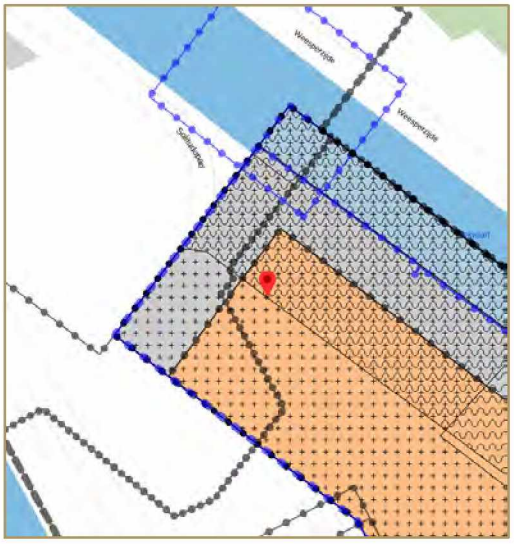


Exploitatieplan kaart d.d. 2021 (bewerkt), bron: Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 1e herziening.

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan 'Weespertrekvaart Oost'. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Weespertrekvaart Oost
Status	Onherroepelijk
Datum	23 september 2020
Gemeente	Amsterdam
Enkelbestemming	Gemengd – uit te werken
Dubbelbestemming	Waarde Archeologie - 2 Waterstaat - Waterkering

Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het getaxeerde.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

De voor 'Gemengd - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

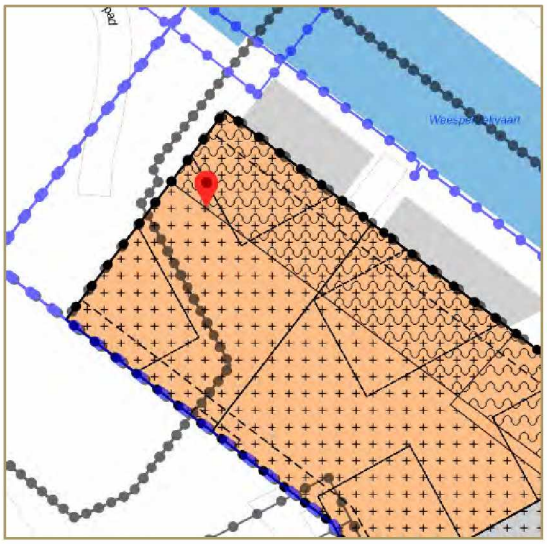
a. bedrijven;
b. horeca 3 en horeca 4;
c. kantoren;
d. maatschappelijke dienstverlening;
e. wonen;
f. groen;
g. water;
h. wegen, voetpaden, fietspaden en parkeren;

met de daarbij behorende:

i. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
j. nutsvoorzieningen;
k. horecaterrassen;
l. tuinen en erven;
m. verkeersareaal;
n. fietsparkeervoorzieningen;
o. groenvoorzieningen;
p. speelvoorzieningen;
q. waterbouwkundige kunstwerken;
r. bruggen;
s. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tevens is er voor deze locatie een uitwerkingsplan, geheel in werking (vastgesteld d.d. 11-03-2021) 'Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking. Enkelbestemming 'Gemengd – 1' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – archelogie – 2' en 'Waterstaat – Waterkering' en een functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1`' met een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – 1' met een maximale bouwhoogte van 8 meter.

CONCEPT



Verbeelding bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, (en daarbij behorende gronden en opstallen) ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
b. bedrijven;
c. kantoren;
d. maatschappelijke dienstverlening, niet zijnde onderwijs of religie;
e. horeca 3 en horeca 4, uitsluitend in de plint/sokkel ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - 9', 'specifieke vorm van gemengd - 10' en 'specifieke vorm van gemengd - 11';

met de daarbij behorende:

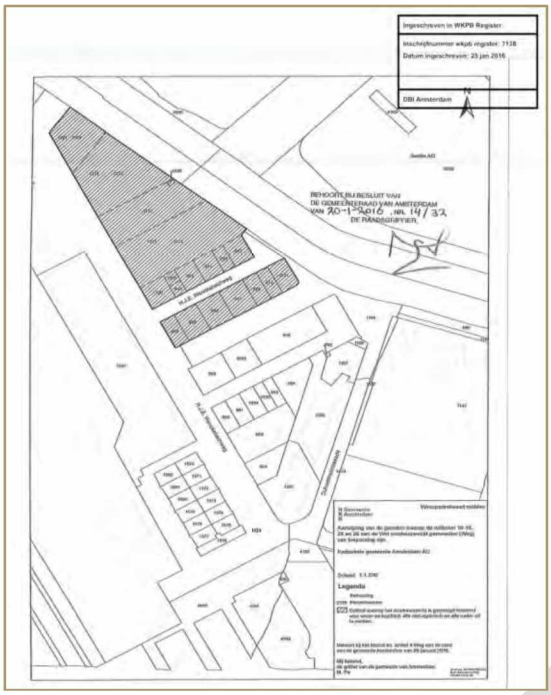
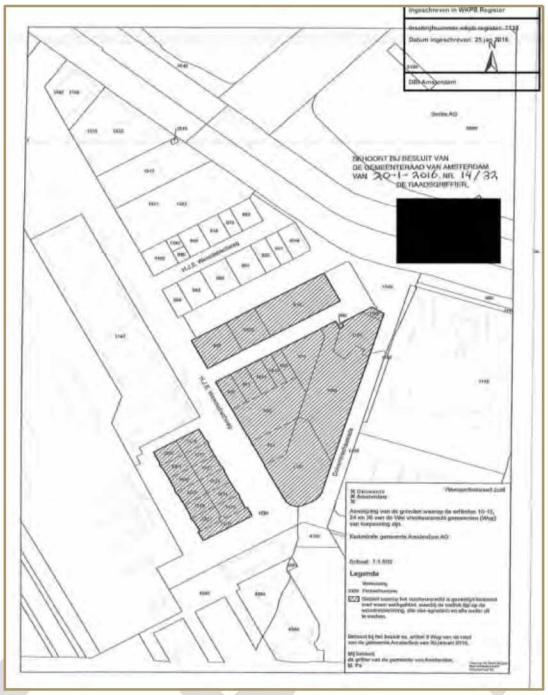
f. parkeergarages, met de daarbij behorende in- en uitritten;
g. nutsvoorzieningen;
h. tuinen en erven;
i. verkeersareaal;
j. fiets- en scooter parkeervoorzieningen;
k. groenvoorzieningen;
l. speelvoorzieningen.

7.2. Wet voorkeursrecht gemeenten

Op de kadastrale uittreksels staat vermeld dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6).

Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen. Het voorkeursrecht is ingeschreven in het kadaster in Hypotheken 4 deel 79581 nummer 129, d.d. 4 november 2020. Navolgende figuren tonen de kadastrale percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

CONCEPT

Aanduiding voorkeursrecht, bron: Kadaster.

7.3. Monumentale status

Het kadaster vermeldt geen monumentale status. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen. Gezien de aard van het object wordt ervan uitgegaan dat het niet aan de orde is.

7.4. Beschermd Stadsgezicht

Uit raadpleging van een overzicht met beschermde stads- en dorpsgezichten blijkt dat de locatie niet onder een gebied valt dat is aangewezen als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht (volgens de Erfgoedwet).

7.5. Stikstof

Taxateurs hebben kennis genomen van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de PAS van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) en de consequenties die deze uitspraak heeft voor diverse bouwprojecten in Nederland.

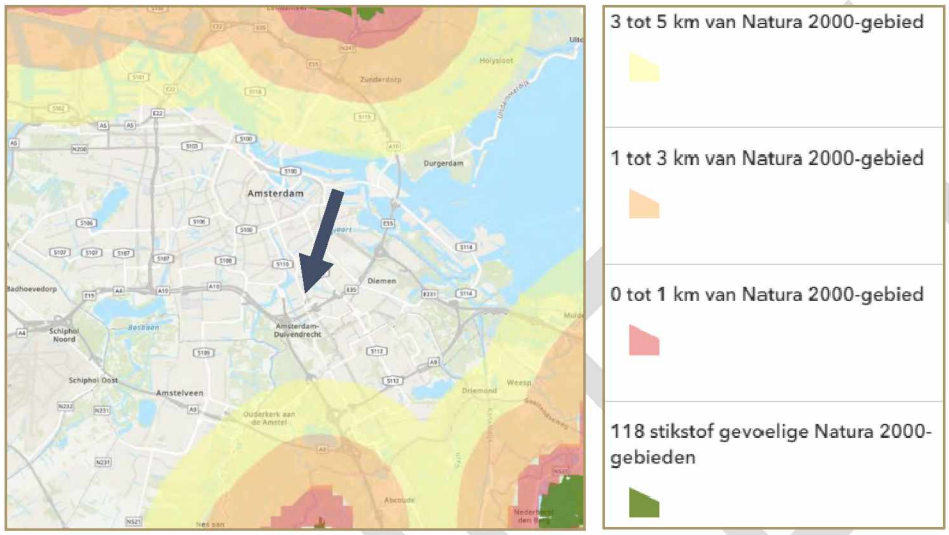
Genoemde uitspraak heeft mogelijk gevolgen voor de ontwikkelingen van de onderhavige locatie. Hierbij moet men denken aan:

- Vertraging (extra rentekosten) doordat er op korte termijn geen vergunning is;
- Vertraging doordat meerdere projecten komen stil te liggen, waarna er na reparatie van de PAS-problematiek meer ook andere projecten in uitvoering worden gebracht;
- Onzekerheid (extra risico, mogelijkheid dat sommige projecten als gevolg van nieuwe regels niet door kunnen gaan);
- Onzekerheid omdat kan worden aangenomen dat de nieuwe regels ook door belanghebbenden aan de rechter zullen worden voorgelegd (er is dus nog geen beproefde oplossing);
- Extra kosten voor te nemen maatregelen;
- Extra kosten voor onderzoek / besluitvorming;

- Extra kosten/stijging bouwkosten indien de reparatie lang op zich laat wachten waardoor de komende tijd (residuele) waarde verder afneemt (aantal verleende omgevingsvergunningen is reeds gedaald) en er na de reparatie een bouwspurt ontstaat waardoor de bouwprijzen mogelijk onder druk komen te staan.

Een koper zal deze factoren per heden in zijn prijsvorming meenemen.

Navolgende figuur toont de Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving van de getaxeerde locatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen (stikstof gevoelig) Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving (invloedsfeer) van de locatie zijn gelegen.



Stikstof gevoelige gebieden, bron: https://rug.maps.arcgis.com

Met behulp van de Aerius-calculatie dient de aanvrager aan te tonen dat de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelijk of kleiner is dan nul. Het gaat daarbij in elk geval om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor woningbouwprojecten, evenementen, de vestiging van nieuwe bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen en de aanleg van infrastructuur. Voor de bouw van gasloze woningen wordt gekeken naar de bouwfase (verkeer en materieel) en de gebruiksfase (verkeer). De woningen zelf zijn gasloos en stoten daardoor in de gebruiksfase geen stikstof uit.

Door nieuwer materieel te gebruiken (in AERIUS calculator stageklasses die corresponderen met materieel van recentere bouwjaren, die ook minder brandstof gebruiken) is de in de AERIUS berekening opgenomen stikstofdepositie lager en kan worden voldaan aan het vereiste van 0,00 mol/hectare/jaar. Daarnaast vinden innovaties in de bouwwereld plaats:

- Artikel in Bouwwereld: Reductie stikstofuitstoot dankzij filterunit[7]
- Artikel Cobouw: Mourik komt ook met stikstofoplossing: katalysator voor rijdend materieel[8]

Daarnaast is er één en ander gaande op het gebied van de politiek[9] en wetgeving. In het wetsvoorstel Stikstofreductie en natuurverbetering wordt een maatregelenpakket aangekondigd, waardoor de stikstofdepositie in natuurgebieden sterk wordt terugdrongen en de kwaliteit van die gebieden

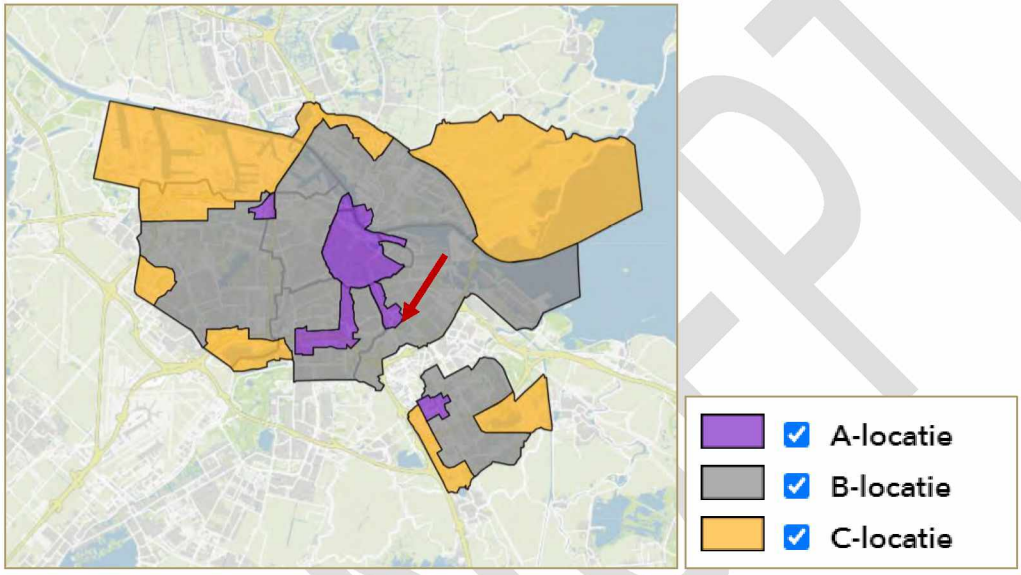
[7] https://www.bouwwereld.nl/producten/reductie-stikstofuitstoot-dankzij-filterunit/
[8] https://www.cobouw.nl/bouwbreed/nieuws/2020/03/mourik-komt-ook-met-stikstofoplossing-filter-voor-rijdend-materieel-101282572
[9] https://www.vastgoedmarkt.nl/projectontwikkeling/nieuws/2020/10/woningbouwsector-positief-over-vrijstelling-stikstofnormen-101157691

verbetert. Dat geeft ruimte om de bouw, die slechts voor 0,6 procent bijdraagt aan de stikstofproblematiek in Nederland, vrij te stellen van stikstofnormen.

Ontwikkelaars en bouwers hoeven voortaan bij de bouw van nieuwe woningen, winkels, kantoren en andere bouwwerken geen natuurvergunning meer aan te vragen voor de bouwactiviteiten. Hiermee komt een einde aan een lange periode van onzekerheid bij provincies, gemeenten en de bouwsector.

7.6. Parkeernormen

De Nota Parkeernormen Auto is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017 en gewijzigd op 29 november 2017. Het figuur hierna toont de parkeernormen in de gemeente Amsterdam. De locatie ligt als locatie op de rand van de grens van A- en B-locaties.



Parkeernormen, Bron: https://maps.amsterdam.nl/parkeernormen/?LANG=nl.

Bij sloop/nieuwbouw gelden de normen voor nieuwbouw. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwprojecten de minimumnorm op eigen terrein wordt ingevuld. Hierna worden de parkeernormen getoond.

Aantal geëiste en maximaal toegestane parkeerplaatsen per woning	A-locaties		B-locaties		C-locaties	
	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm
Vrije sector						
-Woningen tot 30 m² bvo	geen	1	0,1[8]	1		
-Woningen tussen 30 m² en 60 m² bvo	geen	1	0,3	1	maatwerk	maatwerk
-Woningen boven de 60 m² bvo	geen	1	0,6	1		
Sociale- en middeldure huur	geen	1	geen	1	maatwerk	maatwerk

Parkeernormen, bron: Nota Parkeernormen Auto.

Voor woningen boven 60 m² BVO geldt voor B-locaties een minimum parkeernorm van 0,6 en maximum parkeernorm van 1.

Voor A-locaties geldt voor alle woningen een maximum parkeernorm van 1 en geen minimum parkeernorm. Hierin is bezoekersparkeren niet opgenomen. Bewoners worden uitgesloten van parkeervergunningverlening.

Bij B-locaties kan de gemeente op verzoek van de ontwikkelaar de minimumparkeernorm met maximaal 20% verlagen wanneer de ontwikkelaar deelconcepten aanbiedt. Wij gaan ervan uit dat het thans beoogde concept (bewerkt aantal parkeerplaatsen) is overeengekomen met de gemeente. Mede gezien de functiewijziging van het gebied naar hoogstedelijk woonmilieu, in combinatie mt de naastgelegen metrohalte, kan worden gesteld dat het gebied na herontwikkeling als A-locatie aangemerkt kan worden, waardoor er geen sprake is van een minimale parkeernorm.

7.7. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter

De gemeente Amsterdam heeft een "Nota Parkeernormen Fiets en Scooter" datum van publicatie 19 maart 2018.

Normen fietsparkeren bij nieuwe woningen:

Het Bouwbesluit 2012 schrijft een (fietsen)berging voor bij nieuwbouw van woningen. De (fietsen) berging moet voldoen aan de volgende eisen:

- De (fietsen)berging moet bescherming bieden tegen weer en wind;
- De (fietsen)berging mag niet gemeenschappelijk zijn en moet afsluitbaar zijn;
- De (fietsen)berging heeft een oppervlakte van minimaal 5 m².
- De (fietsen)berging moet rechtstreeks vanaf de openbare weg bereikbaar zijn via het
- aansluitende terrein of via een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Omdat het fietsparkeren bij woningen in het Bouwbesluit 2012 geregeld is, kan de gemeente geen afwijkende of extra normen opleggen. Maar het Bouwbesluit 2012 biedt wel ruimte voor gelijkwaardige oplossingen. De gemeente heeft in de gemeentelijk Bouwbrief 2015-130 gekozen voor een gezamenlijke fietsenstalling als gelijkwaardig alternatief voor de voorgeschreven individuele fietsenberging. Hier is de voorkeur aan gegeven, omdat verwacht wordt dat bewoners hun fiets er eerder parkeren dan in een individuele berging. Deze individuele (fietsen)berging is niet verplicht als de gebruiksoppervlakte van de woning niet groter is dan 50 m². In dat geval volstaat een gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen, met een vloeroppervlakte van minimaal 1,5 m² per wooneenheid.

Het Bouwbesluit maakt de volgende drie uitzonderingen op de voorschriften voor (fietsen)berging bij woningen:

- Bij woonfuncties voor studenten en de zorg is een (fietsen)berging verplicht, maar is de eis van bescherming tegen weer en wind niet van toepassing. De (fietsen)berging mag dan in de open lucht zijn.
- Bij een woonfunctie waar het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) opvang biedt aan asielzoekers, is geen (fietsen)berging voorgeschreven.
- Voor woningen die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw) is geen (fietsen)- berging voorgeschreven.

Normen fiets parkeren voor niet-woningen:

De gemeente baseert de parkeernormen in deze nota op de CROW-kencijfers voor fietsparkeren. Dit zijn algemeen geaccepteerde cijfers voor het bepalen van de fietsparkeerbehoefte. De CROW-kencijfers zijn bepaald op basis van de gemiddelde fietsparkeerbehoefte voor verschillende functies. Onderstaand is een overzicht gepresenteerd voor de kantoorfunctie.

CONCEPT

Tabel 3.1: kantoorfunctie - fietsparkeren						
	locatie	**norm aantal parkeerplekken**	**per**	**doelgroep**[18]	**maatgevend moment**	**opmerkingen**
kantoor medewerkers	zone 1	2,9	100 m² bvo	medewerkers / lang parkeren	ochtend werkdag	
	zone 2	2				
	zone 3	1,45				
kantoor met balie bezoekers	zone 1	5	balie	bezoekers / kort parkeren	ochtend werkdag	minimaal 10 fietsparkeer-plekken per vestiging
	zone 2	3,5				
	zone 3	2.5				

Parkeernormen, bron: Nota Parkeernormen fiets en scooter.

Normen scooterparkeren bij nieuwe woningen:

Het Bouwbesluit geeft bij nieuwbouw geen voorschriften voor het stallen van scooters. Daarom gelden onderstaande normen voor scooterparkeren bij nieuwe woningen, inclusief woningen die gerealiseerd worden door de transformatie van niet-woongebouwen.

- Bij nieuwe woningen is de minimum parkeernorm voor scooters 0,13 parkeerplek per woning.

Normen scooterparkeren bij niet-woningen:

De parkeernormen voor scooters bij niet-woonfuncties zijn gebaseerd op de verhouding tussen het gebruik van fietsen en scooters. Omdat Amsterdammers met de scooter vaak wat langere afstanden afleggen, wordt er in de scooterparkeernormen geen onderscheid gemaakt in zones. De norm is afgeleid van de fietsparkeernorm voor zone 1.

Tabel 4.1. kantoorfunctie - scooterparkeren				
	norm aantal parkeerplekken	**per**	**doelgroep**[26]	**maatgevend moment**
kantoor medewerkers	0,25	100 m² bvo	medewerkers / lang parkeren	ochtend werkdag
kantoor met balie bezoekers	0,6	balie werk-plek	bezoekers / kort parkeren	ochtend werkdag

Parkeernormen, bron: Nota Parkeernormen fiets en scooter.

CONCEPT

8. SWOT-analyse

Bij een SWOT-analyse worden de belangrijkste sterke en zwakke punten van het getaxeerde vastgoed in een markt benoemd, samen met de belangrijkste kansen en bedreigingen.

Sterkte / kansen

- Blijvende vraag naar woningen, zowel in het huur- als koopsegment.
- Stijging van de verkoopprijzen.
- Herontwikkeling van de locatie draagt positief bij aan de kwaliteit van het plangebied en de omgeving.
- Goede locatie als woongebied, door de nabijheid van voorzieningen, openbaar groen en openbaar vervoer en de Weespertrekvaart.
- Herontwikkeling van de omgeving in de nabije toekomst.

Zwakte / bedreigingen

- Stijging van de bouw- en grondexploitatiekosten.
- Directe omgeving is thans vooral nog ingericht als bedrijventerrein met een verouderd uiterlijk.
- De ontwikkeling is planologisch nog niet mogelijk
- Toenemende inflatie en stijging van de (hypotheek)rente, waardoor betaalbaarheid onder druk komt te staan.
- Toenemende onzekerheid in de markt door macro-economische ontwikkelingen mede ingegeven door de oorlog in Ukraine.

CONCEPT

9. Macro-economische ontwikkelingen

De Russische inval in Oekraïne brengt naast veel leed, ook onzekerheid met zich mee. Het belangrijkste economische gevolg voor Nederland is op dit moment een nog hogere energieprijs. Andere mogelijke effecten – op handel, financiële markten en (via vertrouwenseffecten) op investeringen en consumptie – zijn op dit moment nog beperkt. De extra stijging van de energieprijzen komt bovenop een toch al forse inflatie, mede als gevolg van de economische schokken van de coronapandemie. Het Centraal Planbureau (CPB) raamt in het vandaag gepubliceerde Centraal Economisch Plan (CEP) de inflatie in 2022 op 5,2%. Om de gevoeligheid te illustreren is ook berekend wat het gevolg is als de energieprijzen langere tijd hoog blijven, en ook als ze deze zomer terugkeren naar het niveau van 2019. De inflatie in 2022 bedraagt in die varianten respectievelijk 6,0% en 3,0%.

De stijgende energieprijzen hebben hun weerslag op de statische koopkracht. In de basisraming daalt de koopkracht in 2022 in doorsnee met 2,7%, in de hoge variant met 3,4%, in de lage met 0,6%. Daarbij dient wel bedacht te worden dat de mate waarin de energieprijzen per huishouden worden ervaren, sterk zal verschillen. We gaan er vanuit dat iedereen de hogere energierekening vroeger of later in zijn of haar portemonnee zal voelen. Maar of het een tik of een dreun is, hangt af van het aandeel van de energiekosten in het besteedbaar inkomen. Ik maak me wel echt zorgen over mensen met lagere inkomens, zeker als die in een slecht geïsoleerd huis wonen. Dat soort effecten zijn niet zichtbaar in de standaard koopkrachtplaatjes.

Het CPB raamt verder dat de binnenlandse productie blijft toenemen. De economie groeit in 2022 met 3,6% en in 2023 met 1,7%, de consumptie en de uitvoer leveren de grootste bijdrage. De groei wordt de komende jaren ook aangejaagd door de extra bestedingen uit het coalitieakkoord. De arbeidsmarkt blijft krap, de werkloosheid loopt slechts licht op tot 4,3% in 2023.

Raming maart 2022 (CEP 2022)	2020	2021	2022	2023
Productie neemt toe (bbp, groei %)	-3,8	4,8	3,6	1,7
Arbeidsmarkt blijft krap (werkloosheid, % beroepsbevolking)	4,9	4,2	4,0	4,3
Hoge energieprijzen geven fors hogere inflatie (cpi, %)	1,3	2,7	5,2	2,4
Statische koopkracht dit jaar onderuit, daarna herstel (%)	2,5	0,1	-2,7	1,9
Overheidstekort daalt op korte termijn (% bbp)	-4,2	-4,4	-2,5	-2,3

Bron: CPB

Het CEP bevat ook een verkenning van de budgettaire en economische ontwikkeling tot 2030. Die laat onder meer zien dat de koopkrachtontwikkeling over de gehele kabinetsperiode (2022-2025) licht positief is, doordat de loongroei in de jaren na 2022 de inflatie overtreft. De verkenning laat ook zien dat de extra uitgaven uit het coalitieakkoord vooral na 2025 in de overheidsfinanciën zichtbaar worden, bovenop het effect van de vergrijzing. Het overheidstekort loopt op tot 3,5% bbp in 2030, de staatschuld stijgt tussen 2025 en 2030 met zo'n 8%-punt tot 61% bbp.

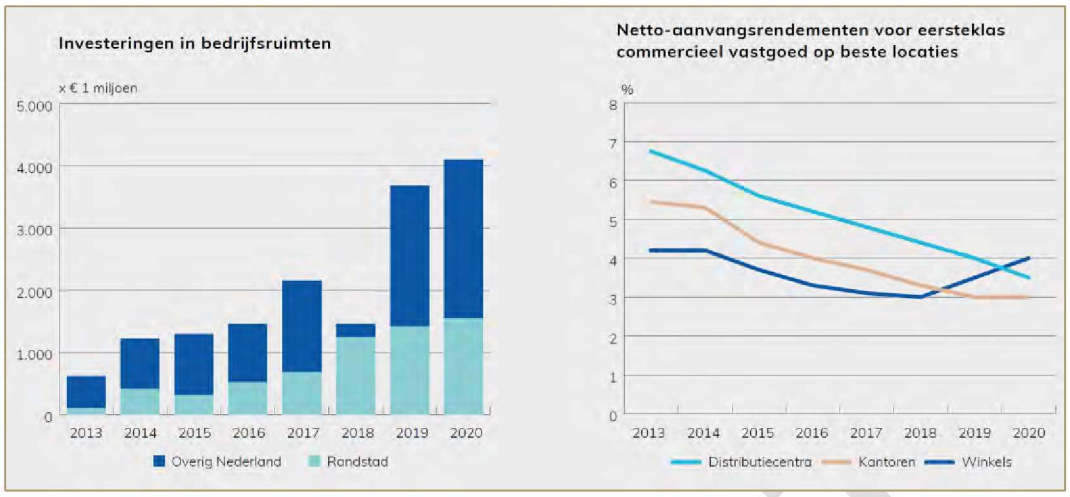
CONCEPT

10. Marktanalyse en referenties bedrijfsruimtemarkt

10.1. Landelijke ontwikkeling

Ondanks de coronapandemie wist de bedrijfsruimtemarkt verbazingwekkend goed overeind te blijven. De opname van productie- en opslagruimten was weliswaar iets lager dan in 2019, maar daar stond tegenover dat het aantal gerealiseerde huur- en kooptransacties een lichte stijging te zien gaf. Al met al kon op de vrije markt een afzet van ruim 6,5 miljoen m² worden gerealiseerd. Dat de afzet zich vorig jaar op een behoorlijk peil kon handhaven, was onder meer te danken aan de online detailhandelsbestedingen die door toedoen van de coronapandemie flink omhooggingen. Dit had een gunstig effect op de vraag naar distributiecentra en grootschalige opslagruimten. In totaal vond ongeveer 2,55 miljoen m² logistiek vastgoed zijn weg naar gebruikers, al was de markt wel minder willig dan in het jaar ervoor, toen circa 2,8 miljoen m² werd opgenomen. Eigenbouw wordt overigens niet meegenomen in de cijfers. Over het geheel genomen richtte de vraag van gebruikers zich op zowel bestaande complexen als nieuwe bedrijfsgebouwen. Verder had de vraag voor het overgrote deel betrekking op huurtransacties. Deze categorie nam ongeveer twee derde van de gerealiseerde opname voor zijn rekening. Wat meespeelde, was dat de banken terughoudender waren met het financieren van bedrijfsmatig vastgoed, waardoor vorig jaar het aandeel van de kooptransacties in de totale vraag naar bedrijfsruimten iets omlaagging. Opvallend was ook dat de afzet van grote bedrijfscomplexen vorig jaar stagneerde, wat vooral de provincies Limburg en Utrecht niet ten goede kwam. Overigens kon aan de vraag naar kleine tot middelgrote ruimten, in omvang variërend van 500 tot 1.000 m², met moeite worden voldaan, doordat er nauwelijks passend aanbod was. Geografisch lag het zwaartepunt van de vraag in de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland. Een tegenvaller voor de bedrijfsruimtemarkt was dat het totale aanbod van leegstaande bedrijfspanden vorig jaar voor de tweede keer op rij een stijging te zien gaf, en wel met 2% tot ongeveer 12 miljoen m² ultimo 2020. De stijging van het aanbod werd onder meer veroorzaakt door een flinke toename van het aantal nog te verhuren distributiecentra. In een jaar tijd steeg het aanbod van logistiek vastgoed met bijna 750.000 m². Een belangrijke oorzaak van de oplopende leegstand in dit segment was het feit dat meer vastgoed op risico in aanbouw werd genomen, dus zonder de zekerheid van voorverhuur. De aanwas van bedrijfsgebouwen in het land pakte vooral nadelig uit voor de provincies Limburg en Noord-Brabant, die de leegstand flink zagen oplopen. Er waren wel tegengestelde tendensen waarneembaar. Terwijl in Limburg en Noord-Brabant het aanbod omhoogging, nam in een aantal provincies de leegstand juist sterk af. Dat gebeurde onder meer in Overijssel, Friesland en Drenthe. In weerwil van het ruime aanbod en een aarzeling in de vraagontwikkeling slaagden de meeste locaties er vorig jaar in hun prijsniveau vast te houden. Landelijk gezien werd zelfs een kleine stijging van het huurprijsniveau gerealiseerd, en wel met ongeveer 4%. Met name de huurprijzen van moderne bedrijfspanden stonden onder een licht opwaartse druk, wat zijn oorzaak vond in het krappe aanbod.

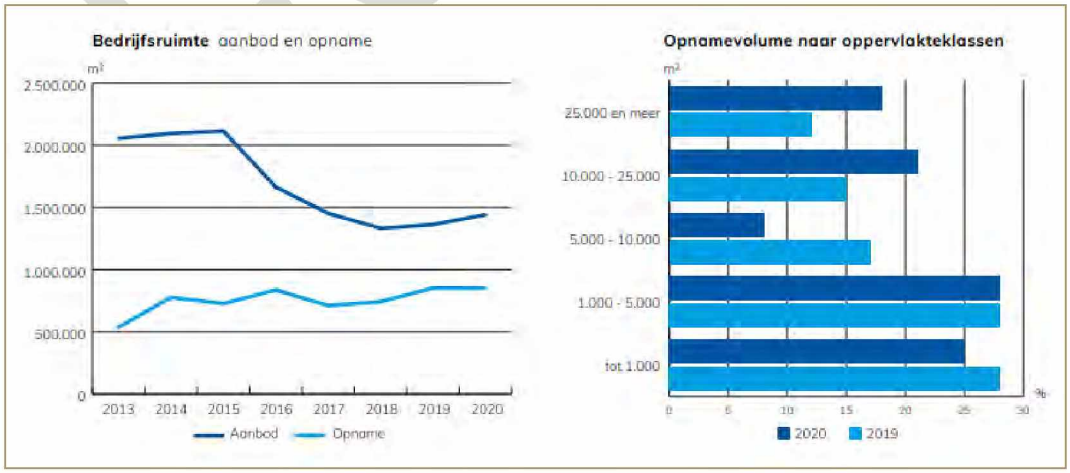
Beleggers voelden zich in 2020 vooral tot de bedrijfsruimtemarkt aangetrokken, wat tot uitdrukking kwam in een verdere toename van de investeringen in dit segment. In totaal beliepen de investeringen in bedrijfsgebouwen circa € 4,1 miljard, een record voor Nederland. De belangstelling ging vooral uit naar distributiecentra, waarin vorig jaar in totaal voor € 3,2 miljard werd geïnvesteerd. De omvangrijke investeringen in logistiek vastgoed waren niet alleen te danken aan de kooplust van buitenlandse beleggers. Nederlandse beleggers lieten zich evenmin onbetuigd. Overigens wisten niet alle regio's munt te slaan uit de beter dan verwachte cijfers. Ruimtelijk lag het zwaartepunt van de investeringen in logistiek vastgoed namelijk in Zuid-Holland en Noord-Brabant, waarvoor in beide provincies de totstandkoming van enkele grote beleggingstransacties verantwoordelijk was. Hoewel beleggers zich vorig jaar hoofdzakelijk op distributiecentra richtten, werd er door hen ook een groot aantal andersoortige bedrijfsgebouwen gekocht. De grote belangstelling van met name buitenlandse beleggers voor distributiecentra, had tot gevolg dat de rendementen voor objecten op de beste locaties met gemiddeld 0,40 procentpunt naar beneden gingen.



Bron: NVM.

10.2. Bedrijfsruimtemarkt provincie Noord-Holland

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Noord-Holland stond het afgelopen jaar in het teken van een goede vraag. De opname op de vrije markt bedroeg in totaal ruim 850.000 m². Daarmee lag de opname op nagenoeg hetzelfde niveau als in 2019. Hoewel de meeste plaatsen in de provincie er in 2020 in slaagden om de afzet van bedrijfsruimten goed op peil te houden, werd Amsterdam – vooral doordat daar minder grote transacties plaatsvonden dan in het jaar ervoor – met een daling van de opname geconfronteerd. Weliswaar kwamen enkele grote huurtransacties tot stand, zoals bijvoorbeeld de afzet van 17.000 m² aan Recycling Service Centrum, maar het daarmee gemoeide volume was echter niet groot genoeg om het hoge opnamecijfer van het jaar ervoor te evenaren. Overigens was Amsterdam niet de enige stad in de provincie waar de opname vorig jaar omlaagging, want ook in Alkmaar was sprake van een daling. Dat het transactievolume in d provincie goed op peil bleef, was vooral te danken aan de gang van zaken in de Haarlemmermeer, waar beduidend meer werd verhuurd en verkocht dan in 2019. Daarbij was de stijging van de opname vooral te danken aan de grote omvang van de metrages die werden afgezet. Zo werd in Hoofddorp door XPO Logistics een groot aantal vierkante meters gehuurd in een gebouw dat op Schiphol Trade Park zal worden gerealiseerd. Mede door de transactie met XPO kwam vorig jaar in de Haarlemmermeer het zwaartepunt van de opname in Hoofddorp te liggen. Terwijl de vraag zich over het geheel genomen gunstig ontwikkelde, vertoonde het aanbod een minder positief beeld. Ondanks de grote opname trad er vorig jaar een stijging van de leegstand op. Deze stijging manifesteerde zich voornamelijk in Amsterdam en in Alkmaar.



Bron: NVM.

10.3. Referentietransacties

Voorlandpad 2, 1098 TZ Amsterdam



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 775,- p.m.
Huurprijs: € 9.300,- p.j.
Transactieprijs: € 700,-
Transactieprijs: € 84,- p.m² p.j.
Datum akte: 13 januari 2021
Datum overeenkomst: 1 februari 2021
Duur overeenkomst: 12 maanden
Servicekosten: € 25,- p.m.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte: 172 m²
In units vanaf: 100 m²

Aangemeld: 12 november 2020
Laatste wijziging: 13 januari 202
Afgemeld: 13 januari 2021
Dagen op de markt: 63

H.J.E. Wenckebachweg 57 H, 1096 AK Amsterdam



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 1.500,- p.m.
Huurprijs: € 18.000,- p.j.
Transactieprijs: € 18.000,-
Transactieprijs: € 138,- p.m² p.j.
Datum akte: 1 maart 2021
Datum overeenkomst: 1 april 2021
Duur overeenkomst: 36 maanden
Servicekosten: € 250,- p.m.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte: 130 m²
In units vanaf: 130 m²
Vrije hoogte: 370 cm

Aangemeld: 3 februari 2021
Laatste wijziging: 2 maart 2021
Afgemeld: 2 maart 2021
Dagen op de markt: 27

H.J.E. Wenckebachweg 53 M, 1096 AK Amsterdam



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 2.500,- p.m.
Huurprijs: € 30.000,- p.j.
Transactieprijs: € 30.000,-
Transactieprijs: € 109,- p.m² p.j.
Datum akte: 29 april 2021
Datum overeenkomst: 1 juni 2021
Duur overeenkomst: 30 maanden
Servicekosten: € 50,- p.m.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Totaal: 276 m²
Oppervlakte kantoor: 138 m²
Oppervlakte: 138 m²
In units vanaf: 138 m²
Vrije hoogte: 400 cm

Aangemeld: 6 april 2021
Laatste wijziging: 6 mei 2021
Afgemeld: 6 mei 2021
Dagen op de markt: 24

Daniel Goedkoopstraat 27, 1096 BD Amsterdam



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 90.000,- p.j.
Huurprijs: € 7.500,- p.m.
Transactieprijs: € 90.000,-
Transactieprijs: € 125,- p.m² p.j.
Datum akte: 5 oktober 2021
Datum overeenkomst: 1 november 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 13,- p.m² p.j.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte: 720 m²
Vrije hoogte: 490 cm
Vrije overspanning: 9 m
Vloerbelasting: 500 kg/m²

Aangemeld: 20 augustus 2021
Laatste wijziging: 4 november 2C
Afgemeld: 4 november 2021
Dagen op de markt: 47

Hugo de Vrieslaan 11, 1097 ED Amsterdam



Aanmelding: In verkoop genomen
Koopprijs: € 375.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 365.000,-
Transactieprijs: € 3.925,- v.o.n. p.m²
Datum akte: 22 juli 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte: 93 m²
In units vanaf: 93 m²

Aangemeld: 3 juni 2021
Laatste wijziging: 22 juli 2021
Afgemeld: 22 juli 2021
Dagen op de markt: 50

CONCEPT

10.4. Huidig aanbod

Duivendrechtsekade 72 - 73, 1096 AH Amsterdam



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 1.650.000,- k.k.
Aanvaarding: Direct

Beschikbaar

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte: 530 m²
In units vanaf: 530 m²

Aangemeld: 9 mei 2022
Laatste wijziging: 9 mei 2022
Dagen op de markt: 9

CONCEPT

11. Marktsituatie en referenties kantorenmarkt

11.1. Landelijke ontwikkeling

De Nederlandse kantorenmarkt veerde in 2021 op na een moeizaam 2020. Ondanks dat thuiswerken gedurende het jaar de norm was, kwam de kantooropname in 2021 uit op het niveau van voor de Corona-uitbraak in 2020. De vraag trok vooral aan in de tweede helft van 2021. De totale opname kwam uit op ruim 1,2 miljoen m², wat circa 30% hoger is dan 2020. De hogere dynamiek bij kantoorhoudende bedrijven komt voort uit de goed draaiende economie. Ook heeft een flink aantal organisaties uitgestelde huisvestingsbeslissingen van voor de Corona-uitbraak doorgevoerd. Begin 2022 lijkt de pandemie achter ons te liggen en keren werknemers weer terug naar kantoor. Maar nieuwe onzekerheid over de oorlog in Oekraïne en de ongewisse gevolgen hiervan op de mondiale economie, werpen een schaduw op het perspectief voor de kantorenmarkt. Bovendien wordt de kloof tussen moderne kantoren met laag energieverbruik en verouderd kantorenvastgoed groter.

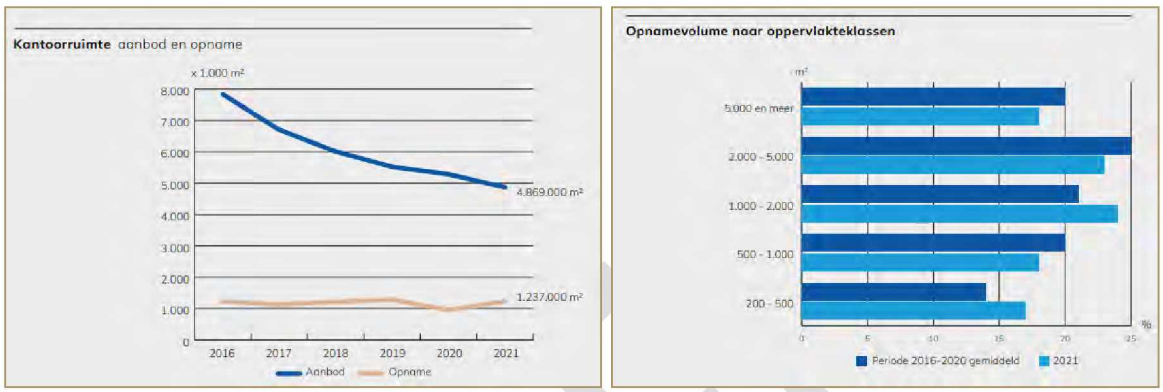
Een grote groep kantoorgebruikers worstelt nog met hun huisvesting. Zij hebben nog geen keuze gemaakt over eventuele krimp in ruimtegebruik of het investeren in de huidige huisvesting. Veel organisaties zitten bovendien nog vast aan doorlopende huurcontracten. Vooral grotere organisaties zijn begin 2022 nog bezig met het vaststellen van hun huisvestingsstrategie op de langere termijn. Kleinere bedrijven die al eerder zijn teruggekeerd naar kantoor maken gemakkelijker een beslissing over hun huisvestingssituatie, met name kleinschalige bedrijven met een technologische en/ of innovatieve component. We zien daarom dat vooral dit soort bedrijven in 2021 geïnvesteerd hebben in hun huidige huisvesting of een nieuwe kantoorruimte hebben betrokken.

De financiële situatie van veel kantoorgebruikers is ondanks de pandemie goed. En dit biedt ruimte voor investeringen in de huisvesting. De krapte op de arbeidsmarkt speelt hierin een belangrijke rol. Bedrijven zijn bereid om de portemonnee te trekken om goed personeel aan te trekken en te behouden. In de grotere steden is de zogenaamde 'war on talent' al langere tijd gaande. Maar ook in kleinere plaatsen zien we dat organisaties meer moeite doen om werknemers te behouden. Zij zoeken bijvoorbeeld alleen nog kantoorruimte in de directe omgeving van het huidige personeel. Om deze reden is het opnamevolume ook buiten de grote steden hoog geweest in 2021. Dat neemt niet weg dat locatie leidend blijft. Aantrekkelijke omgevingen in stedelijke gebieden met veel voorzieningen en goede OV-ontsluiting blijven het meest gewild.

Kantoorhoudende bedrijven investeren daarnaast in hun huidige huisvesting. Het zogenaamde 'hybride werken' is niet nieuw en is een ontwikkeling die al jaren geleden is ingezet. De pandemie heeft alleen gezorgd voor een versnelling hiervan, maar heeft ook het eisenpakket van kantoorgebruikers veranderd. De herinrichting van kantoorvloeren focust zich op voorzieningen die onderlinge verbinding en innovatie bevorderen. Denk daarbij aan de vergroting van koffiecorners, bedrijfsrestaurants en creatieve ruimten. Kantoortuinen maken plaats voor gevarieerdere vormen van werkplekken. Daarbij zien we wederom een verschil in dynamiek tussen kleine bedrijven en grotere organisaties, waarbij kleinere bedrijven sneller stappen maken. Van grotere organisaties verwachten we in de loop van 2022 concrete beslissingen over hun huisvesting en daarmee ook de gevolgen voor het kantoorgebruik.

Andere investeringen hangen samen met de verduurzaming van kantoren. Het verplichte C-label voor kantoorruimten geldt vanaf 1 januari 2023. Na deze datum mag een kantoor niet meer gebruikt worden als het niet aan deze eis voldoet. Volgens cijfers van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn aan begin van 2022 circa 65.000 kantoorgebouwen C-label plichtig en voldoet 44% aan deze eis. Van alle kantoren heeft 12% een rood label (een D label of slechter) en 44% nog geen geregistreerd label.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) schat dat ongeveer 30% van deze groep een groen label krijgt. In 2022 is er dus nog veel werk aan de winkel om een aanzienlijk deel van de kantoren 'groen' te krijgen. Kleine investeringen zijn vaak al toereikend om tot het C-label te komen. In de praktijk zien we dat bijna alle professionele kantooreigenaren de stap naar het C-label al hebben gemaakt. Sommige eigenaren anticiperen zelfs al op energielabel A, dat vanaf 2030 verplicht zal zijn. De komende jaren gaan we dan ook nog veel investeringen in verduurzamingsmaatregelen zien. Buiten deze verplichtingen komt daar een financiële prikkel bij. De sterk opgelopen energieprijzen zullen veel kantooreigenaren bewegen eerder te investeren in energiebesparende maatregelen. Ook gebruikers zullen eerder geneigd zijn voor energiezuinige kantoren te kiezen.



Landelijke ontwikkelingen kantorenmarkt, bron: NVM.

De sterke kantooropname in 2021 heeft een grote bijdrage gehad in de daling van het beschikbare aanbod. Begin 2022 werd circa 4,87 miljoen m² kantoorruimte aangeboden, wat circa 8% minder is dan het jaar ervoor. Vooral in de metrages tussen 500 en 1.000 m² (-15%) en tussen 1.000 en 2.000 m² (-13%) zagen we een forse daling (zie figuur op pag.5). Bij grotere metrages (tussen 5.000 en 10.000 m²) was sprake van lichte afname (-2%). Bij de allergrootste metrages boven de 10.000 m² steeg het aanbod met 13%. Dit beeld toont aan dat kleinere bedrijven actiever zijn geweest op de gebruikersmarkt, maar ook dat er een geringere behoeft is aan grotere kantoorvloeren. Daarnaast zijn er verschillende behoefte kantoorvloeren op de markt gekomen van bedrijven die in coronatijd ruimte hebben afgestoten.

Ook zien we dat het tempo waarmee grotere aanbodmetrages uit de voorraad worden gehaald voor transformatie of sloop is gestagneerd. De meeste volumineuze kantoren zijn al benut. Potentie voor transformatie is er nog steeds, maar dan vooral in kleinere kantoorobjecten. In het regeerakkoord van begin 2020 heeft het huidige kabinet de ambitie opgenomen om 15.000 woningen te creëren door middel van transformatie van kantoren. Heel concreet is de invulling van deze ambitie nog niet gemaakt. In de praktijk zien we dat lang niet alle leegstaande kantoren op locaties liggen die geschikt zijn voor woningen. Of ze liggen in regio's waar onvoldoende woningvraag is. Bovendien zijn kantoren nodig om aan de vraag te voldoen, zeker nu er druk ligt op de nieuwbouw.

Begin 2022 zien we terughoudendheid op de markt voor nieuwbouwkantoren. De bouw- en materiaalkosten liepen in 2021 sterk op en deze ontwikkeling zet zich voorlopig onverminderd voort. Daarnaast is er nog onzekerheid over de lange termijn effecten van de pandemie op het kantoorgebruik. Ontwikkelaars kijken hierdoor de kat uit de boom en willen geen risico's nemen. Daarnaast zijn veel gemeenten nog voorzichtig bij het goedkeuren van nieuwbouwplannen, omdat veel van hen nog niet zo lang geleden kampten met overaanbod in hun regio. Het beperkte aantal concrete nieuwbouwinitiatieven treft vooral de grote steden waar de markt al krap is. In krappe markten zien we kantoorruimten ontstaan in voormalige winkels of andere type gebouwen. Het voormalige V&D pand aan de Grote Markt in Groningen is een voorbeeld hiervan. In dit voormalig winkelpand wordt 7.800 m² kantoorruimte gecreëerd.

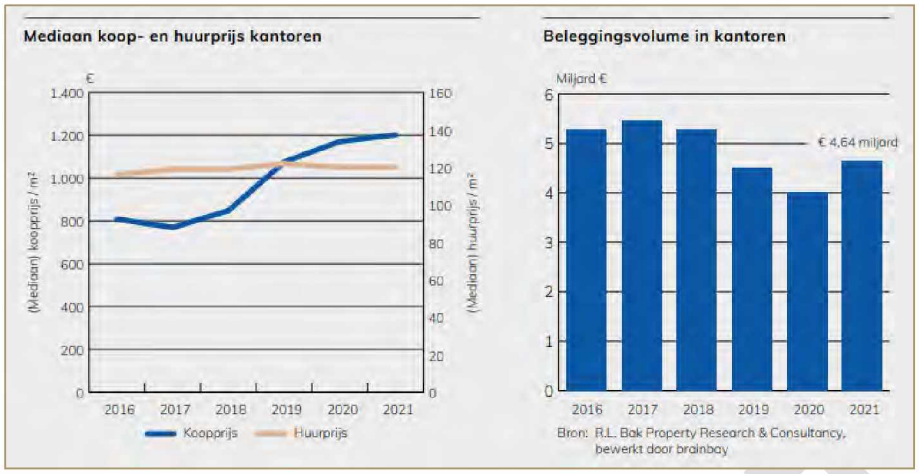
Ondanks de daling van het aanbod is er in Nederland veel aanbod dat al langere tijd te koop of te huur staat. In Nederland wordt 32% van het kantorenaanbod drie jaar of langer aangeboden. Het langjarige aanbod bestaat hoofdzakelijk uit verouderde objecten met lage energielabels die vaak op locaties liggen waar onvoldoende vraag is om het aanbod op te nemen. Omdat de vraag zich meer toelegt op kwaliteit en laag energieverbruik, neemt het perspectief voor veel van deze kantoren af.

De provincie Limburg heeft met 46% het hoogte aandeel structureel aanbod, gevolgd door Zuid-Holland en Zeeland. In de provincies Overijssel en Noord-Holland is juist sprake van weinig structureel aanbod. In Flevoland en Drenthe valt op dat er weinig nieuw aanbod is. Binnen de provincies bestaan verschillen tussen de verschillende gemeenten. Bijvoorbeeld in Limburg, waar in Heerlen 79% van het aanbod structureel is en in Venlo slechts 9%. In het vervolg van dit rapport gaan we dieper in op de ontwikkelingen per provincie, waarbij ook het aanbod aan bod komt.

We zien al enkele jaren op rij een stabiele huurontwikkeling voor kantoren in Nederland. Op basis van de geregistreerde huurtransacties ligt de mediaan van de huurprijzen sinds 2016 telkens rond € 120,-/m², ook in 2021 (zie figuur). Gecorrigeerd voor inflatie is echter al lange tijd sprake van afname. Door de oplopende inflatie aan het eind van 2021 en het begin van 2022 staan de reële huurprijzen nog verder onder druk. Gedurende 2021 zagen we een stijging van huurprijzen op de beste locaties in de grote steden. Hier zijn huurders bereid meer te betalen voor hoogwaardige kantoren. Maar ook in grotere provinciesteden zoals Maastricht en Arnhem leidt krapte op de gewilde locaties tot hogere huren. Daar staat tegenover dat verouderde kantoren op slechte locaties steeds moeilijker verhuren. Op deze locaties dalen de huren en worden volop incentives verstrekt. In de koopmarkt voor eigen gebruik zien we een flinke prijsstijging sinds 2018. De mediaan van de koopprijs per m² ligt inmiddels boven de € 1.200,-/m².

Na de grote onzekerheid bij beleggers in 2020, zagen we in 2021 weer herstel van het beleggingsvolume in kantoren. Het totaal belegd vermogen in kantoren kwam uit € 4,64 miljard, ruim € 600 miljoen meer dan in 2020. Door het aanhoudende lage renteniveau en de ruime beschikbaarheid van kapitaal, was er veel geld beschikbaar voor commercieel vastgoed en daarmee kantoren. Grote (internationale) beleggers verdringen elkaar voor moderne kantoren en goed verhuurde objecten op de beste locaties. Maar het aanbod hiervan is zeer beperkt en dat drukt de dynamiek in de markt en leidt tot dalende aanvangsrendementen. We zien ook veel activiteit onder kleinere beleggers. Waar zij voorheen vooral investeerden in woningen, zagen we in 2021 dat zij hun focus verschoven naar alternatieven zoals kleinschalige bedrijfsruimten en kantoren. Dit als gevolg van een opgedroogd woningaanbod en restricties zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting. Daar komt bij dat in verschillende gemeenten opkoopbescherming gaat gelden vanaf 2022. Ook projecten met transformatiepotentieel blijven gewild, hoewel die schaars zijn. Een punt van aandacht is de oplopende rente aan het begin van 2022. Ook het aflopen van opkoopprogramma's van de ECB remt de beleggingsactiviteiten. Samen met de groeiende onzekerheden door conflicten op het wereldtoneel, zorgt dat voor een veranderend risicoperspectief dat de dynamiek op de beleggingsmarkt kan dempen.

CONCEPT



Landelijke ontwikkelingen kantorenmarkt, bron: NVM.

11.2. Ontwikkelingen kantorenmarkt Provincie Noord-Holland

Amsterdam is dominant in de kantorenmarkt van de provincie Noord-Holland. De hoofdstad had een prima jaar. De opname van kantoorruimte in de vrije markt steeg met 17% ten opzichte van 2020 en het aanbod bleef op een gelijk niveau. Ook in de rest van de provincie stabiliseerde het aanbod. De opname nam echter spectaculair toe met 46%. Dit kwam vooral door de gestegen dynamiek onder kleinschalige bedrijven en een plotselinge toename van de opname in de gemeenten Haarlemmermeer en Ouder-Amstel. Niet alle kantoormarkten in de provincie zagen een verbetering in de verhouding tussen vraag en aanbod.

De internationale oriëntatie van een groot deel van de bedrijvigheid draagt bij aan een volatiele opname in de provincie NoordHolland. De vraag zakte in na de Corona uitbraak in 2020, maar is snel hersteld in 2021. Het beeld in de provincie is niet overal gelijk. De opname van kantoorruimte in Amsterdam nam in 2021 weliswaar toe tot 203.000 m², maar ligt lager dan het niveau van voor de Corona uitbraak. Amsterdam heeft veel grote organisaties die nauwelijks hebben bewogen tijdens de pandemie. Ook speelt mee dat veel zoekende bedrijven in de hoofdstad geen geschikte kantoorvloeren kunnen vinden. Dit wordt vooral veroorzaakt door een tekort aan direct beschikbare moderne kantoren met veel voorzieningen, vooral in het centrum.

De gemeente Haarlemmermeer noteerde de hoogste opname in jaren. In 2021 nam de opname toe tot ruim 53.000 m². Een aantal internationale organisaties sloot nieuwe huurcontracten af. Daarnaast nam de gemeente Haarlemmermeer zelf 9.500 m² kantoorruimte op aan de Taurusdreef. In andere grote kantoormarkten in de provincie, zoals Haarlem, Hilversum, Alkmaar en Amstelveen is nog veel terughoudendheid onder kantoorgebruikers. De jaarlijkse opname in deze plaatsen herstelt nauwelijks ten opzichte van 2020. In deze markten zien we nog wel verschillende kleine bedrijven kantoorruimten opnemen, terwijl de vraag naar grotere vloeren voorlopig stagneert.

Hilversum is illustratief voor dit beeld. De opname in 2021 kwam uit op 9.700 m², vergelijkbaar met het jaar 2020. In de jaren voor 2020 werd in de omroepstad jaarlijks gemiddeld rond 20.000 m² kantoorruimte in gebruik genomen. In de provincie Noord- Holland vond in 2021 de grootste kantooropname plaats in de gemeente Ouder-Amstel. Grenzend aan Amsterdam is in maart 2021 de bouw gestart van het nieuwe DPG Media hoofdkantoor van 46.000 m². In de kleinere plaatsten van de provincie werd het beeld bepaald door kleinschalige opnames die dikwijls onder de 1.000 m² bleven.

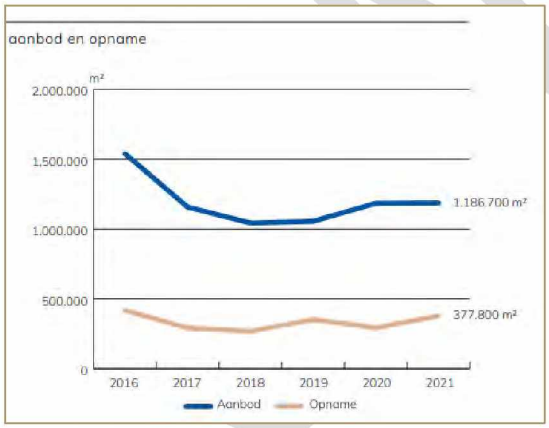
In de gemeente Amsterdam stabiliseerde het aanbod gedurende 2021 rond de 630.000 m². Hiermee bestaat circa 10% van de voorraad uit aanbod. Veel zoekers in de markt ervaren een tekort aan direct beschikbare moderne kantoren.

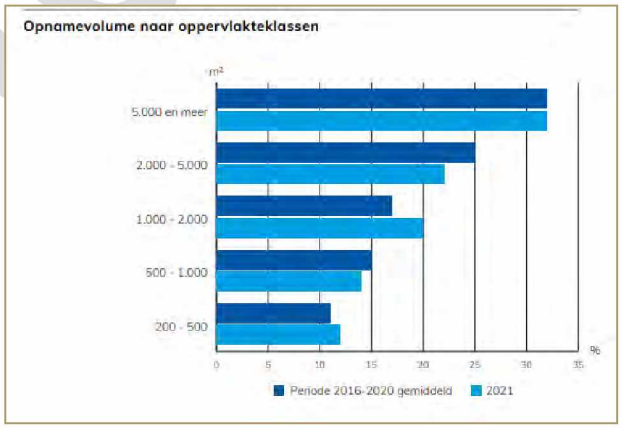
In delen van het centrum van Amsterdam zagen we het aanbod zelfs stijgen. Hier is de laatste jaren fors geïnvesteerd in de upgrade van enkele grotere kantoorgebouwen. Dit zeer hoogwaardige aanbod heeft tijd nodig om door de markt te worden opgenomen en is qua prijsniveau niet voor alle zoekers geschikt. Dit verklaart mede waarom het aanbod juist in aangrenzende gebieden van het centrum is afgenomen, omdat hier lagere huurprijzen gelden.

In de gemeente Haarlemmermeer is vooral in Hoofddorp de laatste jaren fors gesneden in het aanbod, met name door kantoortransformaties. Hierdoor is de verhouding tussen de vraag en het aanbod verbeterd. Dat neemt niet weg dat in Haarlemmermeer nog altijd circa 17% van de kantorenvoorraad wordt aangeboden en dat 28% van het aanbod structureel is. Naast de kantoorlocaties in Hoofddorp, is op Schiphol-Rijk veel aanbod geconcentreerd. Ook Hilversum heeft een groot aandeel structureel aanbod. Het aanbod in Hilversum nam gedurende 2021 af met 27% en ligt rond 6% van de voorraad. Een groot deel van het aanbod is te vinden op de kantorenlocatie Arena Park.

Het aanbodniveau in Alkmaar ligt al verschillende jaren rond 33.000 m². Toch is er nauwelijks sprake van structureel aanbod, wat erop duidt dat er regelmatig nieuw aanbod op de markt komt. Ook in Haarlem is het huidige aanbod relatief kort beschikbaar. In het centrum is nauwelijks aanbod en het gros van het beschikbare aanbod bevindt zich op bedrijventerrein Waarderpolder. In zowel Alkmaar, Haarlem als Amstelveen is de laatste jaren veel aanbod uit de markt gehaald door transformaties. Het aanbod lijkt zich nu echter te stabiliseren.

De huurprijzen lopen qua niveau en ontwikkeling sterk uiteen in de provincie. Voor Amsterdam geldt vanwege de hoge vraag naar kwaliteit een opwaartse druk op huurprijzen voor de beste kantoren en locaties. In de rest van de provincie is het beeld vooral stabiel, maar is bij verouderd aanbod sprake van afname van de effectieve huurprijzen. Dat neemt niet weg dat op locaties waar krapte is, gebruikers wel degelijk bereid zijn meer dan de vraagprijs te betalen. Dat geldt met name voor centrumlocaties en duurzame kantoren.





Bron: NVM.

11.3. Gemeente Amsterdam

De kantorenmarkt van Amsterdam maakt in 2020 een stevige terugval door. De vraag naar kantoorruimte is mede door de coronacrisis verder afgenomen, tegelijkertijd steeg het aanbod juist flink. Binnen de hoofdstad zijn grote verschillen zichtbaar tussen de verschillende kantoorlocaties, het populaire centrum van Amsterdam wordt veel harder geraakt dan de Zuidas. De terugval in de vraag naar kantoorruimte volgt op een jaar waarin de dynamiek op de Amsterdamse kantorenmarkt al aan het stagneren was. Waar eerder de schaarste een rem zette op het aantal transacties, is in 2020 de coronacrisis de oorzaak voor de afnemende vraag.

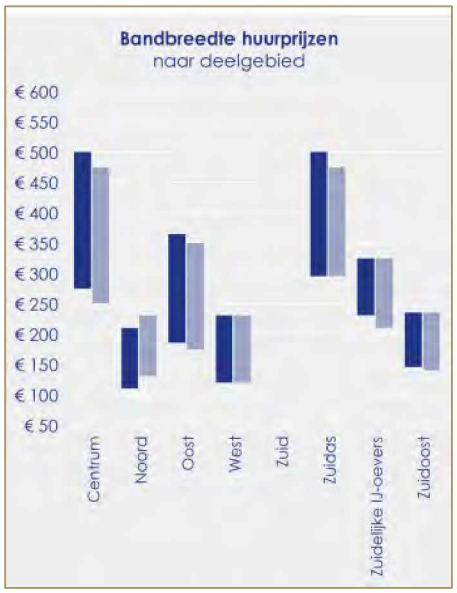
Het is het tweede jaar op rij dat de hoeveelheid aangeboden vierkante meters kantoorruimte in Amsterdam is gestegen. Vorig jaar kwam dit voornamelijk door de vele nieuwbouw die is toegevoegd aan het Amsterdamse kantorenaanbod. Dit jaar zijn de gevolgen van de coronacrisis de oorzaak van het stijgende aanbod. Bedrijven willen van de kosten af en stootten daarom (een deel van) hun vastgoed af. Aan het einde van 2020 staat 714.850 m² kantoorruimte te koop of te huur in de hoofdstad. Dat is anderhalf keer zoveel als een jaar eerder. Dit nieuwe aanbod wordt niet direct opgenomen door de markt omdat mooie objecten schaars blijven. Daarnaast wachten kantoorgebruikers af wat de lange termijneffecten van de coronapandemie zijn. Bij meer thuiswerkdagen na de coronacrisis kan de ruimtebehoefte van bedrijven afnemen. Met name bij grotere kantoorgebouwen heeft dit invloed op de vraag. Bijvoorbeeld ABN Amro stoot haar hoofdkantoor op de Zuidas af om vervolgens minder kantoorruimte te huren aan de Foppingadreef in Zuidoost. Deze beslissing is mede genomen door het toenemende thuiswerken.

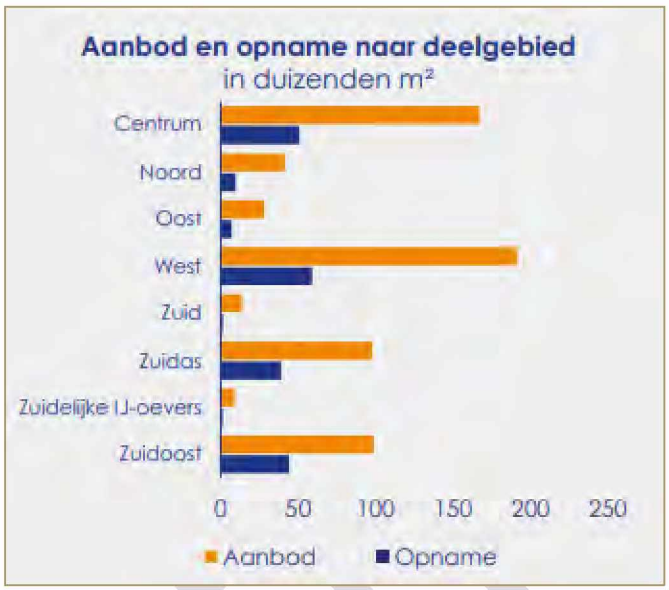
De verschillen binnen het Amsterdamse aanbod zijn aanzienlijk. Zo is in het centrum van Amsterdam en in Amsterdam Noord het aanbod ruim twee keer zo groot als op dezelfde peildatum een jaar geleden. In Amsterdam Zuid en op de Zuidas is het aanbod juist afgenomen met respectievelijk 21% en 1%. Ondanks de verschillen binnen Amsterdam is de algemene deler dat kwalitatieve kantoorruimte binnen de gemeente schaars blijft. Ook voor internationale partijen die zich door de Brexit in Amsterdam willen vestigen is het huidige aanbod vaak ongeschikt.

Partijen zijn daardoor genoodzaakt om buiten de gemeentegrenzen kantoorruimte te zoeken. Bij een toenemende vraag na de coronacrisis zal de schaarste weer snel oplopen. Onder invloed van de coronacrisis is de vraag naar kantoorruimte in Amsterdam flink gedaald in 2020. In totaal is er 212.850 m² aan kantoorruimte opgenomen. Dat is ruim 220.000 m² minder dan een jaar geleden, een daling van 51%. Vooral in de grotere segmenten hebben er fors minder transacties plaatsgevonden. Slechts 53 gebruikers hebben een kantoor met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² betrokken in 2020, in 2019 vonden in dit segment nog 119 transacties plaats. Ondanks een afname van het aantal grote transacties, zijn niet alle grote bedrijven teruggeschrokken om kantoorruimte in gebruik te nemen. Zo heeft betaalbedrijf Adyen in totaal 16.000 m² gehuurd in het voormalige warenhuis Hudson's Bay. Ook is het hoofdkantoor van Uber verhuisd naar een ruimte van 15.000 m² en heeft het Rijkvastgoedbedrijf nog eens ruim 12.000 m² aan kantoorpanden opgekocht voor de staat. Hoewel de trajecten voor deze transacties veelal voor de coronacrisis reeds gestart waren, hebben deze transacties wel de daling van de opnamevolumes beperkt in Amsterdam.

De huurprijzen in Amsterdam blijven naar verwachting in 2021 rond hetzelfde niveau als een jaar eerder. Per deelgebied blijven echter duidelijk verschillen in de prijsniveaus zichtbaar. In het centrum daalt de gemiddelde huurprijs van 275-500 euro per m² naar 250-475 euro per m². Ook in Amsterdam Oost en op de Zuidas neemt de gemiddelde huurprijs iets af. In Amsterdam Noord stijgt de gemiddelde huurprijs juist licht.

CONCEPT





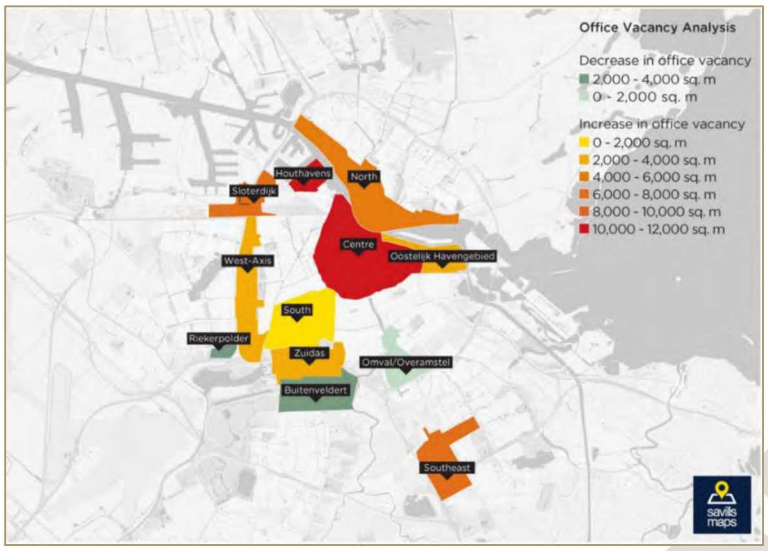
Bron: Dynamis.

PropertyNL meldt in haar jaarlijkse uitgave "Vestigingslocaties.nl" het volgende[10]:

> *De Amsterdamse kantorenmarkt is positief in ontwikkeling. De opname van kantoorruimten heeft zich in 2021 goed ontwikkeld. Veel bedrijven oriënteren zich en zijn op zoek. De Amsterdamse economie is beperkter geraakt dan verwacht door Corona. Er was lang onzekerheid over wat de economie zou doen. Het kantoor blijft belangrijk, zo blijkt. Mensen en bedrijven merken dat ze een kantoor nodig hebben voor de onderlinge verbondenheid, productiviteit en creativiteit. Uiteraard blijft er aandacht voor thuiswerken maar dat heeft niet geresulteerd in een forse teruggave van kantoormeters.*
>
> *De tech-sector blijft dominant maar er blijft ook veel vraag vanuit de zakelijke dienstverlening. Tech-bedrijven hebben vaak een korte horizon. De vraag is acuut en de tijd tussen nadenken over uitbreiding en handelen is kort.*
> *De leegstand in Amsterdam is beperkt en is niet heel veel hoger geweest dan 6% en loopt ook niet meer op. Op redelijk korte (18-24 maand) termijn kan de kantorenmarkt de vraag absorberen maar daarna ontstaat wellicht een tekort aan hoogwaardige kantoorruimte.*
> *Onder andere op de Zuidas en later ook in Zuidoost komen er nieuwe kantoren bij. De nabijheid van Schiphol is een cruciaal element in de vraag naar kantoorruimte.*
>
> *Amsterdam blijft aantrekkelijk voor alle kantoor segmenten! In het bijzonder de combinatie van leven en werken in de stad is een belangrijke factor. Op Europees niveau is het vestigingsklimaat heel aantrekkelijk voor bancaire, financiële, technologische en creatieve bedrijven. De verwachting is dat de druk op de kantoren verder blijft toenemen.*

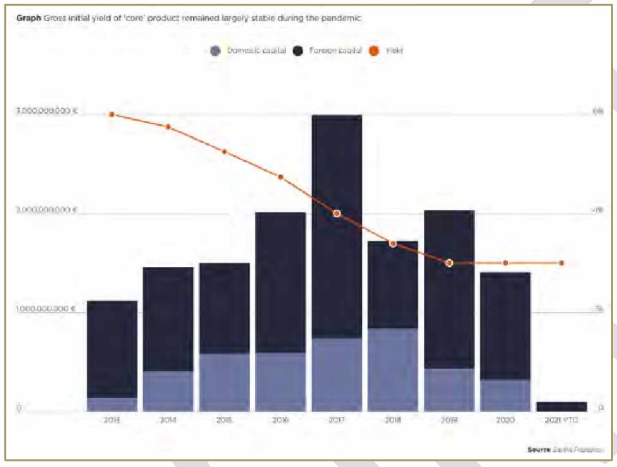
Savills toont in haar research-rapport "Amsterdam city special 2021" de volgende figuur. Hierin is te zien dat de leegstand op de Zuidas marginaal is toegenomen en dat de leegstand in de Riekerpolder en Buitenveldert is afgenomen.

[10] Tekst iets bewerkt door BaseValue



Office vacancy Analysis, bron: Savills.

De gross-yield ontwikkeling van 'core product' is als volgt weergegeven:



Gros initial yield of core product, bron: Savills.

11.4. Referenties kantoren

Verhuurtransacties

Adres	Transactiedatum	m²	Huurprijs per jr	Huurprijs per m²
Danzigerkade 17, 1013 AP, Amsterdam	01-09-2021	3.418	€ 769.050	€ 225
Strawinskylaan 3075, 1077 ZA, Amsterdam	08-10-2021	1.076	€ 430.400	€ 400
Trompenburgstraat 2C, 1077 ZX, Amsterdam	08-11-2021	1.687	€ 649.507	€ 385
Hoogoorddreef 5, 1101 BA, Amsterdam	26-08-2021	1.267	€ 285.075	€ 225
Transformator 74-104, 1014 AK, Amsterdam	te huur	2.103	€ 441.630	€ 210
MediaArena, 1101 AA, Amsterdam	01-05-2021	200	€ 42.000	€ 210
Barbara Strozzilaan 384, 1083 HN, Amsterdam	01-07-2021	621	€ 158.355	€ 255
John M. Keynesplein 19, 1066 EP Amtserdam	01-01-2020	132	€ 24.420	€ 185
John M. Keynesplein 25, 1066 EP Amtserdam	01-09-2019	336	€ 62.160	€ 185
John M. Keynesplein 4, 1066 EP Amtserdam	01-04-2020	4.002	€ 940.470	€ 235
Overschiestraat 188, 1062 XK, Amsterdam	15-10-2019	65	€ 7.475	€ 115

Bron: NVM/Realworks.

CONCEPT

Verkooptransacties

Adres	Transactiedatum	m²	Transactie-prijs	Prijs per m²
Gelrestraat 12 - 16, 1079 MZ, Amsterdam	23-12-2020	16.750	€ 180.210.071	€ 10.759
Sarphatistraat 1, 1017 WS, Amsterdam	04-12-2020	5.360	€ 59.275.000	€ 11.059
Danzigerkade 16A t/m 16R, 1013 AP, Amsterdam	10-08-2020	7.341	€ 31.250.000	€ 4.257
Claude Debussylaan 54, 1082 MD, Amsterdam	05-08-2019	10.653	€ 118.741.833	€ 11.146
Delflandlaan 1 - 5, 1062 EA, Amsterdam	09-09-2019	28.052	€ 130.000.000	€ 4.634

Bron: NVM/Realworks.

CONCEPT

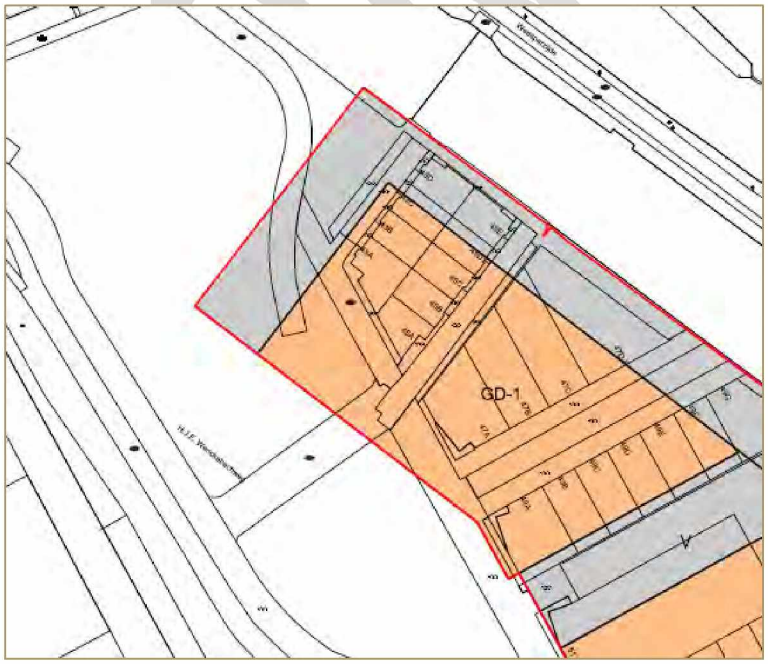
12. Waardering gebruikswaarde

In dit hoofdstuk is de waardering van de gebruikswaarde, de waarde van de opstallen en gronden binnen het huidige gebruik, toegelicht. Bij de beoogde herontwikkeling moeten de bestaande opstallen gesloopt worden om plaats te maken voor de nieuwbouw en gedeeltelijk om nieuw openbaar gebied, in de vorm van een fietspad langs de Weespertrektvaart aan te leggen. Uit onderstaande schets wordt duidelijk, dat de ruimtes H.J.E. Wenckebachweg 43 C en D als ook de ruimtes gelegen aan de H.J.E. Wenckebachweg 45 D en E volledig dan wel gedeeltelijk benodigd zijn, om de openbare ruimte vorm te kunnen geven. Daarnaast komen dan ook circa 5 parkeerplaatsen te vervallen.



Bron: opdrachtgever.

Navolgende figuur toont dat de gronden zijn gelegen binnen het huidige exploitatieplan.



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl.

Navolgende tabel toont dat de inbrengwaarde van de opstallen, inclusief grond onder de opstallen, door Gloudemans is gewaardeerd op € 3.370.000,- kosten koper.

Berekening						
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal
6.13.1.c.1		*Inbrengwaarde gronden*				
	6.2.3.a	Waarde van de gronden				
		* Inbrengwaarde gronden				
		Amsterdam sectie AG nummer 2039 en Watergraafsmeer sectie A 2984	€ 2.720.000,00	1	post	€ 2.720.000
		* Afronding	€ -	1	post	€ -
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen, inclusief grond onder de opstallen				
		* Inbrengwaarde opstallen die in verband met de exploitatie moeten worden gesloopt				
		Amsterdam sectie AG nummer 1129	€ 3.370.000,00	1	post	€ 3.370.000

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl.

Hierna is de waardering van de gebruikswaarde, conform huidig gebruik en vigerend bestemmingsplan, nader toegelicht.

Uitgangspunten

In de waardering is uitgegaan van de volgende parameters:

- De bestaande opstallen bestaan uit 9 units die afzonderlijk gewaardeerd kunnen worden als koopunits maar ook als een belegging;
- De kavel heeft een grootte van 1.836 m²;
- Eigenaar-gebruikers situatie met mogelijke verhuur;
- WOZ-waarde per m² circa € 1.300,- per m² VVO kosten koper;
- Gemiddeld marktconform huurniveau voor de bedrijfsruimten circa € 85,- per m² VVO per jaar en circa € 1.200 per parkeerplaats per jaar;

H.J.E. Wenckebachweg 45 B Amsterdam

Object	Unit	Kantoor m² VVO	Bedrijfsruimte m² VVO	Verkeersruimten m² VVO	MH kantoor	MH bedrijf	gem. MH
43A	F	109,30	115,90	21,40	115	75	86,22
43B	G	82,30	83,80	18,10	115	75	85,50
43C	H	82,30	83,80	18,10	115	75	85,50
43D	I	84,10	89,80	20,30	115	75	84,48
45A	A	82,10	84,60	18,10	115	75	85,42
45B	B	82,30	83,80	18,10	115	75	85,50
45C	C	82,30	83,80	18,10	115	75	85,50
45D	D	82,30	83,80	18,10	115	75	85,50
45E	E	84,10	89,80	20,30	115	75	84,48
Totaal bedrijfsruimte		**771**	**799**	**171**			
Parkeerplaatsen		24	stuks op het maaiveld				

- Onderhoudskosten: op basis van Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2022 (Koeter);
- Onroerende zaak belasting: 0,1398% van de WOZ-waarde;
- Watersysteemheffing: 0,0121% van de WOZ-waarde;
- Verzekeringspremie: 0,7 promile van herbouwwaarde;
- Beheerkosten: 3,0% van de markthuur per jaar;
- Een post voor achterstallig onderhoud ter hoogte van € 50.000,- exclusief BTW;
- Beschouwingsperiode: 15 jaar;
- Exit Yield: 6,0%;
- NAR von: 5,1% en disconteringsvoet 6,0%;
- Overdrachtsbelasting 8,0% + 0,25% transactiekosten.

12.1. Waardering

De taxatie is vervaardigd aan de hand van de fluX taxatiesoftware. Hierna wordt het kasstroommodel getoond aan de hand van het exploitatie scenario.

Kasstroommodel (Discounted Cashflow)

BASEVALUE
Valuation & Consultancy

DCF rapportage commercieel

H.J.E. Wenckebachweg 43A-45E, 1096AK Amsterdam
Waarde op: 2-5-2022 | Taxateur: S.1,2,e

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	180.308	182.545	185.352	188.319	191.522	197.312	201.882	205.346	208.870	212.454	216.843	222.598	226.771	230.629	234.497
Aanwezigheidsstand	-44.757	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-12.363	-	-	-	-	-54.627	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	**135.551**	**182.545**	**185.352**	**188.319**	**191.522**	**184.950**	**201.882**	**205.348**	**208.870**	**212.454**	**162.216**	**222.598**	**226.771**	**230.629**	**234.497**
OZB	-3.026	-3.082	-3.138	-3.197	-3.251	-3.327	-3.393	-3.454	-3.520	-3.601	-3.673	-3.746	-3.821	-3.898	-3.976
Rioolheffing	-1.257	-1.280	-1.303	-1.328	-1.354	-1.381	-1.409	-1.437	-1.466	-1.495	-1.525	-1.556	-1.587	-1.619	-1.651
Waterschapslasten	-263	-267	-272	-277	-283	-289	-294	-300	-306	-312	-319	-325	-332	-338	-345
Verzekering	-1.764	-1.805	-1.846	-1.890	-1.937	-1.985	-2.035	-2.086	-2.138	-2.191	-2.246	-2.302	-2.360	-2.419	-2.479
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	**-6.310**	**-6.435**	**-6.558**	**-6.692**	**-6.826**	**-6.982**	**-7.132**	**-7.284**	**-7.440**	**-7.800**	**-7.763**	**-7.928**	**-8.100**	**-8.273**	**-8.451**
Verhuurcourtage	-25.268	-	-	-	-	-5.075	-	-	-	-	-30.602	-	-	-	-
Promotiekosten	-1.805	-	-	-	-	-498	-	-	-	-	-2.290	-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	**-27.073**	-	-	-	-	**-7.473**	-	-	-	-	**-33.002**	-	-	-	-
Onderhoud	-10.118	-10.353	-10.585	-10.837	-11.108	-11.385	-11.670	-11.962	-12.261	-12.567	-12.882	-13.204	-13.534	-13.872	-14.219
Beheerkosten	-5.409	-5.476	-5.561	-5.650	-5.736	-5.919	-6.056	-6.190	-6.256	-6.374	-6.505	-6.698	-6.803	-6.919	-7.035
Drinbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	**-16.628**	**-16.829**	**-16.146**	**-16.488**	**-16.843**	**-17.305**	**-17.727**	**-18.122**	**-18.527**	**-18.941**	**-19.387**	**-19.883**	**-20.337**	**-20.781**	**-21.254**
Renovatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-50.592	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige batenlasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	**-50.592**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	**36.048**	**160.281**	**162.647**	**165.140**	**167.853**	**153.190**	**177.024**	**179.940**	**182.902**	**186.919**	**102.064**	**195.167**	**198.335**	**201.585**	**204.792**
NCW Kasstromen	**36.013**	**148.887**	**140.589**	**134.674**	**128.122**	**111.135**	**121.212**	**118.234**	**111.480**	**106.332**	**55.556**	**98.860**	**96.738**	**91.788**	**87.878**

Marktwaarde en gebruikte yields

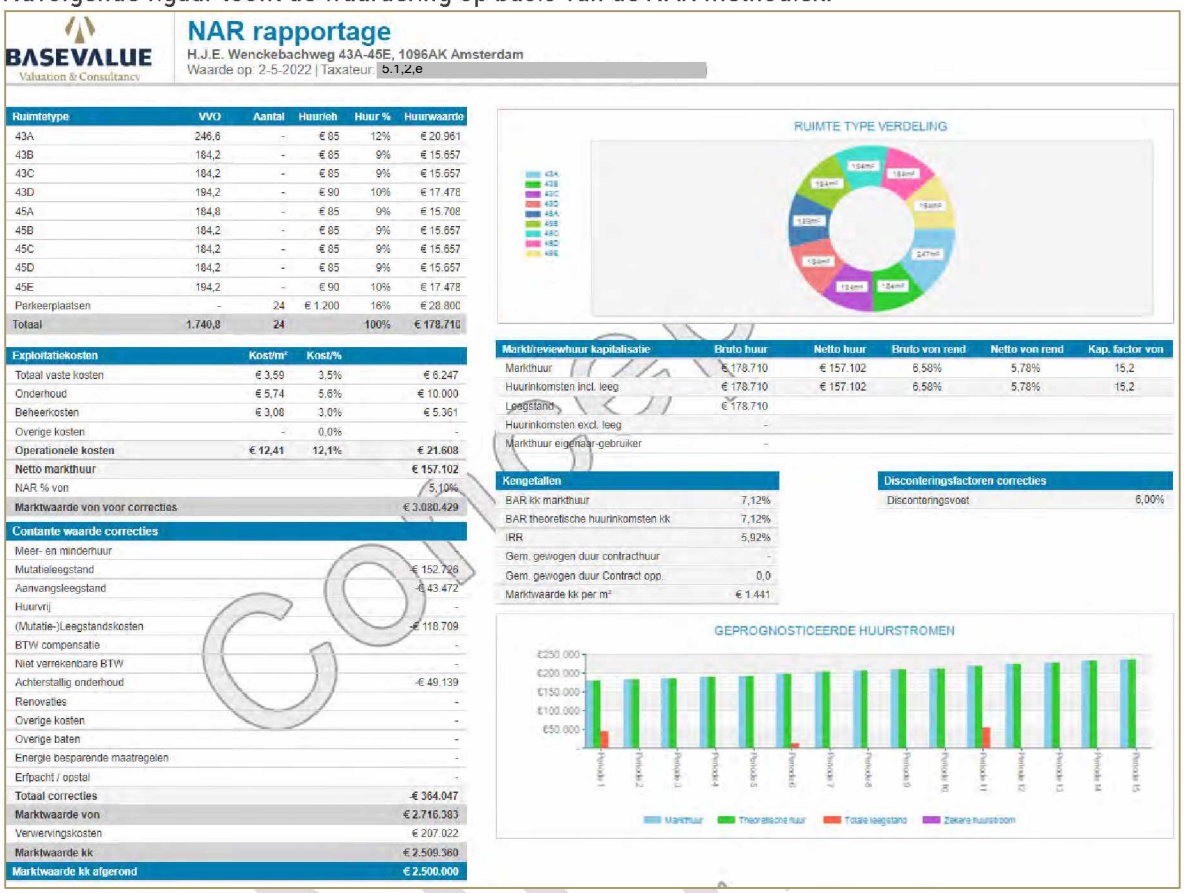
Marktwaarde VON	€ 2.712.224	Disconteringsvoet	6,00 %	Exit Yield	6,00 %
Marktwaarde KK	€ 2.505.518	NCW Kasstroom	€ 1.583.966	NCW Eindwaarde	€ 1.128.258
Marktwaarde KK (afgerond)	**€ 2.500.000**				

Discounted cashflow berekening.

concept

NAR-waardering

Navolgende figuur toont de waardering op basis van de NAR-methodiek.



BASEVALUE
Valuation & Consultancy

NAR rapportage

H.J.E. Wenckebachweg 43A-45E, 1096AK Amsterdam
Waarde op: 2-5-2022 | Taxateur: B.1,2,e

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
43A	246,6	-	€ 85	12%	€ 20.961
43B	184,2	-	€ 85	9%	€ 15.657
43C	184,2	-	€ 85	9%	€ 15.657
43D	194,2	-	€ 90	10%	€ 17.478
45A	184,8	-	€ 85	9%	€ 15.708
45B	184,2	-	€ 85	9%	€ 15.657
45C	184,2	-	€ 85	9%	€ 15.657
45D	184,2	-	€ 85	9%	€ 15.657
45E	194,2	-	€ 90	10%	€ 17.478
Parkeerplaatsen	-	24	€ 1.200	16%	€ 28.800
Totaal	1.740,8	24		100%	€ 178.710

RUIMTE TYPE VERDELING

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,59	3,5%	€ 6.247
Onderhoud	€ 5,74	5,6%	€ 10.000
Beheerkosten	€ 3,08	3,0%	€ 5.361
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,41**	**12,1%**	**€ 21.608**
Netto markthuur			**€ 157.102**
NAR % von			5,10%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 3.080.429**
Contante waarde correcties			
Meer- en minderhuur			-
Mutatieleegstand			€ 152.726
Aanvangsleegstand			-€ 43.472
Huurvrij			-
(Mutatie-)Leegstandskosten			-€ 118.709
BTW compensatie			-
Niet verrekenbare BTW			-
Achterstallig onderhoud			-€ 49.139
Renovaties			-
Overige kosten			-
Overige baten			-
Energie besparende maatregelen			-
Erfpacht / opstal			-
Totaal correcties			**-€ 364.047**
Marktwaarde von			**€ 2.716.383**
Verwervingskosten			€ 207.022
Marktwaarde kk			**€ 2.509.360**
Marktwaarde kk afgerond			**€ 2.500.000**

Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 178.710	€ 157.102	6,58%	5,78%	15,2
Huurinkomsten incl. leeg	€ 178.710	€ 157.102	6,58%	5,78%	15,2
Leegstand	€ 178.710				
Huurinkomsten excl. leeg	-				
Markthuur eigenaar-gebruiker	-				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,12%
BAR theoretische huurinkomsten kk	7,12%
IRR	5,92%
Gem. gewogen duur contracthuur	-
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.441

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,00%

GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN

NAR-berekening.

12.2. Verzoening van de waarde

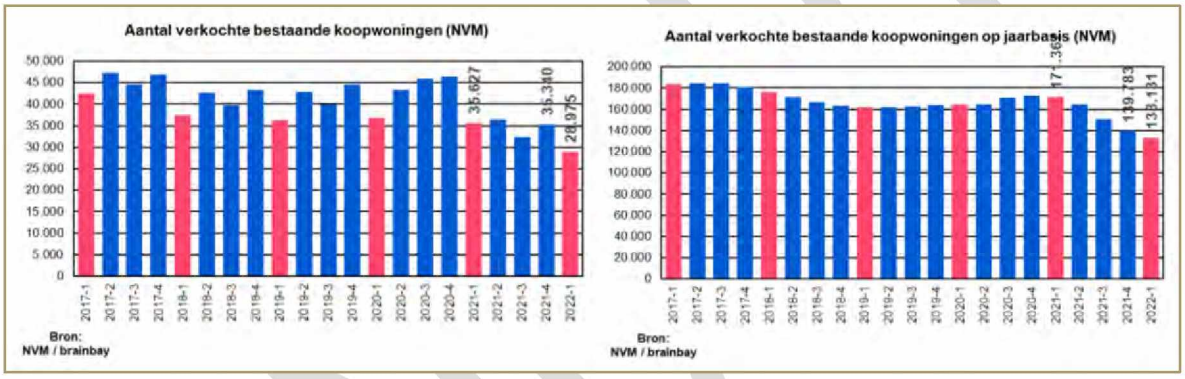
Op basis van de berekeningen schatten wij de marktwaarde van het gehele object, 9 verhuureenheden met parkeerplaatsen, in op **€ 2.500.000,- kosten koper**. Dit komt overeen met circa € 1.440,- k.k. per m² VVO, respectievelijk € 1.400,- k.k. per m² BVO kosten koper en circa € 1.360,- k.k. per m² kavel kosten koper.

13. Marktsituatie en referenties woningmarkt

13.1. Landelijke ontwikkeling

NVM-makelaars verkochten in het 1e kwartaal 2022 bijna 29.000 woningen bestaande bouw. Dat zijn er 19% minder dan een jaar eerder en 18% minder dan een kwartaal eerder. Acht jaar geleden noteerde de NVM voor het laatst dergelijke lage verkoopaantallen in één kwartaal. Bovenal is het een gevolg van het tekort aan aanbod op de markt, hoewel er de laatste weken van het kwartaal wel meer te koop is gezet. Deze objecten staan echter zo kort op de markt dat zij nog geen koper hebben gevonden.

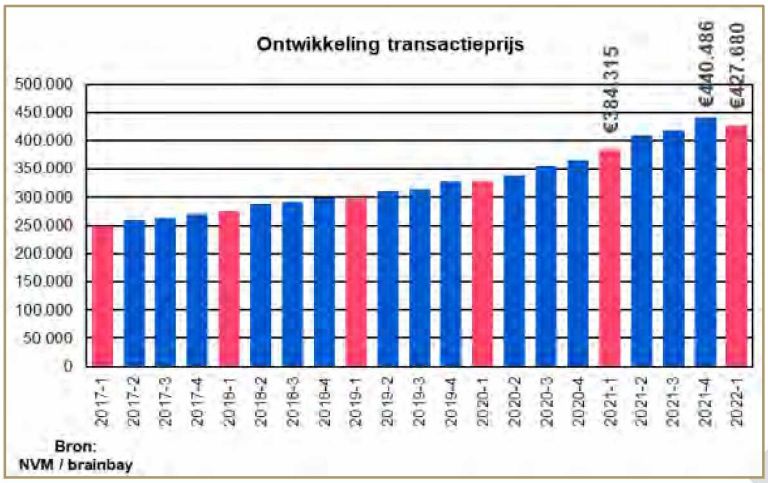
Het is het vierde achtereenvolgende kwartaal met sterk teruglopende verkoopaantallen. Het aantal verkopen op jaarbasis is in een jaar tijd met zo'n 38.000 woningen teruggelopen tot 133.000 bij NVM-makelaars, een daling van 22%. Het zijn met name de duurdere woningtypen 2- onder-1-kap en vrijstaand, die op jaarbasis dalingen van 26% en 28% laten zien. De verkoopdaling van appartementen is met 15% op jaarbasis veel gematigder.



Bron: NVM (Q1 2022).

De transactieprijzen van verkochte woningen zijn in het 1e kwartaal van 2022 met 13,7% gestegen ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Dat is nog steeds een flinke prijsstijging, maar niet zo hoog als de percentages van boven de 20% in de afgelopen kwartalen. En vergeleken met vorig kwartaal is er zelfs sprake van een lichte prijsdaling van 2,1%. Voor de gemiddeld verkochte woning moet nu bijna 428 duizend1 euro betaald worden, minder dan de 440 duizend euro van vorig kwartaal.

Dat wil overigens niet zeggen dat de transactieprijzen vanaf nu gaan dalen. In het eerste kwartaal van een jaar ligt de prijsontwikkeling vaak lager dan in de rest van het jaar. Ook het eerste kwartaal van 2019 liet bijvoorbeeld een daling zien, terwijl de prijzen daarna hard zijn blijven doorstijgen.



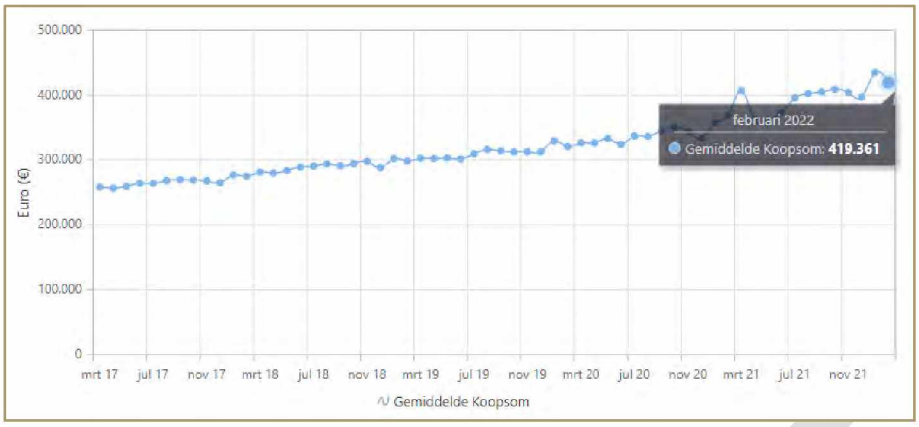
Bron: NVM (Q1 2022).

De stijging van de transactieprijzen van bestaande koopwoningen zien we eveneens terug in de cijfers van het CBS en het Kadaster. Bestaande koopwoningen waren in februari 2022 20,2 procent duurder dan een jaar eerder. Dat is de grootste prijsstijging sinds de start van de statistiek in 1995. Destijds was de gemiddelde transactieprijs bijna 160 duizend euro. In februari 2022 was dat 419.000 euro. Dit blijkt uit onderzoek naar de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster.



Prijsontwikkeling bestaande woningen, bron: CBS / Kadaster.

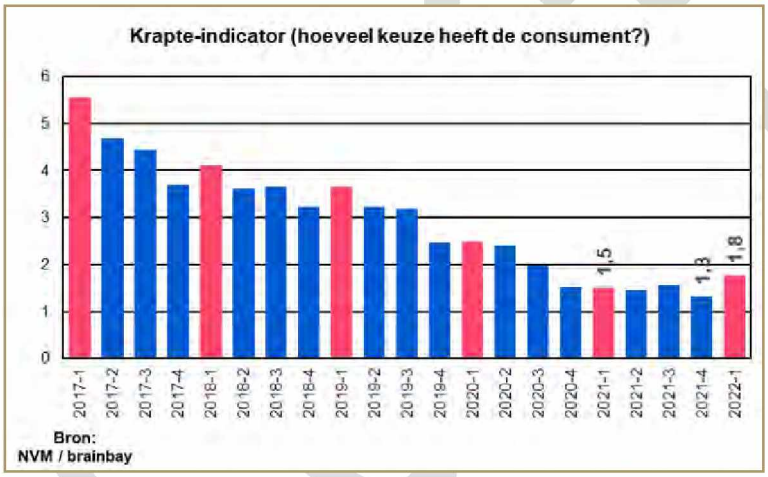
Het figuur hierna toont de prijsindex bestaande koopwoningen voor geheel Nederland, gepubliceerd door het Kadaster. Hierin is zichtbaar dat de prijs van koopwoningen de afgelopen jaren is gestegen. De gemiddelde koopsom van een woning bedroeg in februari 2022 circa € 419.361,- kosten koper.



Gemiddelde koopsom, bron: Kadaster.

Krapte-indicator

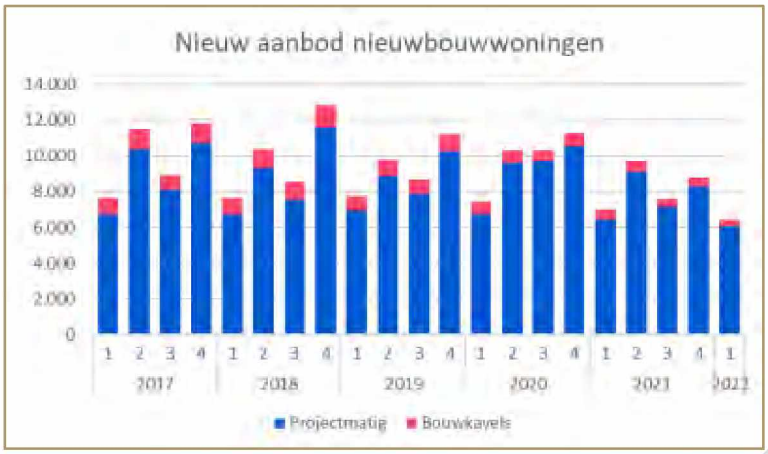
De krapte-indicator van de NVM laat het aantal keuzemogelijkheden voor de consument zien. Het is een maat voor de verhouding tussen woningaanbod en woningtransacties. De Nederlandse koopwoningmarkt blijft aanhoudend krap, maar is het afgelopen kwartaal wel wat ruimer geworden met een indicator van 1,8. Dat is een gevolg van het lage aantal verkopen in combinatie met het eerder genoemde toegenomen aantal nieuw te koop gezette woningen in de laatste weken. Voor tussenwoningen staat de indicator op 1,4. Voor vrijstaande woningen is de keuze iets ruimer, de indicator komt uit op 2,9.



Bron: NVM (Q1 2022).

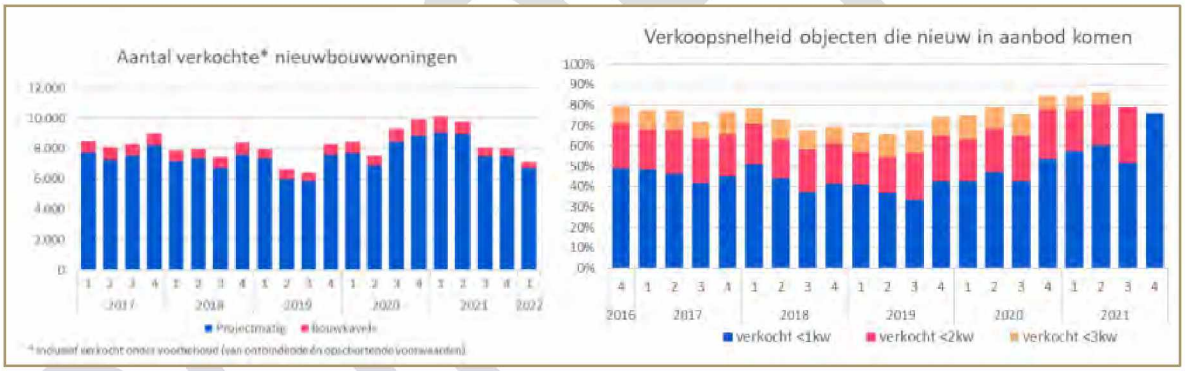
Nieuwbouwwoningen

Traditioneel is het eerste kwartaal een periode waarin weinig nieuwbouwprojecten op de markt komen, maar zo'n laag aantal als het eerste kwartaal van 2022 is wel opvallend. In totaal zijn slechts 6.450 nieuwbouwwoningen en bouwkavels via NVM-makelaars te koop gezet, het laagste aantal sinds 2016 en 7% lager dan dezelfde periode een jaar eerder.



Bron: NVM (Q1 2022).

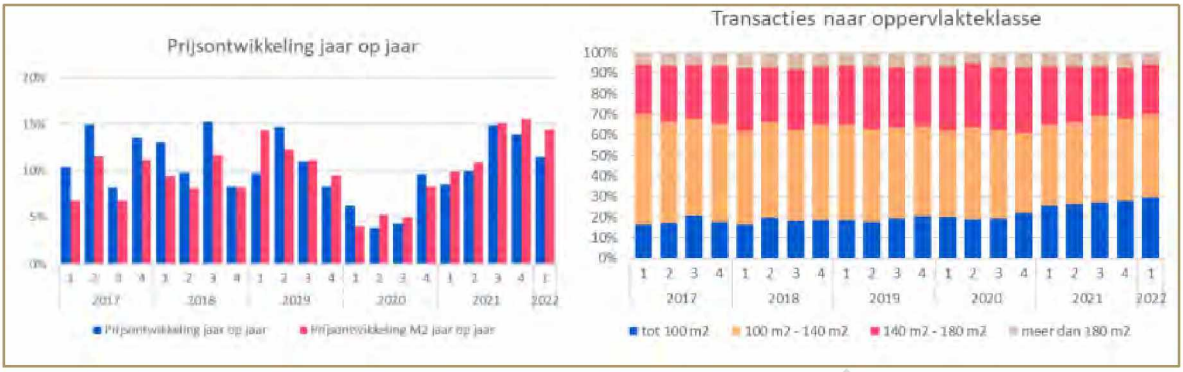
In het eerste kwartaal van 2022 zijn 7.150 nieuwbouwwoningen en - kavels via NVM-makelaars verkocht, een daling van 29%. Over een periode van 12 maanden zijn 33 duizend nieuwbouwwoningen en bouwkavels verkocht. Zo gaat de trend van de transacties gelijk op met die van het nieuwe aanbod. Het dalend aantal verkopen wordt veroorzaakt door het gebrek aan aanbod en niet door een lagere vraag naar nieuwbouwwoningen. Van nieuwbouwwoningen die in het laatste kwartaal van 2021 te koop werden gezet, was een kwartaal later al 75% verkocht. Een groot deel van de resterende kwart is al onder optie.



Bron: NVM (Q1 2022).

De prijs van nieuwbouwwoningen steeg 11,5% in de periode van een jaar. Net als in de bestaande bouw is de prijsontwikkeling van nieuwbouw minder extreem dan voorgaande kwartalen. Door de focus op appartementen zijn nieuwbouwwoningen steeds kleiner worden. Dit drukt de absolute prijs van nieuwbouw een beetje. De prijsontwikkeling per vierkante meter woonruimte steeg nog 'gewoon' met 14,4%. De gemiddelde nieuwbouwwoning kostte in het eerste kwartaal van 2022 ruim 466.000 euro, bijna 40 duizend euro hoger dan een gemiddelde woning in de bestaande bouw.

CONCEPT



Bron: NVM (Q1 2022).

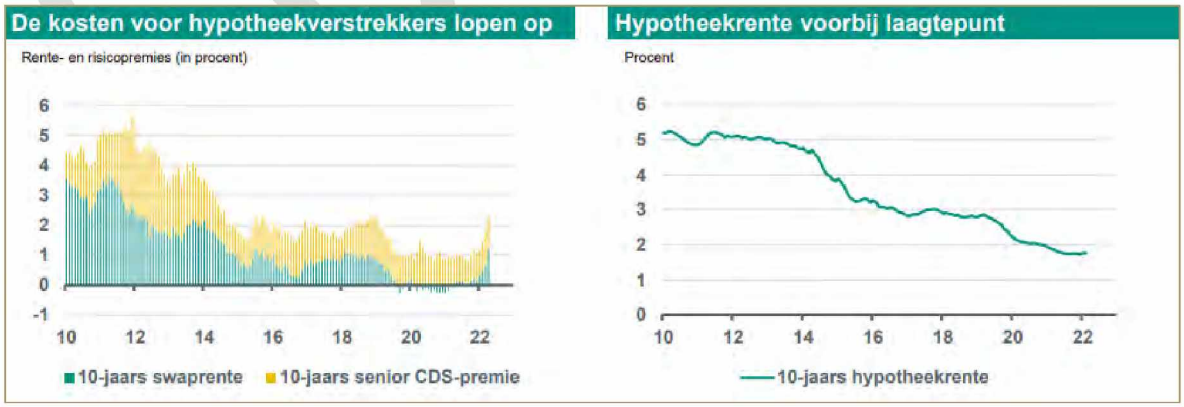
Woningmarktmonitor 6 april 2022 ABN AMRO

Groeiende onzekerheid na Russische inval

ABN AMRO houdt zich vast aan onze eerder afgegeven prijsramingen. Dit jaar zullen de huizenprijzen volgens hun met 12,5% stijgen en volgend jaar met 5%. Vorig jaar stegen de prijzen nog met 15,2%. Reden voor de afzwakking is de betaalbaarheid van de woningmarkt. Die verslechtert door de scherpe waardestijging en doordat de reële inkomens onder druk staan vanwege de hoge inflatie. Verder wordt de betaalbaarheid getemperd door de hypotheekrente. De hypotheekrente stijgt onder invloed van de hardnekkig hoge inflatie en de reactie daarop van centrale banken. Die proberen de inflatie te beteugelen door het monetair beleid versneld te verkrappen. Daarnaast stijgt de hypotheekrente door de hogere risicopremies op financiële markten. Sinds de Russische inval in Oekraïne zijn de financieringslasten voor hypotheekverstrekkers opgelopen.

Hypotheekrente

In januari steeg de gemiddelde rente op nieuw afgesloten hypotheekcontracten met een looptijd van 10 jaar met 4 basispunten naar 1,77%. Wij gaan ervan uit dat de stijging een kantelpunt markeert. De stijging van de hypotheekrente zal de kooplust temperen, omdat lenen duurder wordt en kopers bij een hogere rente minder kunnen lenen op basis van hun inkomen. Het laatste is ook aan de orde bij aanvragers met private lease verplichtingen. Doordat hypotheekverstrekkers deze verplichtingen zwaarder laten meewegen bij hun kredietoordeel, kunnen hypotheekaanvragers minder geld lenen. Sinds oktober vorig jaar is het ook niet meer mogelijk om studieschuld te verzwijgen bij de hypotheekaanvraag.



Ontwikkeling hypotheekrente, bron: ABN AMRO/DNB.

Kwartaalbericht woningmarkt Rabobank 15 maart 2022

Ook dit jaar dubbele groeicijfers huizenmarkt ondanks toegenomen onzekerheid

- Bestaande koophuizen worden dit jaar naar verwachting gemiddeld 17,3 procent duurder, gevolgd door 5,5 procent in 2023.
- Sinds 1977 stegen de huizenprijzen niet meer zo hard als nu; in januari van dit jaar waren de verkochte huizen gemiddeld maar liefst 75.000 euro duurder dan een jaar geleden
- De oorlog in Oekraïne leidt niet tot een omslag op de woningmarkt maar heeft indirect wel gevolgen via de economische impact ervan.
- Omdat de economie minder hard groeit en de rente niet langer daalt, verwachten we dat de huizenprijsgroei de komende jaren afzwakt.
- De uitbundige huizenprijsgroei duidt op oververhitting van de markt; onzeker is of ook sprake is van bubbelvorming. Door de oververhitting neemt de kans op bubbelvorming echter toe



Bron: Rabobank.

De afgelopen maanden dreigde de overheidsrente op te lopen door de hogere inflatie. Maar de Europese Centrale Bank (ECB) maakte een einde aan deze rentestijging door op nog grotere schaal schuldtitels op te kopen. Het vastberaden optreden van de ECB sterkt onze verwachting dat de hypotheekrente voorlopig laag blijft. Maar het gunstige effect van de lage rente wordt wel minder als de hypotheekrente niet nog verder daalt[11]. De grens voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wordt in 2022 verhoogd van € 325.000,- naar € 355.000,-.

Voor een woning met energiezuinige maatregelen ligt de NHG zelfs € 21.300,- hoger (6%), op € 376.300,-. Uit de financieringslasttabellen van het Nibud voor 2022 blijkt de volgende leencapaciteit bij verschillende bruto jaarinkomens.

11 https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-april-2021.html

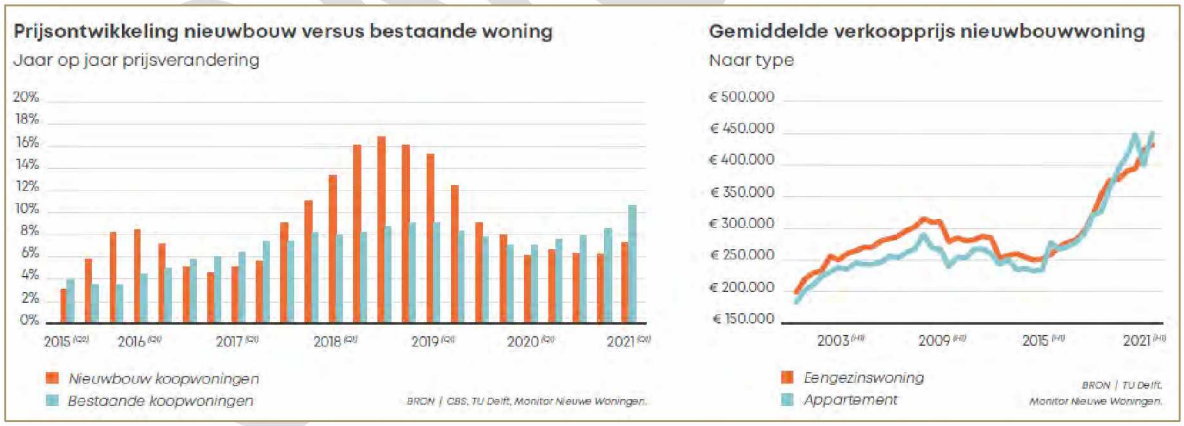
Bruto jaarinkomen	Maximaal te lenen bij rente van 0,75%	Maximaal te lenen bij rente van 1,25%
30.000	145.028	142.535
40.000	193.371	190.047
50.000	241.713	237.558
60.000	306.170	300.074
70.000	375.998	367.590
80.000	440.455	440.108
90.000	507.598	506.374
100.000	577.426	575.141
110.000	649.940	646.408

Leencapaciteit (niet- AOW), bron: Financieringslasttabellen Nibud 2022.

De hypotheekrente voor een rentevaste periode van 10 jaar met NHG bedraagt op dit moment circa 1,0%. Een annuïtaire lening van € 300.000,- met een looptijd van 30 jaar, waarbij binnen 30 jaar volledig wordt afgelost, leidt tot een bruto maandbedrag (rente + aflossing) van € 970,-. Daarnaast kiezen veel huizenkopers deels voor een aflossingsvrije hypotheek, met als doel het verlagen van de maandlasten.

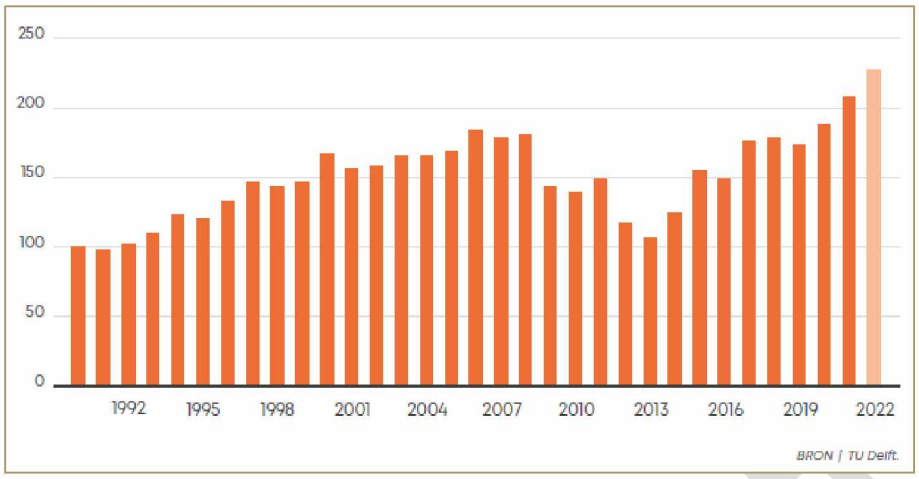
Thermometer woningmarkt najaar 2021

Verkoopvolumes, prijsniveaus, krapte- indicatoren en verkooptijden breken record op record in de woningmarkt. Voor starters zonder zak met geld en/of een hoog inkomen, zijn deze woningen onbereikbaar, zeker nu huizen maar liefst 13% duurder werden. De cijfers zijn eenduidig: Koopwoningen worden steeds vaker bewoond door huishoudens met hoge inkomens. Huishoudens met een laag inkomen belanden in huurwoningen. Met name rijke starters en huizenbezitters kunnen zich roeren op de koopmarkt. Met een flinke overwaarde, veel lagere rente op een nieuwe hypotheek en banen die goed beschermd zijn gebleven dankzij de coronasteun, zijn huiseigenaren spekkopers.



Bron: Thermometer woningmarkt.

Woningzoekenden zitten met hun handen in het haar. Ze zijn veel geld kwijt aan huur of wonen noodgedwongen nog thuis. Op de huidige woningmarkt zijn vooral doorstromers actief. Nieuwbouw is dan ook enorm in trek en woningen worden vlot verkocht tegen steeds hogere prijzen.
Geen wonder dat de Thermometer donkerrood uitslaat: de omstandigheden voor woningbouwers zijn beter dan ooit. En zolang de rente laag blijft, worden de marktomstandigheden in 2022 alleen maar beter.



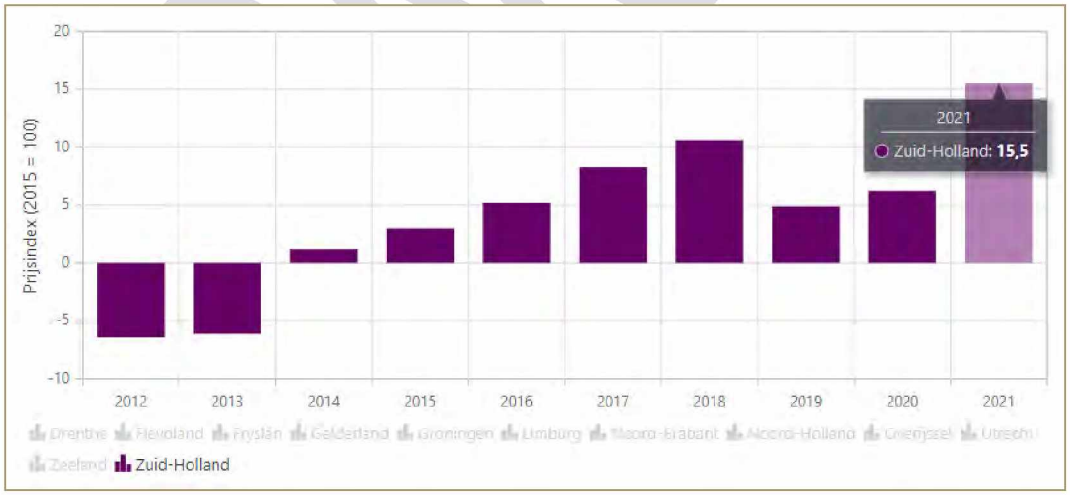
Bron: Thermometer woningmarkt.

Door het hele land ervaren woningbouwers enorme druk op de woningmarkt. Wel zijn er zorgen over de bouwkosten. Door de wereldwijde economische opleving zijn veel bouwmaterialen opeens schaars en duur geworden. Soms leidt dit tot vertragingen omdat materialen niet leverbaar zijn. De historisch hoge schaarste aan personeel helpt ook niet mee. Bij het hogere prijssegment worden de hogere bouwkosten gecompenseerd door de hoge prijsstijgingen. Maar in het goedkopere koopsegment is de prijsstijging vaak te laag om de hogere bouwkosten te compenseren.

13.2. Marktontwikkelingen provincie Noord-Holland

Ontwikkeling transactieprijs

Het Kadaster registreerde in de provincie Noord-Holland in 2021 bij bestaande koopwoningen een gemiddelde jaarlijkse prijsstijging van 15,5%. In 2013 was de prijsontwikkeling nog negatief, maar sinds 2014 is sprake van een positieve prijsontwikkeling. De figuur hierna laat dit zien.



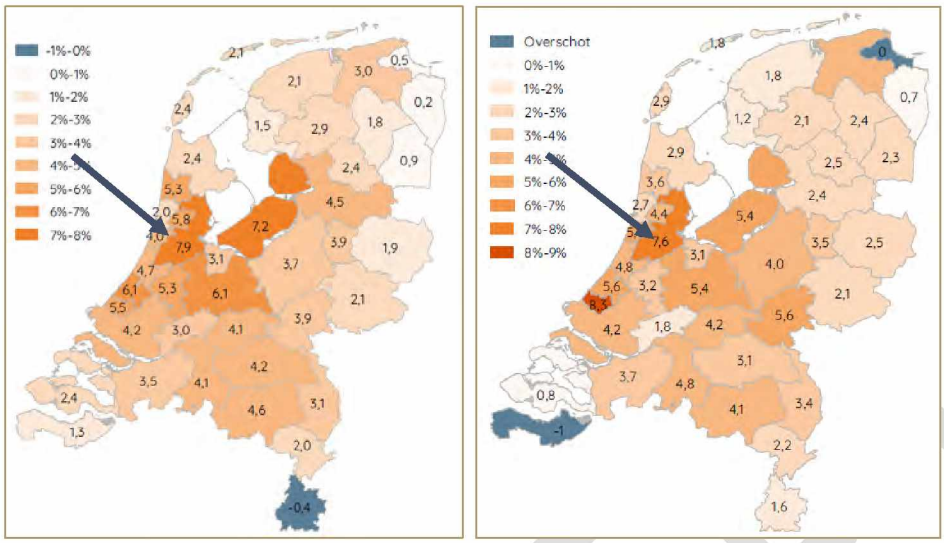
Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen, bron: Kadaster.

13.3. Marktontwikkelingen regio Amsterdam e.o.

Ontwikkeling huishoudens

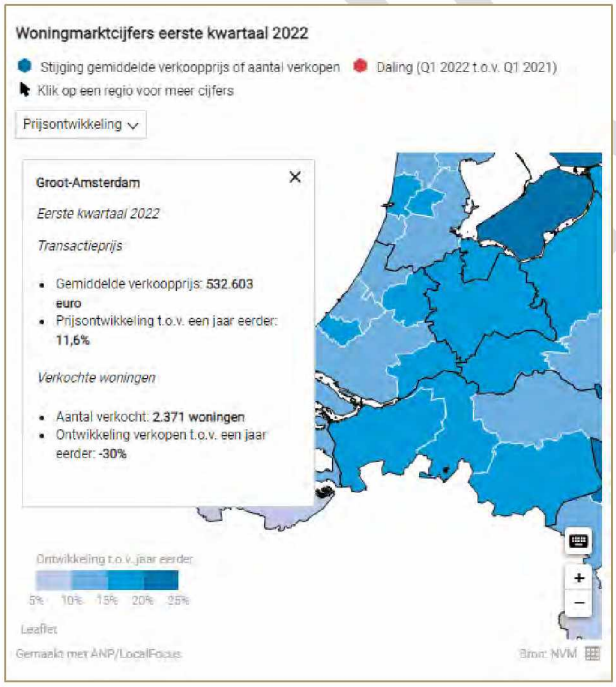
Het figuur hierna toont de ontwikkeling van het aantal huishoudens tot 2030 per COROP-gebied. Voor de regio waarin de gemeente Amsterdam is gelegen, gaat het om een toename van 4,7%. Het figuur daarnaast toont het actueel woningtekort naar COROP-regio.

In het gebied 'Agglomeratie Groot Amsterdam' is een woningtekort van circa 7,9% van de woningvoorraad. In 2026 zal dit volgens de Primos prognose 2020 (Laag) aflopen naar 7,6% van de woningvoorraad.



Huishoudens ontwikkeling tot 2026 (links) en actueel woningtekort (rechts), bron: CBS/Primos - ABF Research.

De figuur hierna toont de prijsstijgingen die de NVM waarneemt in de periode tussen het eerste kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022. Voor de regeio Groot-Amsterdam, waar Amsterdam deel van uitmaakt, wordt een prijsstijging van 11,6% waargenomen.



Prijsontwikkeling koopwoningen (Q1 2022 t.o.v. Q1 2021). Bron: NVM, 1e kwartaal 2022.

Dynamis neemt in Amsterdam in het eerste kwartaal van 2022 het volgende waar:

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een eerste kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.

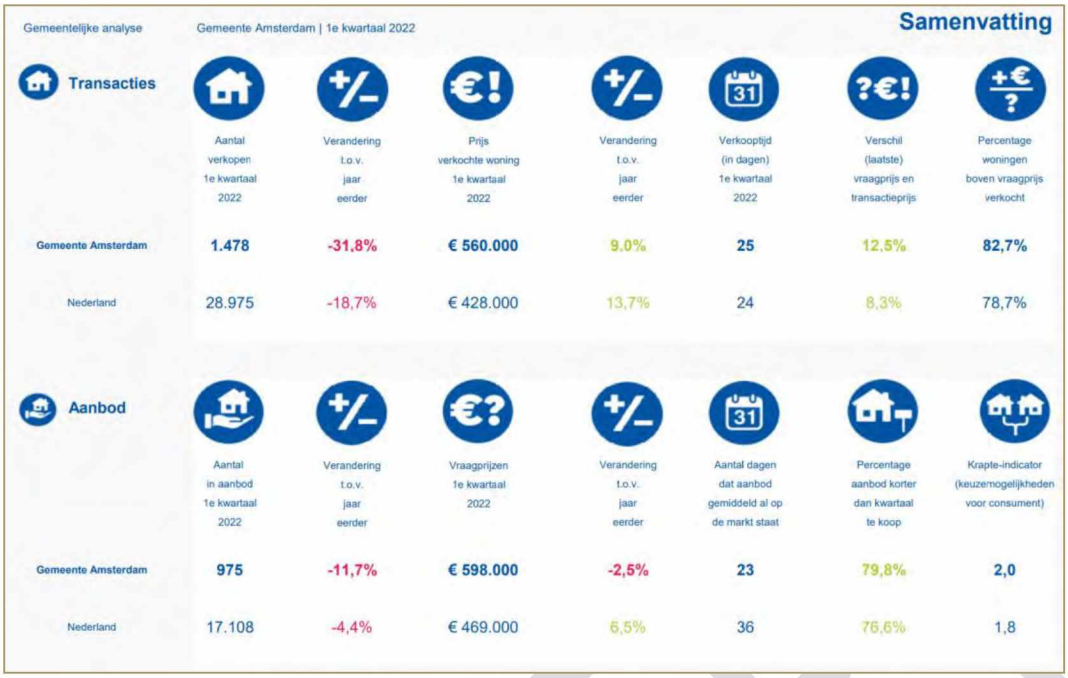
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 33% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 7.110 per m² voor een appartement en € 4.640 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2020 is circa 1 op de 5 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 12 kopers.



2

Bron: Dynamis.

Hierna wordt een overzicht van de Amsterdamse woningmarkt in het eerste kwartaal van 2022 getoond.



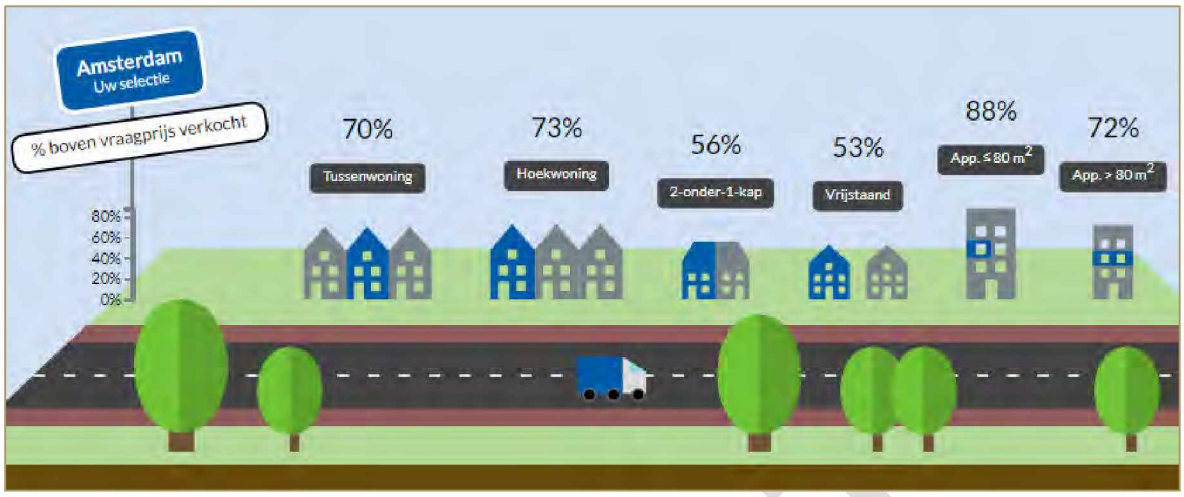
Bron: NVM.

Het figuur hierna toont de krapte-indicator. De krapte-indicator geeft het aantal beschikbare woningen per woningzoekende weer. Een krapte-indicator van onder 5 betekent dat sprake is van een aanbiedersmarkt. Dit betekent dat er weinig keuze is voor de verschillende potentiële kopers.



Bron: NVM.

Het figuur hierna toont het aandeel van de woningen dat het afgelopen jaar boven de vraagprijs is verkocht.



Bron: NVM.

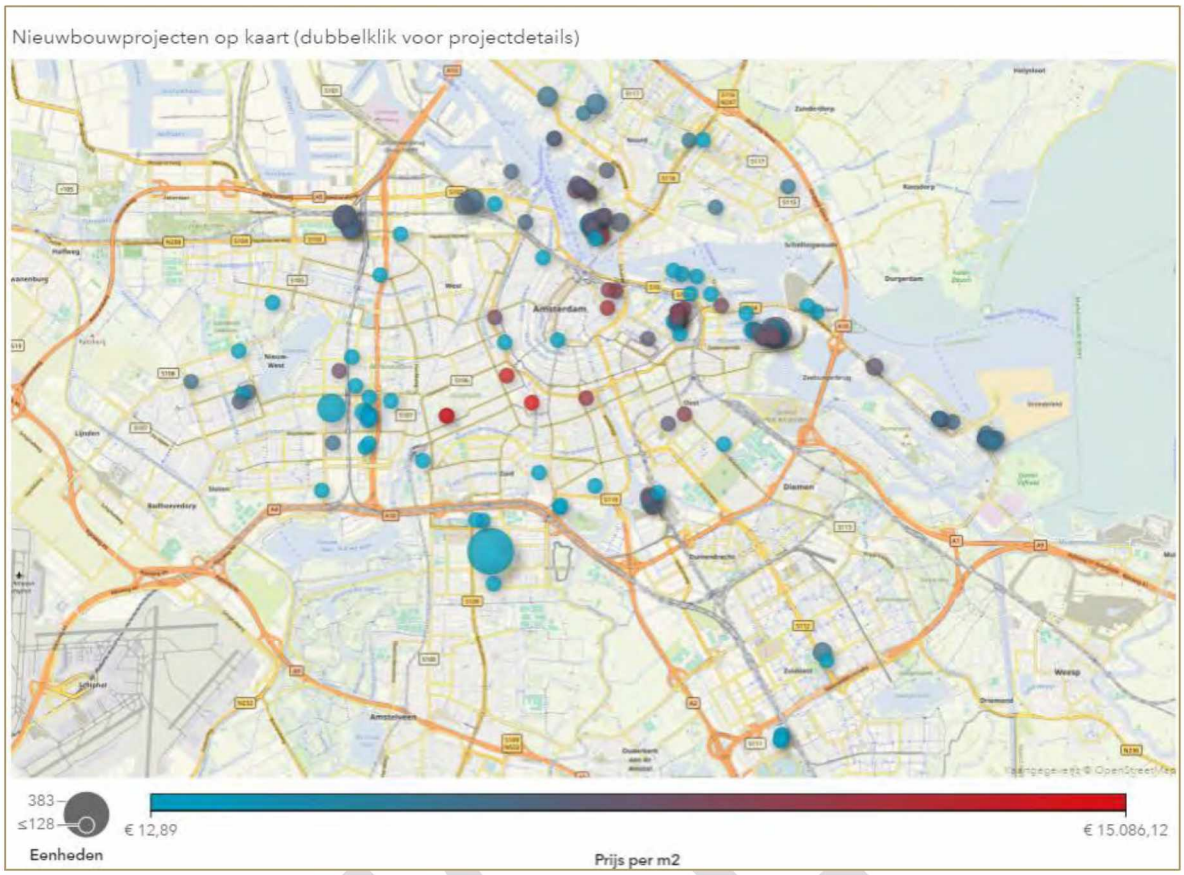
Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de mediane transactieprijs per woningtype. Het gaat om transacties in het afgelopen jaar.



Bron: NVM.

13.4. Nieuwbouwprojecten (koop)

Het figuur hierna toont de nieuwbouwprojecten in de gemeente Amsterdam.



Bron: NVM

De tabel hierna toont de per project de gemiddelde vraagprijzen per woningtype.

CONCEPT

Project	Tussenwoning	Hoekwoning	2-onder-1-kap	Vrijstaand	Appartement
'JENGA HOUSE' | East Side Collective	-	-	-	-	7.000
Aan het IJ - The Grid	-	-	-	-	6.382
Aan het IJ | The Bow | Amvest	-	-	-	-	6.862
Aan het IJ | The Cube	-	-	-	-	6.600
Aan het IJ | The Stack | Amvest	-	-	-	-	6.682
Aan het IJ | The Twins	-	-	-	-	6.928
Aan het IJ | The Wave	-	-	-	-	6.748
Aan het IJ | The Wing	-	-	-	-	6.583
Amstelspiegel | LEBO Vastgoed B.V.	-	-	-	-	6.131
Bajeskwartier | The Robin | Amvest	-	-	-	-	8.787
Baken van Narva	5.204	5.060	-	-	5.523
BIO Theater	-	-	-	-	9.457
Bold Sky Villas Amsterdam	-	-	-	-	9.732
Centrumeiland IJburg CPO-GO	-	-	-	-	3.883
Cruquius 1.3	-	-	-	-	6.661
Cruquius 1.6 - Tiny Lofts	-	-	-	-	8.453
Cruquius 1.6 - Townhouses	6.020	5.617	-	-	-
Cruquius 2.1 De Loods	7.581	-	-	-	-
Cruquius 2.3 Berkhout | Amvest	-	-	-	-	6.945
Cruquius Penthouse Sigma 2.2A	-	-	-	-	8.125
Cruquius Sigma	7.275	7.914	-	-	6.513
Cruquius Sigma penthouse	-	-	-	-	7.646
Cruquiuswerf	-	-	5.429	5.039	5.852
Cruquiuswerf | AM bv	-	-	5.429	-	6.040
De Admiraal - Oostenburg	-	-	-	-	10.113
De Hooch	-	-	-	-	15.030
DE HOUT - OP OOSTENBURG - OP EIGEN GROND	9.316	-	-	-	8.706
De IJlanders	4.866	-	-	-	5.300
De Jacob	-	-	-	-	7.024
De Jonge Graaff	-	-	-	-	6.803
DE KEIZER - OP OOSTENBURG - OP EIGEN GROND	-	-	-	-	8.378
De Parel | Amstelland Makelaars B.V.	-	-	-	-	8.179
De Pauwel - Oostenburg	-	-	-	-	8.801
DE PRINS - OP OOSTENBURG - OP EIGEN GROND | VORM ONTWIKKELING B.V.	-	-	-	-	8.825
De Steigers	-	-	-	3.945	-
De Susanna - Oostenburg	-	-	-	-	9.579
DE VIJZEL - OP OOSTENBURG - OP EIGEN GROND | VORM ONTWIKKELING B.V.	-	-	-	-	9.898
DOK1620	6.206	6.285	-	-	-
Groenmarkt | Groenmarkt Ontwikkeling b.v.	-	-	-	-	8.103
HAUT	-	-	-	-	8.014
Hemony 17	-	-	-	-	10.598
IJGENWIJS - Centrumeiland IJburg | Kondor Wessels Vastgoed	-	-	-	-	4.963
IJgenwijs | Kondor Wessels	-	-	-	-	4.898
Jonas IJburg	-	-	-	-	5.335
KAAP	-	-	-	-	8.565
Lab4you | Building4you Developments b.v.	-	5.150	-	-	5.384
Libau Eiland	5.758	5.654	-	-	6.359
MaathuisCPO Kavel 4.04 Centrumeiland	-	-	-	-	4.906
Mijn Noord	4.070	4.159	-	-	-
MOOIJBURG - WATERZICHT	-	-	-	-	4.701
Mooijburg Park	-	-	-	-	4.700
Mooijburg Plein	4.601	-	-	-	4.700
MoTown | BPD - Bouwfonds Ontwikkeling B.V.	-	-	-	-	5.494
MOTown Track 8 | BPD - Bouwfonds Ontwikkeling B.V.	-	-	-	-	6.139
Narva Eiland West	5.807	-	-	-	-
NASSAU 21 | Steenvastgoed	-	-	-	-	15.394
NASSAU 21 Ground floor apartments | Steenvastgoed	-	-	-	-	13.108
NDSM Pontkade	-	-	-	-	7.126
NIEUW AMSTERDAMS WONEN - HOUTHAVEN AMSTERDAM | VORM & BPD	-	-	-	-	5.108
Nieuwendammerkade 22-D | Pluis Participatie Groep BV	4.347	4.298	-	-	4.097
Noorderkwartier Fase 3	4.177	4.233	4.277	-	-
ODE Apartments | BPD	-	-	-	-	10.275
Ode Apartments | BPD Europe B.V.	-	-	-	-	10.066
Oeverzone	3.944	4.021	-	-	4.386
Oeverzone fase 2	3.967	4.045	-	-	4.405
Penthouses Somerparc aan de Amstel | AM	-	-	-	-	14.673
Prins Hendrik Staete	-	-	-	-	11.034
PUUUR IJCE | Vink Bouw	-	-	-	-	4.272
Republica	-	-	-	-	6.338
Riverfront | AM	-	-	-	-	8.093
Sluishuis | Vorm Bouw B.V.	-	-	-	-	6.780
Somerparc aan de Amstel	-	6.554	-	-	6.740
SuHa | Eigen Haard	-	-	-	-	6.126
Switi 3C | BPD - Bouwfonds Ontwikkeling B.V.	3.346	3.441	-	-	4.638
The Doors	-	-	-	-	6.656
The Hub - Centrum Nieuw West	-	-	-	-	5.574
Together4you | Building4you Developments BV	-	-	-	-	4.450
Tolhuiskade	-	-	-	-	7.461
Tolhuiskade C.02 | SYNCHROON	-	-	-	-	7.659
Tolhuiskade plot C.02	-	-	-	-	7.659
Tolhuiskade plot C.14 | Synchroon B.V.	-	-	-	-	7.422
Topnotch	-	-	-	-	3.627
Typisch Tuinstad	-	-	-	-	4.889
Van der Pek | Dura Vermeer Bouw Midden West BV	-	6.444	-	-	6.563
Vertical | Heijmans N.V.	-	-	-	-	6.073
Vertical Center	-	-	-	-	6.498
VERTICAL EAST | Heijmans Vastgoed B.V.	-	-	-	-	6.154
Villa Vondel | Cravt Real Estate	-	-	-	-	13.893
Vrienden aan de Amstel	-	-	-	-	5.473
Werf Acht (Oostenburg kavel 8)	-	-	-	-	8.581
Wij_land | Coöperatie Wijland	-	-	-	-	4.731
Wonen in Ginger | De Alliantie Amsterdam Verkoop	-	-	-	-	4.800
Wonen in Jardin | Crowdbuilding NL BV	4.603	-	-	-	4.541
Ycon	-	7.144	-	-	6.774
YCON | Ontwerp je woning BV	-	-	-	-	6.774
Young Creatives	-	-	-	-	3.559

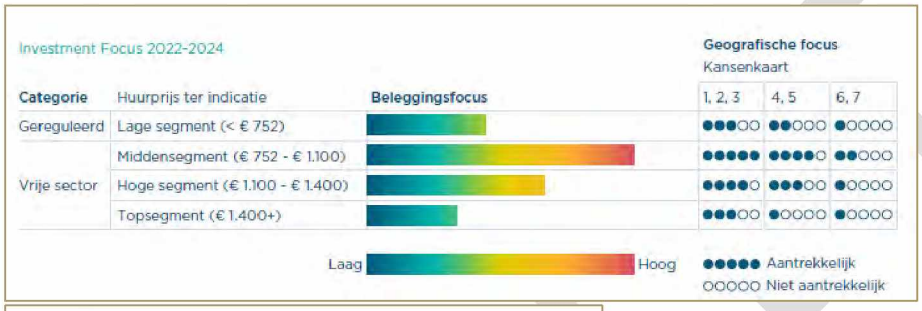
Bron: NVM.

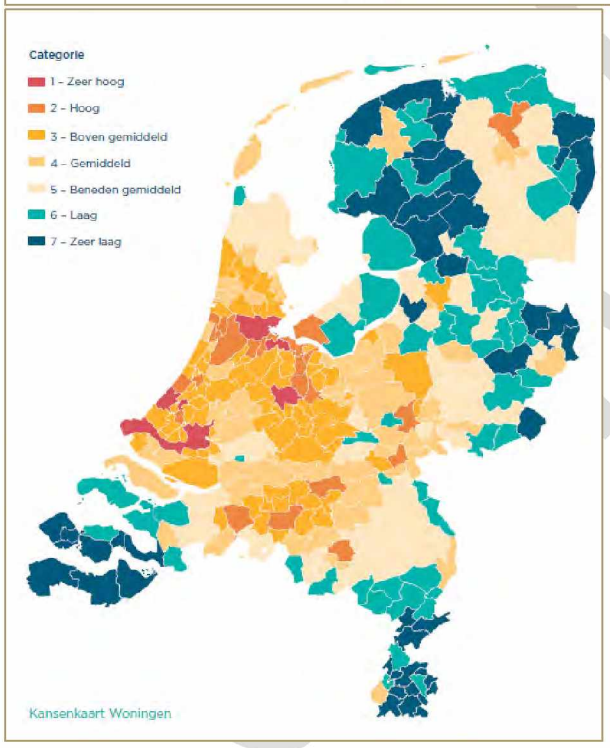
CONCEPT

13.5. Vrij sector huurwoningen

De Nederlandse woningmarkt staat volop in de schijnwerpers. Het woningtekort is groot, de verduurzaming en energietransitie vormen uitdagingen. Voor enkele inkomensgroepen is wonen bijna onbetaalbaar, een onderwerp dat hoog op de politieke agenda staat. Woningen blijven door het relatief lage risico voor institutionele partijen een interessante belegging. De Covid-19-pandemie heeft daarin niets veranderd.

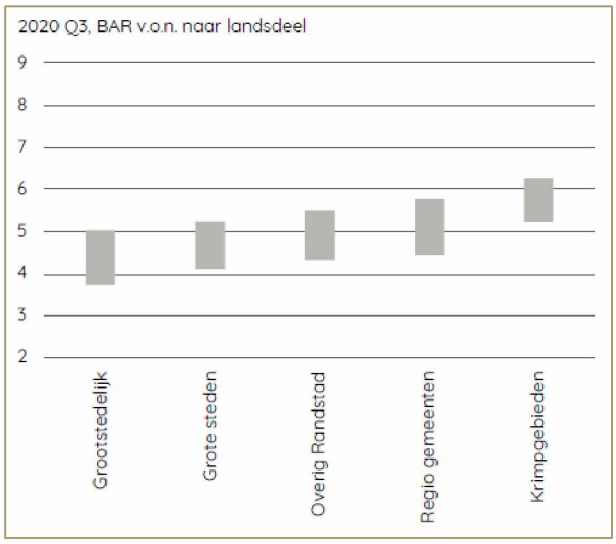
Dalende aanvangsrendementen en grote concurrentie maken de acquisitie van woningen lastig, maar er blijven volop kansen voor institutionele beleggers in grote delen van Nederland. Hierna wordt de investment focus getoond per segment en geografisch.

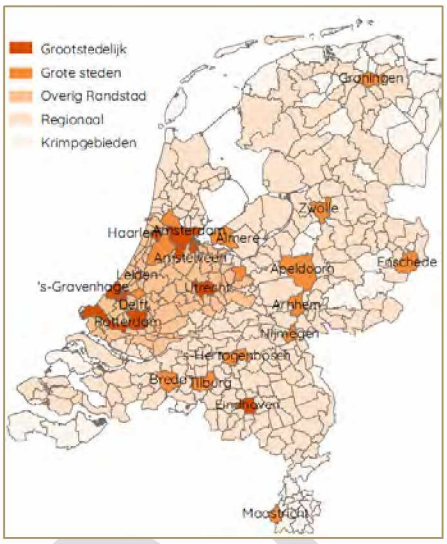




Bron: Outlook Syntus Achmea.

Hierna wordt de bandbreedte in bruto aanvangsrendementen van nieuwbouwwoningen naar landsdeel getoond, zoals deze in het derde kwartaal van 2020 golden. Deze informatie is afkomstig uit de rapportage 'De Woningbeleggingsmarkt in Beeld 2021" van Capital Value.





Bron: Capital Value.

Hierna wordt de Outlook van Syntrus Achmea getoond ten aanzien van sociale huurwoningen en middendure huurwoningen.

<u>Sociale huur</u>
Binnen de sociale huursector liggen vooral kansen voor kleinere zelfstandige appartementen voor studenten en starters vanaf twintig vierkante meter in of nabij universiteitssteden. Door verhuur aan operators kan het verhuurrisico worden beperkt. Full service-concepten met gedeelde voorzieningen als werkruimten, wasserettes en fitnessruimten dragen bij aan de verhuurbaarheid. Reguliere sociale huurwoningen gecombineerd met andersoortige huurwoningen leveren een goede beleggingsmix op.

Bij de aankoop van huurcomplexen in de vrije sector kan een klein deel gereguleerde woningen worden meegenomen. Het leegstandsrisico is hier zeer laag door de huurprijzen onder de liberalisatiegrens. Door de verhuurdersheffing en de hoge bouwkosten is het rendement beperkt, waardoor reguliere sociale huurwoningen geen doel op zich zijn.

<u>Middensegment</u>
Beleggen in het middensegment met een huur vanaf de liberalisatiegrens tot circa 1.100 euro levert een stabiel financieel rendement met een laag risico. Dit is zeker het geval in markten waar de middenhuur ruim onder de markthuur ligt. Het betreft appartementen vanaf circa zestig vierkante meter en eengezinswoningen vanaf negentig vierkante meter. De woningen moeten passen bij de beoogde doelgroep. Zo hebben de eengezinswoningen idealiter minimaal drie slaapkamers.

Binnen appartementencomplexen moet gedacht worden aan ruimte voor een werkplek in een extra kamer of gemeenschappelijke voorzieningen zoals een gedeelde werkruimte. Het aanbieden van deelauto's in plaats van traditionele parkeerplekken is ook kansrijk bij deze woningen. Het middensegment heeft een laag risicoprofiel door de grote doelgroep en biedt beleggingskansen in categorie 1 tot en met 5. In kansenkaart 4 en 5 benadert het middensegment in veel gevallen de markthuur.

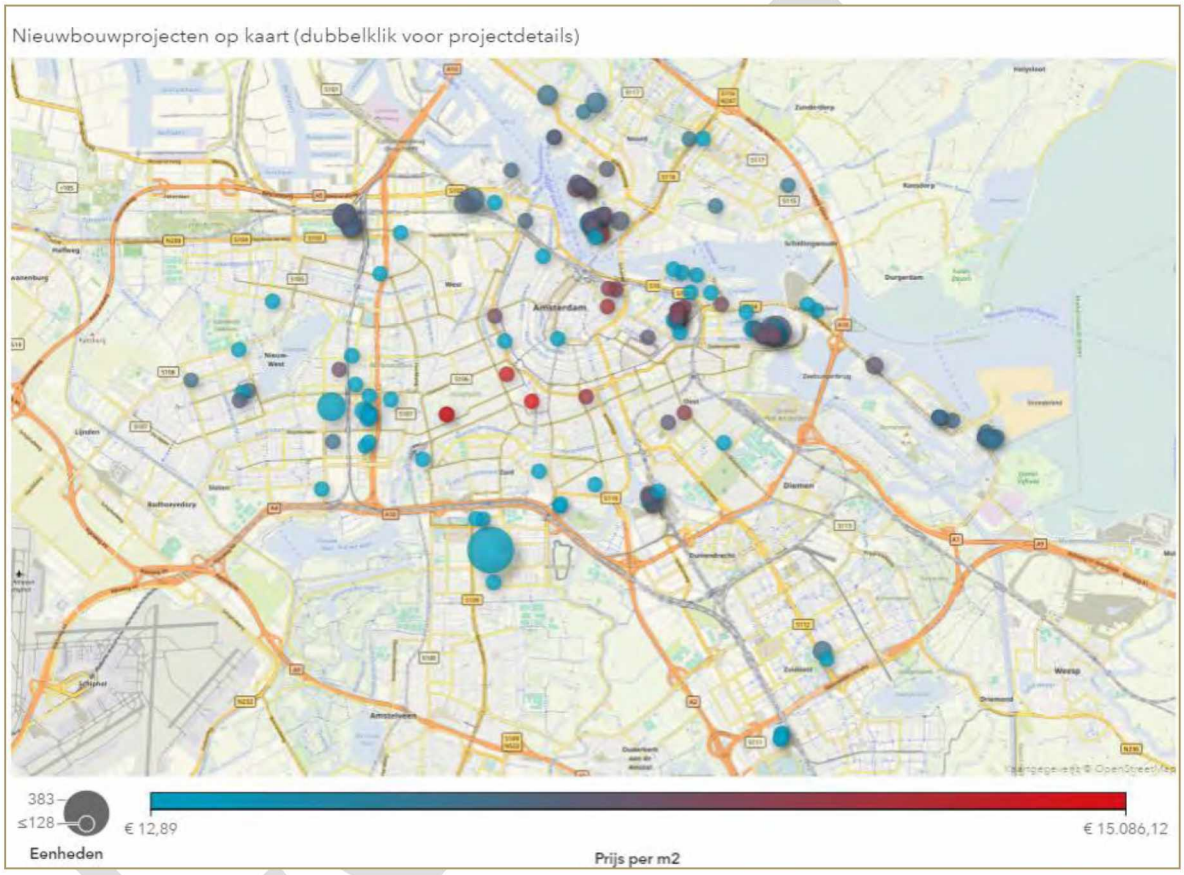
<u>Hoge segment</u>
Beleggen in het hoge segment van circa 1.100 tot 1.400 euro vertaalt zich vaak in een hoger aanvangsrendement dan middenhuurwoningen.

CONCEPT

Het kent een hoger leegstandsrisico dat sterk wordt bepaald door de lokale omstandigheden. Het hogere segment gaat om oppervlakten vanaf circa 65 vierkante meter voor appartementen en eengezinswoningen vanaf honderd vierkante meter. Het onderscheidt zich van het middensegment door ligging in een zeer krappe woningmarkt of een uitstekende locatie binnen een stad. Vooral in de kansenkaartcategorieën 1 tot en met 3 is de vraag hoog en het aanbod beperkt. Binnen kansenkaart 4 en 5 verschilt het rendementrisicoprofiel sterk per gemeente en is maatwerk nodig. Het hogere huurniveau moet passen bij de lokale woningbehoefte en vraagt vaker om woonproducten die groter zijn dan in de kansenkaart 1 tot en met 3.

13.6. Nieuwbouwprojecten (huur)

Het figuur hierna toont de nieuwbouwprojecten in de gemeente Amsterdam.



Bron: NVM.

Hierna worden de gemiddelde vraaghuren per m² GBO per maand per project en per woningtype getoond.

Project	Tussenwoning	Hoekwoning	Appartement
'De Nieuwe Meester (Jan Tooropstraat) | Amvest Residential Core Fund B.V.	-	-	19,03
7even Amsterdam	-	-	19,53
900 Mahler | Amsterdam	-	-	20,60
ada - Amstelvlietstraat, Markonstraat, Welnapad	-	-	16,99
Andreasplein, Titus van Rijnstraat	-	-	18,29
Bercylaan 7 t/m 299 - B'mine	-	-	23,81
Blankenstraat 3A t/m 17C - 41A t/m 55D	-	-	17,52
BRIX	-	-	23,00
Christiaan Huygensplein - Finsenstraat - Middenweg en Helmholtzstraat	-	-	17,53
Cruquius 1.3H | AMVEST	-	-	19,33
Cruquius 1.4 | AMVEST	-	-	22,78
Cruquius 2.1A | AMVEST	-	-	17,40
Cruquius 2.2C (co-living) | AMVEST	-	-	56,79
Cruquiuswerf fase 2	-	-	18,14
Cruquiuswerf HUUR	-	-	18,00
De Atleet	-	-	15,89
De binnentuinen Java-eiland	-	-	15,73
De BrouwerIJ - Eef Kamerbeekstraat, Mary van der Sluisstraat, Kees Broekmanstr.	-	-	17,85
De Citadel	-	-	22,69
De Verbinding	-	-	26,23
De Warmoes	-	-	23,05
De Zwaan - Oostenburg | Atriumgroep	-	-	22,89
Delflandplein | CBRE Pec	-	-	20,95
HEROS Amsterdam Nieuw-West | LEBO Vastgoed B.V.	-	-	17,92
Imogirituin 1-55, Taman Sapituin 31-49, Tosarituin 1-19	-	-	17,76
Intermezzo	-	-	18,61
Javakade	-	-	13,45
King Amsterdam	-	-	19,55
Koningin Wilhelminaplein 378 t/m 584	-	-	14,25
Korte Prinsengracht	-	-	21,19
Mannoury	-	-	20,00
Marco Polo	-	-	12,89
Molenwerf 4-A1 t/m 10-G4	-	-	20,08
Muntplein 2A t/m 2R	-	-	25,54
New West | Heutink	-	-	21,41
Nieuwe Passeerdersstraat	-	-	18,20
Oostelijke Handelskade 1 t/m 131, 529 t/m 635 , 641 t/m 747, 753 t/m 973	-	-	15,34
Oostenburg	-	-	20,96
Orange Residence	-	-	16,62
OurDomain Amsterdam South East | Fris Vastgoed Management	-	-	18,81
OurDomain North and West House	-	-	21,42
Pontkade	-	-	20,63
Pulse | Van Huis Uit Makelaars B.V.	-	-	19,73
Queen Amsterdam	-	-	16,96
Rhapsody | CBRE	-	-	18,88
RIV - Gaasterlandstraat	-	-	19,15
RJH Fortuynstraat 3-209 / RJH Fortuynplein 2-214	-	-	15,21
Senecastraat 23 t/m 141	-	-	18,19
Square Amsterdam	-	-	22,55
State 1	-	-	20,66
Sumatrakade	-	-	16,23
Switi | Amvest / BPD	13,59	14,19	-
The David	-	-	14,46
The Line | AMVEST	-	-	19,23
The Row | AMVEST	-	-	18,66
Trinity	-	-	18,68
Trinity Buildings	-	-	18,68
Valley	-	-	25,68
Westbeat	-	-	16,68
Wielingenstraat, Volkerakstraat, Krammerstraat, Eendrachtstraat	-	-	21,00
Woon&	-	-	19,13

Bron: NVM.

13.7. Outlook Grondexploitaties 2022

Ontwikkeling woningprijzen

Metafoor schat in haar rapport "Outlook Grondexploitaties 2022 d.d. december 2021 de ontwikkeling van de woningprijzen en de grondwaarde van woningen als volgt in:

WONINGPRIJZEN	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	5,0%	9,0%	3,0%	5,0%	2,0%
★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	4,0%	7,0%	3,0%	5,0%	2,0%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%

Ontwikkeling woningprijzen, bron: Metafoor.

CONCEPT

GRONDOPBRENGSTEN	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%

Ontwikkeling grondopbrengsten, bron: Metafoor.

Wij schatten Alphen aan den Rijn in als een 'Midden tot Top woningmarktgebied'.

Ontwikkeling aanvangsrendement

Op de woningmarkt blijft de vraag naar betaalbare huurwoningen groot. Binnen de vrije sector is met name in het middensegment (750 tot circa 1100 euro) een groot tekort aan woningen. Voor institutionele beleggers zijn de acquisitiemogelijkheden schaars. Stijgende bouwkosten en toenemende concurrentie tussen beleggers zorgen daarnaast voor lagere aanvangsrendementen.

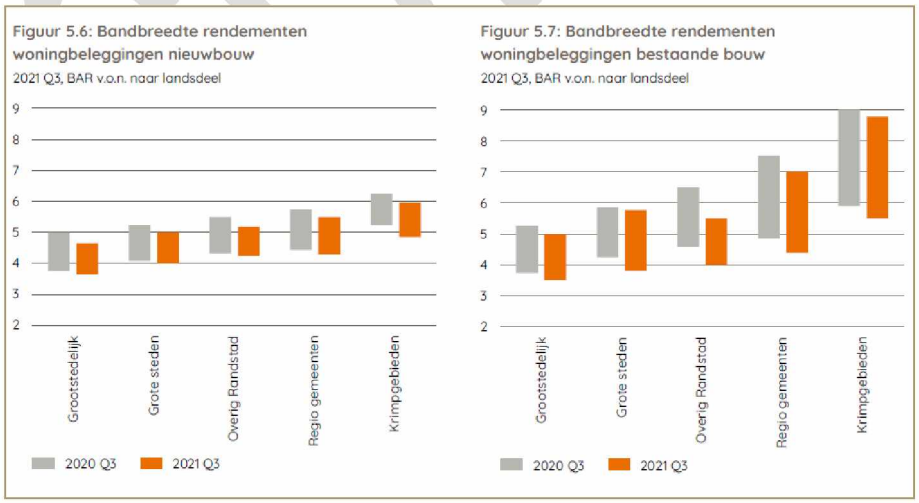
Het bruto aanvangsrendement op toplocaties was circa 3,9% in het derde kwartaal van 2021. Dat is 0,2% lage dan dezelfde periode in 2020. Kansen zijn er in gemeenten op korte reisafstand van de grote steden zoals randgemeenten en middelgrote steden. Hier liggen de markthuren lager en is er meer ruimte voor nieuwbouw. Hoewel de aanvangsrendementen ook hier zijn gedaald, is de concurrentie lager dan in de grote steden.

De verwachting is dat aanvangsrendementen op de korte en middellange termijn laag zullen blijven door het tekort aan (betaalbare) huurwoningen. Op de middellange termijn wordt een stabilisatie verwacht.

AANVANGSRENDEMENTEN	2022		2023		2024>	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
WONINGEN: TOPLOCATIES	3,3%	4,5%	3,2%	4,4%	3,2%	4,4%
WONINGEN: OVERIGE LOCATIES	4,2%	5,7%	4,4%	5,9%	4,4%	5,9%

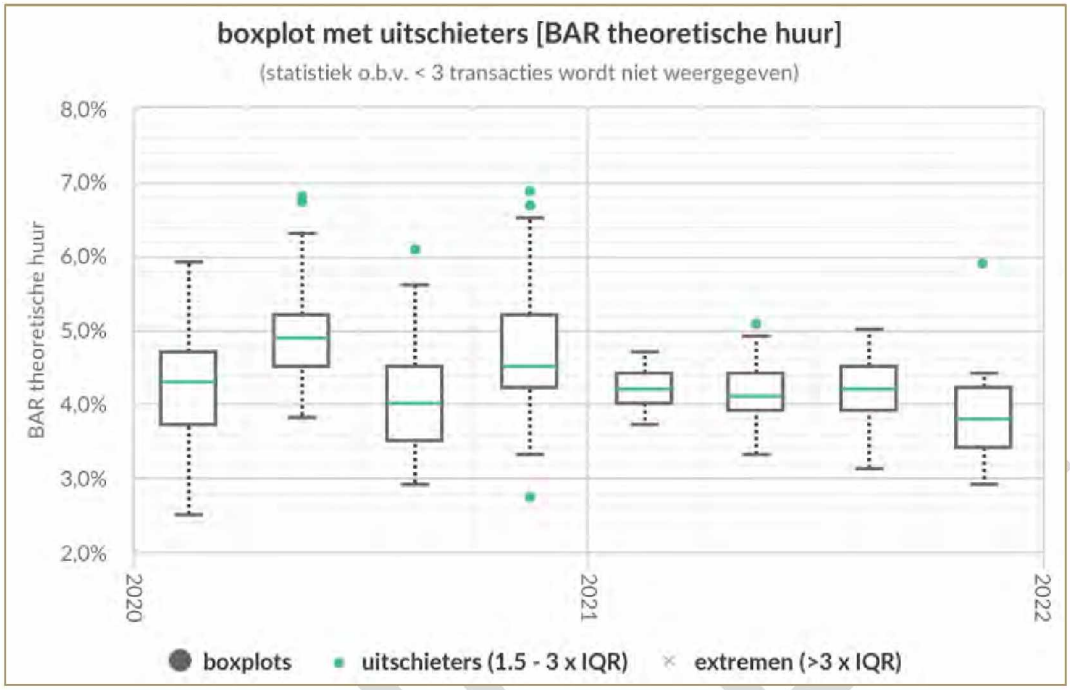
Ontwikkeling aanvangsrendementen, bron: Metafoor.

Navolgende figuur toont de ontwikkeling van het bruto aanvangsrendement van nieuwbouwwoningen en bestaande bouw verdeeld naar landsdeel.



Bron: Capital Value.

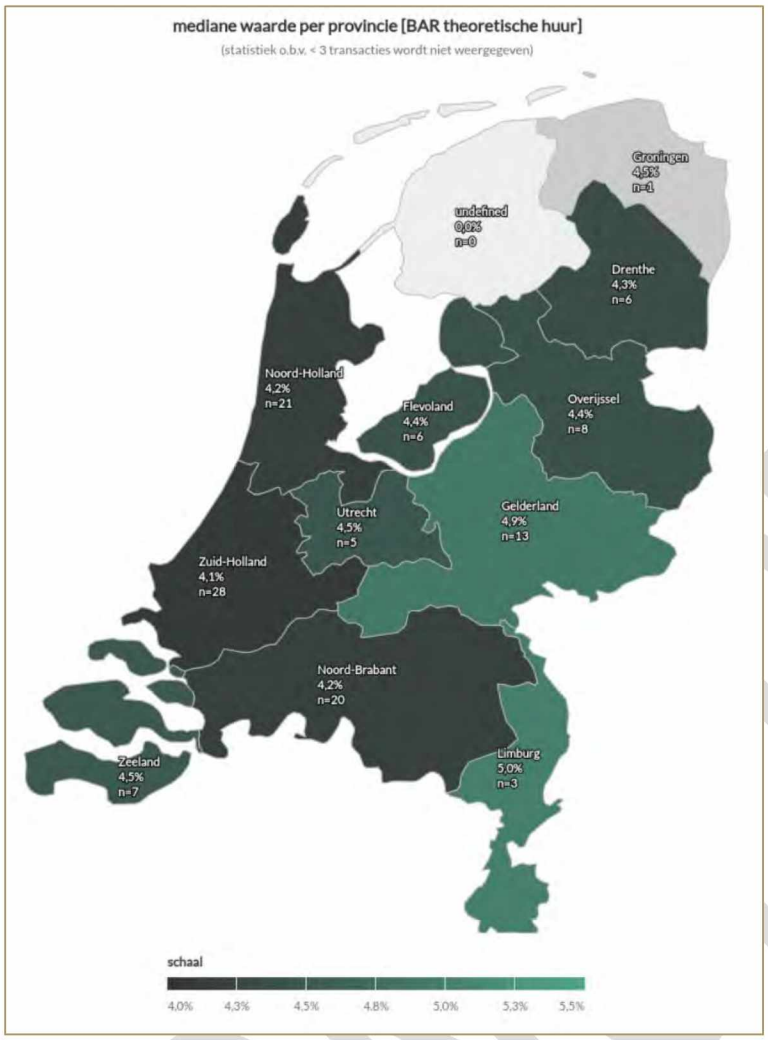
In het laatste kwart van 2021 registreerde StiVAD 20 transacties waarbij deelnemers in het transactieregister betrokken waren, met een totale waarde van 421 miljoen euro. Het mediane BAR kwam uit op 3,8%. In dit kwartaal leverde een portefeuilledeal tussen twee institutionele beleggers het laagste BAR van het jaar van 2,9%. Het hoogste BAR van 4,4% werd betaald door een institutionele belegger voor een wooncomplex met 130 eenheden in Zaandam, op te leveren in 2024.



Bron: StiVAD.

In 2021 vonden de meeste transacties plaats in Zuid-Holland, Noord-Holland en Noord-Brabant met respectievelijk 28, 21 en 20 transacties onder StiVAD-deelnemers. Zuid-Holland was de provincie met het laagste gemiddelde BAR van 4,1%, terwijl in Noord-Holland en Noord-Brabant gemiddeld 4,2% werd betaald.

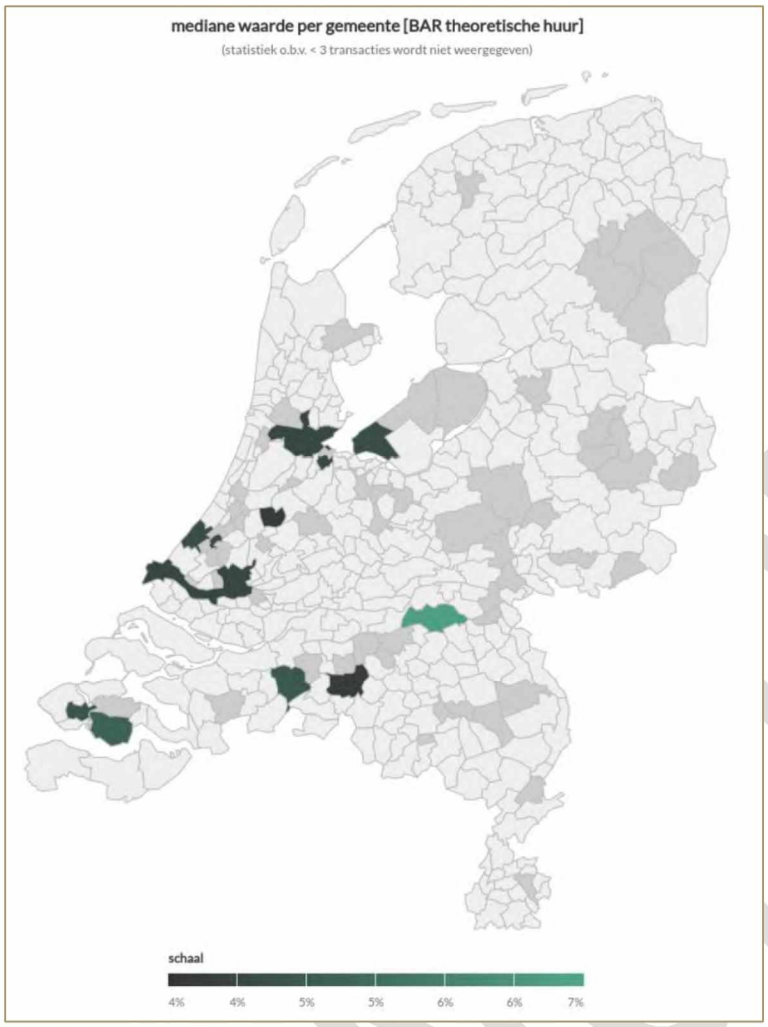
CONCEPT



Bron: StiVAD.

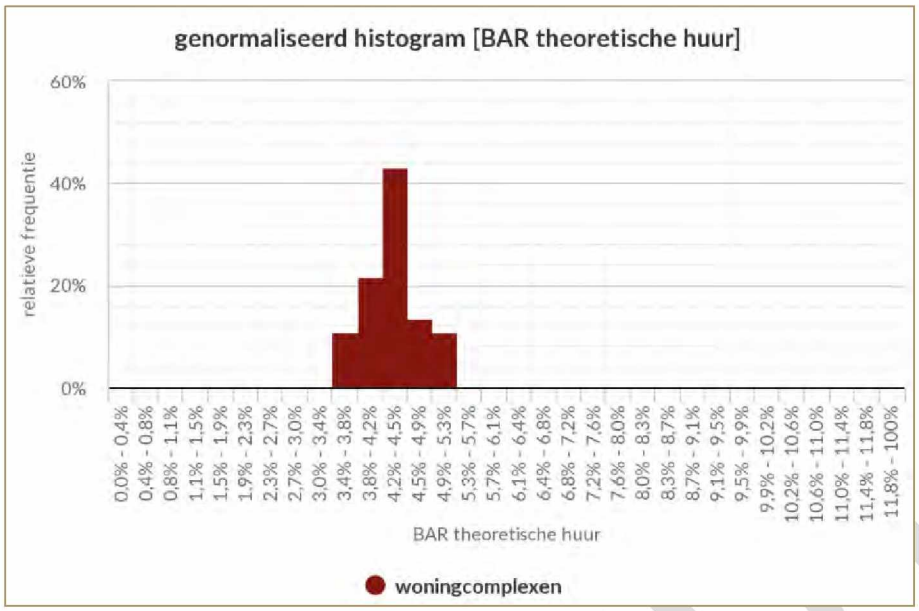
De mediane waarde voor het BAR op basis van theoretische huur was in 2021 met 3,8% het laagst in de gemeenten Tilburg en Houten bij respectievelijk 4 en 3 transacties. In de gemeenten Amsterdam en Rotterdam lag dit percentage op 4 met respectievelijk 13 en 4 transacties. In Den Haag kwam het mediane BAR op 4,2% bij 6 transacties.

CONCEPT



Bron: StiVAD.

Veel woningcomplexen worden verworven door middel van koopaanneming- en turnkey-overeenkomsten met een BAR-afspraak. In het merendeel van die overeenkomsten (65 procent) werden in 2021 bruto aanvangsrendementen afgesproken tussen 3,8 en 4,5%. De laagste bruto aanvangsrendementen liggen tussen 3,4 en 3,8 procent en werden genoteerd voor projecten in Alphen aan den Rijn, Amsterdam, Den Haag, Nootdorp en Uithoorn.



Bron: StiVAD.

13.8. Referentietransacties

Huurappartementen

Faas Wilkesstraat 81 -F, 1095 MD Amsterdam — **Verhuurd**



In verhuur genomen

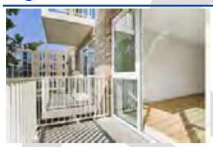
Huurprijs: € 945,- p.m.
Servicekosten: € 57,-
Transactieprijs: € 945,-
Transactieprijs per m²: € 14,32
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Tussenverdieping
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2016

Aangemeld: 02-11-2021
Afgemeld: 09-12-2021
Ondertekening akte: 02-12-2021
Dagen op de markt: 31

Woonoppervlakte: 66 m²
Inhoud: 171 m³

Ingenhouszhof 18, 1097 GL Amsterdam — **Verhuurd**



In verhuur genomen

Huurprijs: € 738,- p.m.
Servicekosten: € 43,-
Transactieprijs: € 738,-
Transactieprijs per m²: € 16,04
Aanvaarding: Direct

Type: Appartement
Soort: Portiekwoning
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 09-12-2020
Afgemeld: 13-01-2021
Ondertekening akte: 12-01-2021
Dagen op de markt: 35

Woonoppervlakte: 46 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 4 m²
Inhoud: 124 m³

Eef Kamerbeekstraat 206, 1095 MP Amsterdam — **Verhuurd**



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.142,- p.m.
Servicekosten: € 65,-
Transactieprijs: € 1.142,-
Transactieprijs per m²: € 19,69
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 19-08-2021
Afgemeld: 18-10-2021
Ondertekening akte: 18-10-2021
Dagen op de markt: 61

Woonoppervlakte: 58 m²
Inhoud: 150 m³

Faas Wilkesstraat 307, 1095 MD Amsterdam — **Verhuurd**



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.150,- p.m.
Transactieprijs: € 1.150,-
Transactieprijs per m²: € 23,-
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 23-04-2021
Afgemeld: 15-06-2021
Ondertekening akte: 31-05-2021
Dagen op de markt: 39

Woonoppervlakte: 50 m²
Inhoud: 156 m³

CONCEPT

Eef Kamerbeekstraat 522, 1095 MP Amsterdam

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.250,- p.m.
Transactieprijs: € 1.250,-
Transactieprijs per m²: € 17,36
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 04-03-2021
Afgemeld: 29-03-2021
Ondertekening akte: 26-03-2021
Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 72 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m²
Inhoud: 201 m³

Carolina MacGillavrylaan 494, 1098 XB Amsterdam

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.495,- p.m.
Transactieprijs: € 1.495,-
Transactieprijs per m²: € 21,99
Aanvaarding: Per datum 01-04-2021

Type: Appartement
Soort: Portiekwoning
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2009

Aangemeld: 26-02-2021
Afgemeld: 26-03-2021
Ondertekening akte: 26-03-2021
Dagen op de markt: 29

Woonoppervlakte: 68 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 6 m²
Inhoud: 165 m³

Welnapad 28, 1096 GK Amsterdam

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.750,- p.m.
Servicekosten: € 85,-
Transactieprijs: € 1.750,-
Transactieprijs per m²: € 20,59
Aanvaarding: Direct

Type: Appartement
Soort: Tussenverdieping
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 28-09-2021
Afgemeld: 11-10-2021
Ondertekening akte: 11-10-2021
Dagen op de markt: 14

Woonoppervlakte: 85 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 14 m²
Inhoud: 255 m³

Koopappartementen

Faas Wilkesstraat 373, 1095 MD Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 275.000,- k.k.
Transactieprijs: € 300.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.122,45
Aanvaarding: Direct
Transport datum: 22-03-2021

Type: Appartement
Soort: Benedenwoning
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 19-01-2021
Afgemeld: 29-03-2021
Ondertekening akte: 12-02-2021
Dagen op de markt: 25

Woonoppervlakte: 49 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m²
Inhoud: 154 m³

Faas Wilkesstraat 391, 1095 MD Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 335.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.836,73
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 30-09-2021

Type: Appartement
Soort: Tussenverdieping
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020
Bouwperiode: 2011-2020

Aangemeld: 16-07-2021
Afgemeld: 12-08-2021
Ondertekening akte: 05-08-2021
Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 49 m²
Inhoud: 158 m³

Somerparc aan de Amstel, 1096 BA Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 350.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 350.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.603,77
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 23-03-2022

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 04-02-2021
Afgemeld: 23-03-2021
Ondertekening akte: 22-03-2021
Dagen op de markt: 47

Woonoppervlakte: 53 m²
Inhoud: 132 m³

CONCEPT

Somerparc aan de Amstel, 1096 BA Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 375.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 375.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.355,93
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 24-03-2022

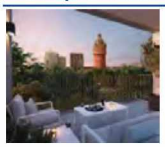
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 04-02-2021
Afgemeld: 24-03-2021
Ondertekening akte: 17-03-2021
Dagen op de markt: 42

Woonoppervlakte: 59 m²
Inhoud: 148 m³

Somerparc aan de Amstel, 1096 BA Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 480.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 480.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.400,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 07-04-2022

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 04-02-2021
Afgemeld: 07-04-2021
Ondertekening akte: 25-03-2021
Dagen op de markt: 50

Woonoppervlakte: 75 m²
Inhoud: 188 m³

Kea Boumanstraat 26 B, 1095 MA Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.
Transactieprijs: € 630.036,-
Transactieprijs per m²: € 5.888,19
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 14-07-2021

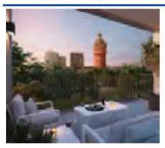
Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2018
Bouwperiode: 2011-2020

Aangemeld: 28-05-2021
Afgemeld: 14-07-2021
Ondertekening akte: 02-06-2021
Dagen op de markt: 6

Woonoppervlakte: 107 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 13 m²
Inhoud: 349 m³

Riverfront, 1096 BA Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 605.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 465.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.369,86
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 09-05-2021

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Soort Appartement: 0
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 2011-2020

Aangemeld: 25-11-2019
Afgemeld: 16-03-2021
Ondertekening akte: 09-03-2021
Dagen op de markt: 471

Woonoppervlakte: 73 m²
Inhoud: 182 m³

Somerparc aan de Amstel, 1096 BA Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 675.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 675.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.887,76
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 25-06-2021

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 04-02-2021
Afgemeld: 02-07-2021
Ondertekening akte: 18-06-2021
Dagen op de markt: 135

Woonoppervlakte: 98 m²
Inhoud: 245 m³

Eef Kamerbeekstraat 314 N, 1095 MP Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 916.130,- v.o.n.
Transactieprijs: € 916.130,-
Transactieprijs per m²: € 4.404,47
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 06-01-2021

Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 24-11-2020
Afgemeld: 11-01-2021
Ondertekening akte: 16-12-2020
Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 208 m²
Inhoud: 624 m³

Somerparc aan de Amstel, 1096 BA Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.010.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 1.010.000,-
Transactieprijs per m²: € 7.062,94
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 07-04-2022

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 04-02-2021
Afgemeld: 07-04-2021
Ondertekening akte: 18-03-2021
Dagen op de markt: 43

Woonoppervlakte: 143 m²
Inhoud: 358 m³

CONCEPT

HAUT Zuid Korte Ouderkerkerdijk, 1096 AC Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 1.070.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 1.070.000,-
Transactieprijs per m²: € 7.697,84
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 21-07-2021

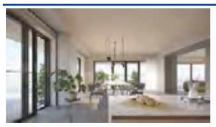
Type: Appartement
Soort: Tussenverdieping
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 03-06-2020
Afgemeld: 31-05-2021
Ondertekening akte: 21-05-2021
Dagen op de markt: 353

Woonoppervlakte: 139 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 21 m²
Inhoud: 450 m³

HAUT Zuid Korte Ouderkerkerdijk, 1096 AC Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 1.175.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 1.175.000,-
Transactieprijs per m²: € 8.453,24
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 17-07-2021

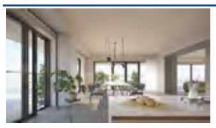
Type: Appartement
Soort: Tussenverdieping
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 14-02-2020
Afgemeld: 26-05-2021
Ondertekening akte: 25-05-2021
Dagen op de markt: 467

Woonoppervlakte: 139 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 15 m²
Inhoud: 450 m³

HAUT Zuid Korte Ouderkerkerdijk, 1096 AC Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 1.695.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 1.695.000,-
Transactieprijs per m²: € 9.162,16
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 22-05-2021

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 14-02-2020
Afgemeld: 06-05-2021
Ondertekening akte: 25-02-2021
Dagen op de markt: 378

Woonoppervlakte: 185 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 27 m²
Inhoud: 555 m³

Parkeerplaatsen

Nida Senffstraat 41, 1095 MX Amsterdam

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 130,- p.m.
Transactieprijs: € 130,-
Aanvaarding: Direct

Type: Parkeerplaats
Soort Parkeerplaats: 4
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 0

Aangemeld: 26-01-2021
Afgemeld: 24-03-2021
Ondertekening akte: 23-03-2021
Dagen op de markt: 57

Omval 17, 1096 AA Amsterdam

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 200,- p.m.
Transactieprijs: € 200,-
Aanvaarding: In overleg

Type: Parkeerkelder
Soort Parkeerkelder: 3
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 0

Aangemeld: 11-03-2020
Afgemeld: 11-05-2020
Ondertekening akte: 11-05-2020
Dagen op de markt: 62

Faas Wilkesstraat 115, 1095 MD Amsterdam

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 200,- p.m.
Transactieprijs: € 200,-
Aanvaarding: In overleg

Type: Parkeerkelder
Soort Parkeerkelder: 3
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 0

Aangemeld: 22-07-2020
Afgemeld: 19-10-2020
Ondertekening akte: 14-10-2020
Dagen op de markt: 85

Kea Boumanstraat, 1095 MA Amsterdam

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 45.000,- k.k.
Transactieprijs: € 53.000,-
Aanvaarding: Direct
Transport datum: 19-05-2021

Type: Parkeerplaats
Soort Parkeerplaats: 4
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 0

Aangemeld: 22-02-2021
Afgemeld: 19-05-2021
Ondertekening akte: 17-05-2021
Dagen op de markt: 85

CONCEPT

Welnastraat, 1096 GJ Amsterdam — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 57.500,- k.k.
Transactieprijs: € 50.000,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 10-01-2020

Type: Parkeerkelder
Soort Parkeerkelder: 3
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 0

Aangemeld: 25-09-2019
Afgemeld: 09-01-2020
Ondertekening akte: 10-12-2019
Dagen op de markt: 77

Welnastraat 707, 1096 GJ Amsterdam — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 64.000,- k.k.
Transactieprijs: € 64.000,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 23-11-2020

Type: Parkeerplaats
Soort Parkeerplaats: 4
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 0

Aangemeld: 08-10-2020
Afgemeld: 11-11-2020
Ondertekening akte: 26-10-2020
Dagen op de markt: 19

Beleggingstransacties

Burgemeester Rijnderslaan in Amstelveen

Aan de Burgemeester Rijnderslaan in Amstelveen zijn 124 appartementen en 124 parkeerplaatsen, welke in 2020 worden gerealiseerd, verkocht voor € 56,2 miljoen. Het betreft de transformatie van het voormalige KPMG kantoor. De koper is Altera Vastgoed en de verkoper is VOF Nijs2Max.
De bruto huurinkomsten liggen op € 2,4 miljoen. Het BAR vrij op naam ligt daarmee op 4,22%. De transactie vond plaats op 29 maart 2018.

Polderplein 8 in Hoofddorp
Transactiedatum: 14-12-2021
Bouwjaar: 2006
Aantal woningen: 109 (58% sociale huur)
Koopsom: € 31.100.000,-
Contracthuur: € 936.336,-
BAR: 3,01%

Fellinilaan 252-292 (Wijds Zicht) & 294-334 (Wijde Blik) Almere
Transactiedatum: 30-11-2021
Bouwjaar: 1995
Aantal woningen: 42
Koopsom: € 13.300.000,-
Contracthuur: € 525.150,-
BAR: 3,95%

Gemaalhof e.o. Hoofddorp
Transactiedatum: 02-07-2020
Bouwjaar: 2020
Aantal woningen: 40
Koopsom: € 15.733.772,-
BAR: 3,52%

De referentie gelegen aan Gemaalhof te Hoofdorp betreft een complex bestaande uit 40 meergezinswoningen (MGW) en 40 overdekte parkeerplaatsen.

Torenpad 70-100 Boskoop
Transactiedatum: 21 december 2021

CONCEPT

Koopsom: € 3.775.145,-
Bouwjaar: 1983
Aantal woningen: 16 Beneden-bovenwoningen, volledig verhuurd (waarvan 6 sociaal).
BAR k.k.: 3,82%

't Goylaan 79-91D Utrecht
Transactiedatum: 01-07-2020
Bouwjaar: 2020
Aantal woningen: 39
Koopsom: 13.369.939
BAR: 3,80%

Betreft meergezinswoningen (MGW) in Utrecht bestaande uit 39 verhuurbare eenheden (VHE). De huur / leegwaarde ratio betreft 3,77% en de leegwaarde ratio 98%. De gemiddelde huurprijs per VHE bedraagt € 1.100,- per maand en de gemiddelde leegwaarde per VHE betreft € 350.000,- (afgerond). De transactie heeft plaatsgevonden in juli 2020.

Heycopstraat 1 Utrecht
Transactiedatum: 01-08-2020
Bouwjaar: 2023
Aantal woningen: 333
Koopsom: 103.200.000
BAR: 4,80%

Betreft een nieuwbouwproject van meergezinswoningen (MGW) in Utrecht bestaande uit 333 verhuurbare eenheden (VHE) en 412 parkeergelegenheden. De huur / leegwaarde ratio betreft 4,27% en de leegwaarde ratio 90%. De gemiddelde huurprijs per VHE bedraagt € 1.229 per maand en de gemiddelde (indicatieve) leegwaarde per VHE betreft € 345.000 (afgerond). De transactie heeft plaatsgevonden in augustus 2020, zal naar verwachting worden opgeleverd in 2023. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat het complex samen met sociale huurwoningen is verkregen en de BAR v.o.n. daar naar alle waarschijnlijkheid invloed van heeft ondervonden.

13.9. Huidig aanbod

Huurappartementen

Solitudolaan 68, 1096 DS Amsterdam



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.139,- p.m.
Servicekosten: € 50,-
Prijs per m²: € 21,90
Aanvaarding: Per datum 07-12-2021

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2018

Beschikbaar
Aangemeld: 01-12-2021
Laatste wijziging: 01-12-2021
Dagen op de markt: 17

Woonoppervlakte: 52 m²
Inhoud: 135 m³

Eef Kamerbeekstraat 324, 1095 MP Amsterdam



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.336,- p.m.
Servicekosten: € 65,-
Prijs per m²: € 19,94
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020

Beschikbaar
Aangemeld: 24-11-2021
Laatste wijziging: 24-11-2021
Dagen op de markt: 24

Woonoppervlakte: 67 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 8 m²
Overige inpandige ruimte: 3 m²
Externe bergruimte: 4 m²
Inhoud: 174 m³

CONCEPT

Amstelvlietstraat 540, 1096 GG Amsterdam

Verhuurd onder voorbehoud
(van 07-06-2021 - 14-06-2021)



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.555,- p.m.
Servicekosten: € 85,-
Prijs per m²: € 19,44
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 04-05-2021
Voorbehoud tot: 14-06-2021
Laatste wijziging: 11-06-2021
Dagen op de markt: 228

Woonoppervlakte: 80 m²
Inhoud: 200 m³

Welnapad 22, 1096 GK Amsterdam

Onder optie



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.700,- p.m.
Servicekosten: € 85,-
Prijs per m²: € 18,68
Aanvaarding: In overleg

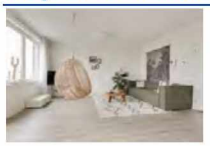
Type: Appartement
Soort: Tussenverdieping
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 01-12-2020
Laatste wijziging: 26-03-2021
Dagen op de markt: 382

Woonoppervlakte: 91 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 14 m²
Inhoud: 273 m³

Mary van der Sluisstraat 286, 1095 ME Amsterdam

Beschikbaar



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.900,- p.m.
Servicekosten: € 50,-
Prijs per m²: € 21,59
Aanvaarding: Direct

Type: Appartement
Soort: Tussenverdieping
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 28-10-2021
Laatste wijziging: 15-12-2021
Dagen op de markt: 51

Woonoppervlakte: 88 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m²
Overige inpandige ruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 229 m³

Faas Wilkesstraat 281, 1095 MD Amsterdam

Beschikbaar



In verhuur genomen

Huurprijs: € 3.250,- p.m.
Servicekosten: € 125,-
Prijs per m²: € 18,68
Aanvaarding: Direct

Type: Appartement
Soort: Penthouse
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

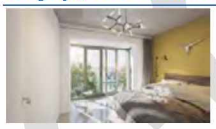
Aangemeld: 10-03-2021
Laatste wijziging: 11-03-2021
Dagen op de markt: 283

Woonoppervlakte: 174 m²
Inhoud: 435 m³

Koopappartementen

Ringdijk, 1097 AE Amsterdam

Onder optie



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 295.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 7.195,12
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Soort Appartement: 0
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 19-07-2019
Laatste wijziging: 30-10-2019
Dagen op de markt: 883

Woonoppervlakte: 41 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 10 m²
Inhoud: 153 m³

BIO Theater - Middenweg, 1097 BM Amsterdam

Onder bod



In verkoop genomen

Koopsom: € 300.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 10.714,29
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Aangemeld: 08-11-2021
Laatste wijziging: 29-11-2021
Dagen op de markt: 40

Woonoppervlakte: 28 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 13 m²
Inhoud: 85 m³

BIO Theater - Middenweg, 1097 BM Amsterdam

Onder bod



In verkoop genomen

Koopsom: € 435.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 9.456,52
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Aangemeld: 08-11-2021
Laatste wijziging: 29-11-2021
Dagen op de markt: 40

Woonoppervlakte: 46 m²
Inhoud: 138 m³

CONCEPT

The Robin | Bajes kwartier, 1096 AG Amsterdam



In verkoop genomen

Koopsom: € 450.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 9.000,-
Aanvaarding: In overleg

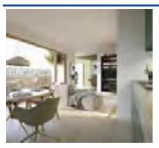
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Beschikbaar

Aangemeld: 26-11-2021
Laatste wijziging: 26-11-2021
Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 50 m²
Inhoud: 150 m³

Riverfront, 1096 BA Amsterdam



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 465.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 8.773,58
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Soort Appartement: 0
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 2011-2020

Beschikbaar

Aangemeld: 25-11-2019
Laatste wijziging: 25-11-2019
Dagen op de markt: 754

Woonoppervlakte: 53 m²
Inhoud: 132 m³

Riverfront, 1096 BA Amsterdam



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 500.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 8.620,69
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Soort Appartement: 0
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 2011-2020

Beschikbaar

Aangemeld: 25-11-2019
Laatste wijziging: 25-11-2019
Dagen op de markt: 754

Woonoppervlakte: 58 m²
Inhoud: 145 m³

Riverfront, 1096 BA Amsterdam



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 645.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 8.486,84
Aanvaarding: In overleg

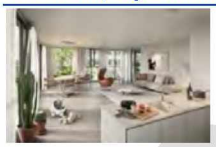
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Soort Appartement: 0
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 2011-2020

Beschikbaar

Aangemeld: 25-11-2019
Laatste wijziging: 25-11-2019
Dagen op de markt: 754

Woonoppervlakte: 76 m²
Inhoud: 190 m³

The Robin | Bajes kwartier, 1096 AG Amsterdam



In verkoop genomen

Koopsom: € 675.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 8.437,50
Aanvaarding: In overleg

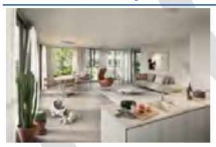
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Beschikbaar

Aangemeld: 26-11-2021
Laatste wijziging: 26-11-2021
Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 80 m²
Inhoud: 240 m³

The Robin | Bajes kwartier, 1096 AG Amsterdam



In verkoop genomen

Koopsom: € 735.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 8.166,67
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Beschikbaar

Aangemeld: 26-11-2021
Laatste wijziging: 26-11-2021
Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 90 m²
Inhoud: 270 m³

Riverfront, 1096 BA Amsterdam



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 795.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 7.098,21
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Soort Appartement: 0
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 2011-2020

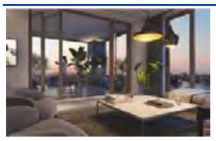
Beschikbaar

Aangemeld: 25-11-2019
Laatste wijziging: 25-11-2019
Dagen op de markt: 754

Woonoppervlakte: 112 m²
Inhoud: 280 m³

CONCEPT

Penthouses Somerparc aan de Amstel, 1096 BA Amsterdam



In verkoop genomen

Koopsom: € 3.632.130,- v.o.n.
Prijs per m²: € 14.825,02
Aanvaarding: In overleg

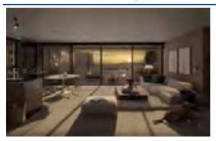
Type: Appartement
Soort: Penthouse
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

Beschikbaar

Aangemeld: 06-07-2021
Laatste wijziging: 24-11-2021
Dagen op de markt: 165

Woonoppervlakte: 245 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 63 m²
Inhoud: 735 m³

The Robin | Bajes kwartier, 1096 AG Amsterdam



In verkoop genomen

Koopsom: € 855.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 8.550,-
Aanvaarding: In overleg

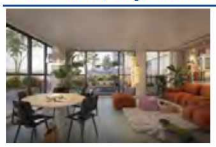
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Beschikbaar

Aangemeld: 26-11-2021
Laatste wijziging: 26-11-2021
Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 100 m²
Inhoud: 300 m³

The Robin | Bajeskwartier, 1096 AG Amsterdam



In verkoop genomen

Koopsom: € 950.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 9.500,-
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Beschikbaar

Aangemeld: 26-11-2021
Laatste wijziging: 26-11-2021
Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 100 m²
Inhoud: 300 m³

Korte Ouderkerkerdijk 1 C1, 1096 AC Amsterdam



In verkoop genomen

Koopsom: € 1.095.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 7.821,43
Aanvaarding: In overleg

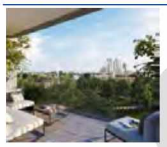
Type: Appartement
Soort: Tussenverdieping
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

Beschikbaar

Aangemeld: 19-11-2021
Laatste wijziging: 06-12-2021
Dagen op de markt: 29

Woonoppervlakte: 140 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 22 m²
Inhoud: 470 m³

Riverfront, 1096 BA Amsterdam



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.145.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 7.532,89
Aanvaarding: In overleg

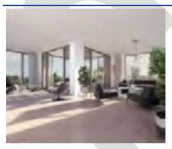
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Soort Appartement: 0
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 2011-2020

Beschikbaar

Aangemeld: 25-11-2019
Laatste wijziging: 25-11-2019
Dagen op de markt: 754

Woonoppervlakte: 152 m²
Inhoud: 380 m³

Riverfront, 1096 BA Amsterdam



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.840.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 9.484,54
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Penthouse
Soort Appartement: 0
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 2011-2020

Beschikbaar

Aangemeld: 25-11-2019
Laatste wijziging: 25-11-2019
Dagen op de markt: 754

Woonoppervlakte: 194 m²
Inhoud: 485 m³

CONCEPT

14. Marktsituatie en referenties bouwkosten

14.1. Bouwkosten nieuwbouwwoningen

Bandbreedte bouwkosten

De hoogte van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen is afhankelijk van een aantal factoren:

- De beukmaat
- De woningdiepte
- Het woningtype
- Het aantal bouwlagen
- De dakvorm
- Draagkracht van de grond
- Architectonische uitvoering
- Afwerkingsniveau
- Energieprestatie en duurzaamheidsmaatregelen
- Bouwplaats
- Het aantal woningen dat gerealiseerd wordt (schaal)

14.2. Referenties bouwkosten nieuwbouwwoningen

Achtereenvolgens komen verschillende referenties van bouwkosten aan bod.

CONCEPT

Woontoren (tot 12 lagen)

Woontoren tot maximaal 12 lagen. Centrale kern met minimaal twee liften. Vier woningen per verdieping, ruim opgezette entreehal met toegangsbeveiliging. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gevelwasinstallatie. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 80-90 m² GO.



Locatie:	Noord-Holland	Amsterdam	Amsterdam

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.594,-	€ 1.433,-	€ 2.038,-
Bouwkosten / BIH	€ 526,-	€ 482,-	€ 659,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.766,-	€ 1.516,-	€ 2.473,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,55	0,54	0,56
Gevel open	47 %	44 %	51 %
Inhoud / BVO	3,03	2,97	3,09
GO / BVO	0,75	0,75	0,75

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 81,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 70,-	/ BVO
Exclusief BENG	- 48,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2021 (provincie Noord-Holland).

Woontoren (tot 16 lagen)

Woontoren tot maximaal 16 lagen. Centrale kern met minimaal twee liften. Vier woningen per verdieping, ruim opgezette entreehal met toegangsbeveiliging. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Gevelwasinstallatie. Woninggrootte gemiddeld ca. 80-90 m² GO.



Locatie: Noord-Holland | Amsterdam | Amsterdam

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.632,-	€ 1.426,-	€ 2.047,-
Bouwkosten / BIH	€ 540,-	€ 482,-	€ 664,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.799,-	€ 1.504,-	€ 2.479,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,55	0,54	0,56
Gevel open	47 %	44 %	51 %
Inhoud / BVO	3,02	2,96	3,08
GO / BVO	0,74	0,74	0,74

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 78,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 63,-	/ BVO
Exclusief BENG	- 47,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2021 (provincie Noord-Holland).

Woontoren (tot 22 lagen)

Hoogbouw woontoren tot maximaal 22 lagen, maximaal 70 m hoog. Centrale kern met minimaal twee liften. Vier of vijf woningen per laag, ruim opgezette entreehal met toegangsbeveiliging. Decentrale installaties. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Gevelwasinstallatie. Woninggrootte gemiddeld ca. 80-90 m² GO.



Locatie: Noord-Holland | Amsterdam | Amsterdam

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.723,-	€ 1.559,-	€ 2.105,-
Bouwkosten / BIH	€ 571,-	€ 527,-	€ 684,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.887,-	€ 1.634,-	€ 2.534,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,55	0,54	0,56
Gevel open	50 %	47 %	55 %
Inhoud / BVO	3,02	2,96	3,08
GO / BVO	0,74	0,74	0,74

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 82,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 56,-	/ BVO
Exclusief BENG	- 38,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2021 (provincie Noord-Holland).

Appartementenblok (tot 10 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.



Locatie: Noord-Holland › Amsterdam › Amsterdam ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.554,-	€ 1.374,-	€ 1.974,-
Bouwkosten / BIH	€ 522,-	€ 471,-	€ 632,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.725,-	€ 1.456,-	€ 2.408,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,55	0,59
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	2,98	2,92	3,12

Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 167,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 56,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 31,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2021 (provincie Noord-Holland).

Appartementenblok (tot 15 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 65-75 m² GO.



Locatie: Noord-Holland › Amsterdam › Amsterdam ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.569,-	€ 1.375,-	€ 1.998,-
Bouwkosten / BIH	€ 529,-	€ 473,-	€ 641,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.739,-	€ 1.458,-	€ 2.433,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,55	0,59
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	2,97	2,91	3,12

Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 168,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 56,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 30,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2021 (provincie Noord-Holland).

14.3. Bijkomende kosten nieuwbouwwoningen

De volgende percentages voor bijkomende kosten, als opslag op de bouwkosten, worden als marktconform beschouwd.

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699) WONINGBOUW Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien		BASIS	LAAG	HOOG
A	**Projectbegeleiding door de opdrachtgever**			
1	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	PM	PM	PM
B	**Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)**	9,8%	6,7%	17,3%
1	Proces-/projectmanagement	1,5%	1,3%	2,2%
2	Programma van Eisen	-	-	0,2%
3	Architect	3,0%	2,5%	5,5%
4	Directievoering & Toezicht	1,5%	1,0%	2,0%
5	Constructeur	0,8%	0,5%	1,6%
6	Adviseur bouwfysica	0,5%	0,3%	0,8%
7	Grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	0,3%	0,8%
8	Adviseur installaties	1,0%	0,5%	1,5%
9	Binnenhuisarchitect	PM	PM	PM
10	Opmeting van het terrein	-	-	0,1%
11	Point-cloud / as-is tekeningen	-	-	0,3%
12	Bouwkostendeskundige	0,5%	0,3%	1,0%
13	Aanbestedingsbegeleiding	0,3%	-	0,5
14	Juridisch advies	PM	PM	PM
15	Adviseur duurzaamheid	0,2%	-	0,5%
16	Duurzaamheid-assessment	-	-	0,3%
C	**Aansluitkosten**	3,3%	2,1%	5,0%
1	Net-aansluitingen werktuigbouwkundig - isolering & water	0,4%	0,3%	0,8%
2	Bijdrage aansluitkosten (BAK) stadsverwarming of WKO *Let op: BAK alleen indien van toepassing*	2,5%	1,5%	3,5%
3	Net-aansluitingen elektrotechnisch	0,4%	0,3%	0,7%
D	**Heffingen**	2,0%	1,0%	5,0%
1	Leges bouwaanvraag	2,0%	1,0%	5,0%
2	Precario	PM	PM	PM
E	**Verzekeringen**	-		
1	CAR	incl.	incl.	incl.
2	WA	incl.	incl.	incl.
F	**Risicoverrekening**	-	-	-
1	Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	PM	PM	PM
2	Verrekening van loon- en prijsstijgingen tijdens bouw	PM	PM	PM
3	Afkoop van overige risico's	PM	PM	PM
4	Risicokosten gerelateerd aan risicoanalyse	PM	PM	PM
G	**Kunst**	-	-	-
1	Kunst	PM	PM	PM
H	**Ontwikkelaarskosten**	7,3%	3,5%	18,5%
1	Bemiddeling en coordinatie	PM	PM	PM
2	Algemene kosten ontwikkeling	4,0%	1,5%	8,0%
3	Promotiekosten (project)	0,3%	-	0,5%
4	Verkooprisico	3,0%	2,0%	10,0%
I	**Verkoopkosten**	1,2%	1,2%	2,7%
1	Verkoopbrochure	0,2%	0,2%	0,7%
2	Makelaarskosten	0,5%	0,5%	1,2%
3	Notariskosten	0,5%	0,5%	0,8%
4	Splitsingsakte	PM	PM	PM
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN		23,6%	14,5%	48,5%

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2021 (provincie Noord-Holland).

14.4. Referenties bouwkosten commerciële functies

Woontoren (tot 8 lagen)

Compact woonblok, max. 8 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok, intern vluchttrappenhuis. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Woninggrootte gemiddeld ca. 75-85 m² GO.



Locatie:	Noord-Holland	Amsterdam	Amsterdam

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.545,-	€ 1.415,-	€ 1.978,-
Bouwkosten / BIH	€ 508,-	€ 474,-	€ 619,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.714,-	€ 1.495,-	€ 2.411,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,56	0,55	0,59
Gevel open	45 %	42 %	51 %
Inhoud / BVO	3,04	2,98	3,20
GO / BVO	0,75	0,75	0,75
Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 79,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 59,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 51,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Noord-Holland).

Woontoren (tot 6 lagen)

Compact woonblok, max. 6 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok, intern vluchttrappenhuis. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 80-90 m² GO.



Locatie:	Noord-Holland	Amsterdam	Amsterdam

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.431,-	€ 1.294,-	€ 1.852,-
Bouwkosten / BIH	€ 469,-	€ 433,-	€ 578,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.601,-	€ 1.376,-	€ 2.287,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,56	0,55	0,59
Gevel open	45 %	42 %	51 %
Inhoud / BVO	3,05	2,99	3,20
GO / BVO	0,76	0,76	0,76
Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 69,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 73,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 47,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Noord-Holland).

Kantoorblok (tot 8 lagen)

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met warmtepomp.



Locatie: Noord-Holland › Amsterdam › Amsterdam ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.832,-	€ 1.660,-	€ 2.323,-
Bouwkosten / BIH	€ 547,-	€ 506,-	€ 681,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.245,-	€ 1.989,-	€ 2.941,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,78	0,77	0,80
Gevel open	38 %	34 %	49 %
Inhoud / BVO	3,35	3,28	3,41
GO / BVO	0,94	0,95	0,95
VVO / BVO	0,81	0,81	0,81
Prijsinvloeden			
Exclusief BENG		- 55,-	/ BVO
BREEAM-NL EXCELLENT		+ 197,-	/ BVO
Inbouw (kantoortuin)		+ 113,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Noord-Holland).

Kleinschalige inpassing

Inpassing van een kantoor in een binnenstedelijke structuur. Bijzondere detaillering van de gevel. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Ruim opgezet trappenhuis. Grootte tot 2.000 m² BVO. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Noord-Holland › Amsterdam › Amsterdam ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.913,-	€ 1.730,-	€ 2.395,-
Bouwkosten / BIH	€ 540,-	€ 499,-	€ 663,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.338,-	€ 2.070,-	€ 3.028,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,44	0,43	0,45
Gevel open	55 %	36 %	80 %
Inhoud / BVO	3,54	3,47	3,61
GO / BVO	0,93	0,93	0,93
VVO / BVO	0,79	0,79	0,79
Prijsinvloeden			
Exclusief BENG		- 47,-	/ BVO
Full-air luchtbehandeling		+ 99,-	/ BVO
Inbouw (kantoortuin)		+ 112,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Noord-Holland).

Winkelstraat met bovenwoningen

Winkelgebied met winkels op begane grond en gestapelde woningen tot vier lagen. Winkels dieper dan de woningen. Opgangen met portiek en galerij aan achterzijde. Winkels worden casco opgeleverd met basisinstallaties. Woningen gasloos met individuele warmtepompen.



Locatie:	Noord-Holland	Amsterdam	Amsterdam

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.458,-	€ 1.287,-	€ 1.848,-
Bouwkosten / BIH	€ 464,-	€ 422,-	€ 565,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.635,-	€ 1.447,-	€ 2.056,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,58	0,57	0,61
Gevel open	48 %	43 %	52 %
Inhoud / BVO	3,14	3,05	3,27
GO / BVO	0,92	0,92	0,92
VVO / BVO	0,88	0,88	0,88

Prijsinvloeden			
Moeilijk bereikbaar		+ 40,-	/ BVO
Fundering op staal		- 18,-	/ BVO
WTW in woningen		+ 15,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Noord-Holland).

Apothekers- / Huisartsenpost

Vrijstaand gebouw met medische voorzieningen zoals huisarts, apotheek, tandarts- en fysiopraktijk. Centrale hal met wachtruimte voor de verschillende functies. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Solide materiaalkeuze. Gasloos met warmtepomp. Minimaal 4 huisartsen, gemiddelde ca. 120 m² BVO per huisarts.



Locatie:	Noord-Holland	Amsterdam	Amsterdam

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.961,-	€ 1.758,-	€ 2.291,-
Bouwkosten / BIH	€ 619,-	€ 566,-	€ 709,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.141,-	€ 1.898,-	€ 2.540,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,61
Gevel open	35 %	30 %	45 %
Inhoud / BVO	3,17	3,10	3,23
GO / BVO	0,91	0,91	0,91
VVO / BVO	0,94	0,94	0,95

Prijsinvloeden			
Exclusief BENG		- 61,-	/ BVO
Gebalanceerde ventilatie		- 85,-	/ BVO
Terreninrichting		+ 85,-	/ m² terrein

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Noord-Holland).

14.5. Bijkomende kosten commerciële functies

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699) UTILITIESBOUW Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien		BASIS	LAAG	HOOG
A	**Projectbegeleiding door de opdrachtgever**			
1	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	PM	PM	PM
B	**Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)**	**11,9%**	**8,8%**	**16,9%**
1	Proces-/projectmanagement	1,7%	1,3%	2,2%
2	Programma van Eisen			0,2%
3	Architect	4,5%	3,5%	6,0%
4	Directievoering & Toezicht	1,3%	1,0%	1,5%
5	Constructeur	1,1%	0,8%	1,3%
6	Adviseur bouwfysica	0,5%	0,3%	0,8%
7	Grondmechanisch onderzoek en -advies	0,4%	0,3%	0,5%
8	Adviseur installaties	1,5%	1,2%	1,7%
9	Binnenhuisarchitect	PM	PM	PM
10	Opmeting van het terrein			0,1%
11	Point-cloud / as-is tekeningen			0,3%
12	Bouwkostendeskundige	0,4%	0,4%	1,0%
13	Aanbestedingsbegeleiding	0,3%		0,5
14	Juridisch advies	PM	PM	PM
15	Adviseur duurzaamheid	0,2%		0,5%
16	Duurzaamheid assessment			0,3%
C	**Aansluitkosten**	**3,3%**	**2,1%**	**5,0%**
1	Net-aansluitingen werktuigbouwkundig - riolering & water	0,4%	0,3%	0,8%
2	Bijdrage aansluitkosten (BAK) stadsverwarming of WKO *Let op: BAK alleen indien van toepassing*			
3	Net-aansluitingen elektrotechnisch	0,4%	0,3%	0,7%
D	**Heffingen**	**2,0%**	**1,0%**	**5,0%**
1	Leges bouwaanvraag	2,0%	1,0%	5,0%
2	Precario	PM	PM	PM
E	**Verzekeringen**	-		
1	CAR	incl.	incl.	incl.
2	WA	incl.	incl.	incl.
F	**Risicoverrekening**	-	-	-
1	Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	PM	PM	PM
2	Verrekening van loon- en prijsstijgingen tijdens bouw	PM	PM	PM
3	Afkoop van overige risico's	PM	PM	PM
4	Risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse	PM	PM	PM
G	**Kunst**	-	-	-
1	Kunst	PM	PM	PM
H	**Ontwikkelaarskosten**	**7,3%**	**3,5%**	**18,5%**
1	Bemiddeling en coördinatie	PM	PM	PM
2	Algemene kosten ontwikkeling	4,0%	1,5%	8,0%
3	Promotiekosten (project)	0,3%		0,5%
4	Verkooprisico	3,0%	2,0%	10,0%
I	**Verkoopkosten**	**1,2%**	**1,2%**	**2,6%**
1	Verkoopbrochure	0,2%	0,2%	0,6%
2	Makelaarskosten	0,5%	0,5%	1,2%
3	Notariskosten	0,5%	0,5%	0,8%
4	Splitsingsakte	PM	PM	PM
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN		**25,7%**	**16,6%**	**48,0%**

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2021 (provincie Noord-Holland).

14.6. Algemene kosten

Onder Algemene kosten worden de kosten verstaan die dienen ter dekking van de kosten die het apparaat van de ontwikkelaar maakt. Denk hierbij aan de kosten van huisvesting, directie, ontwikkelmanagers, secretariaat, acquisitie, ontwikkelingskosten et cetera.

In de NEN 2634 vallen onder de algemene bedrijfskosten alle kosten die een ontwikkelaar aan het bouwproject toerekent en die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf. Voorbeelden hiervan zijn kosten voor het gebruik van een kantoor, kosten voor directieleden en administratief personeel.

Het Economisch Instituut voor de Bouw omschrijft Algemene kosten als volgt:

> *"Algemene kosten zijn kosten, die op grond van het ontbreken van een (duidelijk) oorzakelijk verband met de afzonderlijke werken, dan wel uit overwegingen van praktische doelmatigheid, niet (direct noch indirect) aan de afzonderlijke werken worden toegerekend. Het zijn dus kosten die niet direct samenhangen met werken."*

Een percentage voor Algemene Kosten (AK) van 4,0% over de bouwkosten en bijkomende kosten wordt door ons als marktconform beschouwd.

14.7. Winst en risico (voorcalculatorisch)

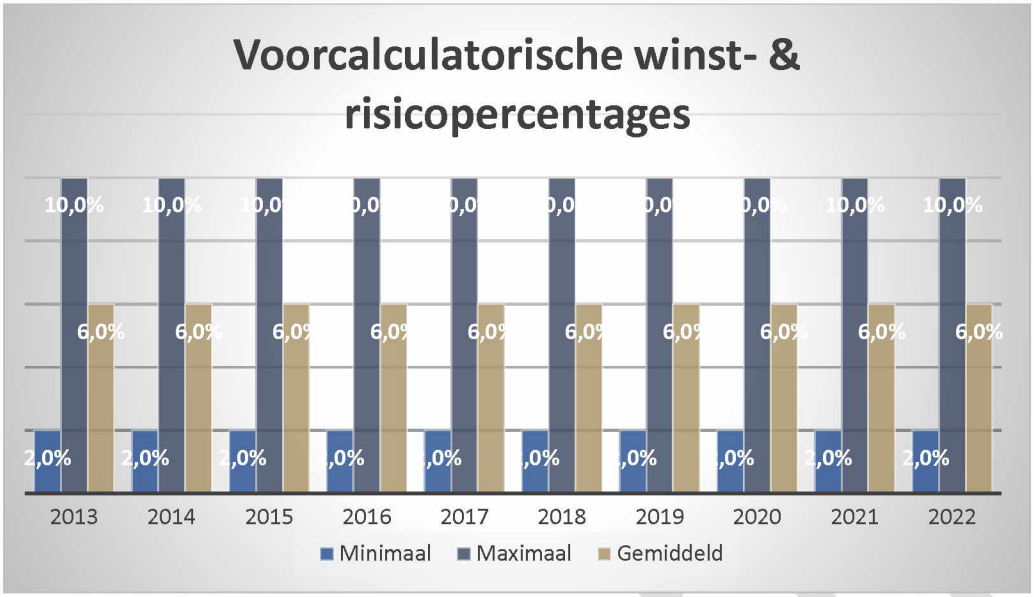
Onder Winstpercentage verstaan we de vergoeding die de ontwikkelaar toekomt als winst bovenop de reguliere kosten. Het is feitelijk de vergoeding voor het risico dat de ontwikkelaar loopt. Het bedrag dat een ontwikkelaar doorberekent in de prijs hangt af van de project specifieke omstandigheden zoals:

- De omvang, (aan)looptijd en complexiteit van een project.
- Het aantal deelnemende partijen, de samenwerkingsvorm en de verdeling van verantwoordelijkheden.
- De risico's die een ontwikkelaar loopt in een project (bijvoorbeeld afzetrisico of een moeilijk bereikbare bouwlocatie).
- De seriematigheid en repetitie in een bouwproject.
- De hoogte van voorinvesteringen.
- Locatiekenmerken en de lokale afzetmarkt.

Het Kengetallen Kompas voor Bouwkosten, uitgegeven door CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot (2022) geeft jaarlijks cijfers uit voor een bandbreedte van bouwkosten die kunnen worden gehanteerd voor diverse vastgoedtypen en de ontwikkeling daarvan. Hierbij wordt sinds 2013 winst en risico opgenomen als een percentage, dat berekend wordt over de totale te verwachten netto-opbrengsten.

In de onderstaande grafiek is de te hanteren bandbreedte van de afgelopen jaren weergeven van het winst- en risicopercentage. Opvallend is dat deze gelijk is voor de jaren 2013 tot en met 2022.
Dit betekent dat een gemiddelde opstalexploitatie (voorcalculatorisch) volgens CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot binnen deze bandbreedte zal vallen. Een inschatting van het te lopen risico tijdens de ontwikkeling van een project, met bijbehorende project specifieke kenmerken, kan zorgen voor het hanteren van een hoger of lager percentage.

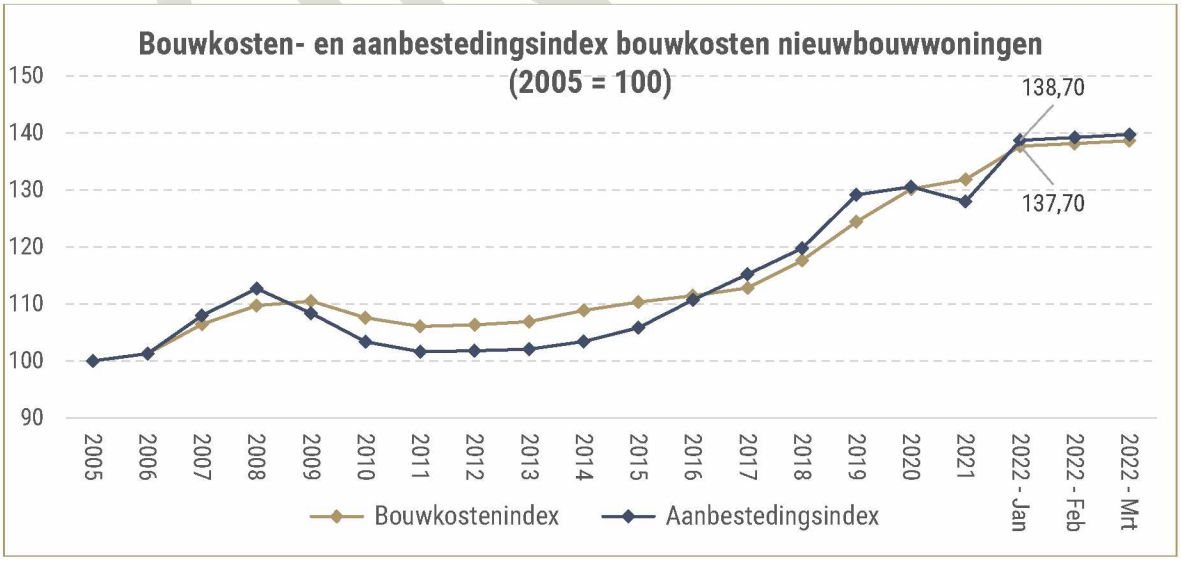
CONCEPT



Voorcalculatorische winst- & risicopercentages. Bron: CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot, 2022.

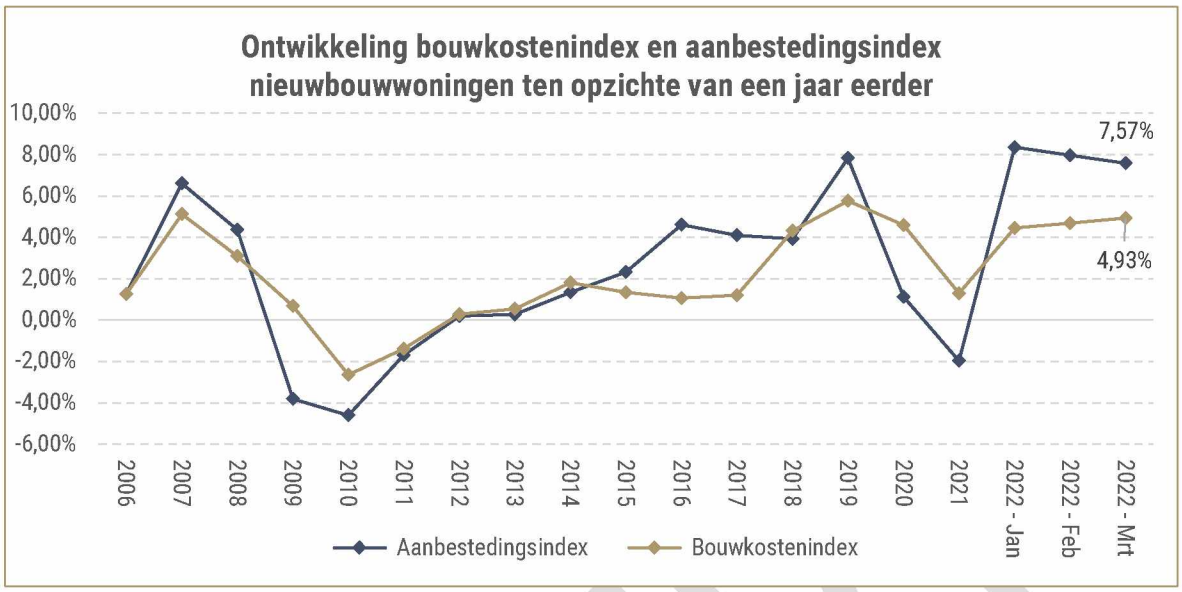
14.8. Ontwikkeling bouwkosten nieuwbouwwoningen

Wij raadpleegden de input- en outputindex van Kengetallenkompas Bouwkosten 2022, om de ontwikkeling van de gemiddelde bouwkosten van nieuwbouwwoningen te analyseren. De inputindex geeft aan hoe in de loop der tijd de bouwkosten zich ontwikkelen bezien vanuit de loon- en materiaalkosten. De loon- en materiaalkosten tellen elk voor circa 50% mee in de index en deze index geeft daarmee weer hoe de kosten van de kale aanneemsom zich ontwikkelen. Naast deze aanneemsom rekenen aannemers zogenaamde staartkosten door. Dit zijn de opslagen uit de kale bouwsom voor AK (algemene bedrijfskosten) en winst en risico. Deze staartkosten komen tot uitdrukking in de outputindex, ook wel de aanbestedingsindex genoemd. Navolgend figuur geeft de input– en outputindex van de ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen weer (bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022).



Input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de bouwkosten (bouwkostenindex en aanbestedingsindex) jaar op jaar.



Ontwikkeling input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

De aanbestedingsindex voor nieuwbouwwoningen is het afgelopen jaar gedaald. In januari 2022 lag de aanbestedingsindex circa 8,36% hoger dan in januari 2021.

Outlook Grondexploitaties 2021 - ontwikkeling bouwkosten

Metafoor schat in haar rapport "Outlook Grondexploitaties 2022 d.d. december 2021 de ontwikkeling van de bouwkosten als volgt in:

BOUWKOSTEN	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%

Ontwikkeling bouwkosten, bron: Metafoor.

CONCEPT

15. Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten

15.1. Referenties grondexploitatiekosten

Bouwrijp maken

Bouwrijp maken				
Bruto terreinoppervlak (m²)				
Onderdeel	eenheid	laagste	top	hoogste
Sloop- en opruimingswerkzaamheden	€/m²	€ 2.30	€ 2.70	€ 3.10
Grondwerk	€/m²	€ 3.80	€ 4.50	€ 5.10
Drainage	€/m²	€ 0.60	€ 0.80	€ 0.90
Leidingwerk	€/m²	€ 5.70	€ 6.90	€ 7.90
Verhardingen (tijdelijk)	€/m²	€ 0.70	€ 0.90	€ 1.00
Damwanden en beschoeiing	€/m²	€ 1.50	€ 1.80	€ 2.20
Diverse werkzaamheden	€/m²	€ 0.90	€ 1.00	€ 1.20
Subtotaal	**€/m²**	**€ 15.80**	**€ 18.40**	**€ 21.20**
Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	13%	15%	18%
Staartkosten	% van subtotaal	23%	27%	31%
Totaal bouwkosten per m² bruto terreinoppervlak excl. btw	€/m²	€ 22.90	€ 27.00	€ 32.70

Bron: Arcadis.

Woonrijp maken

Bouwrijp maken				
Bruto terreinoppervlak (m²)				
Onderdeel	eenheid	laagste	top	hoogste
Sloop- en opruimingswerkzaamheden	€/m²	€ 2.30	€ 2.70	€ 3.10
Grondwerk	€/m²	€ 3.80	€ 4.50	€ 5.10
Drainage	€/m²	€ 0.60	€ 0.80	€ 0.90
Leidingwerk	€/m²	€ 5.70	€ 6.90	€ 7.90
Verhardingen (tijdelijk)	€/m²	€ 0.70	€ 0.90	€ 1.00
Damwanden en beschoeiing	€/m²	€ 1.50	€ 1.80	€ 2.20
Diverse werkzaamheden	€/m²	€ 0.90	€ 1.00	€ 1.20
Subtotaal	**€/m²**	**€ 15.80**	**€ 18.40**	**€ 21.20**
Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	13%	15%	18%
Staartkosten	% van subtotaal	23%	27%	31%
Totaal bouwkosten per m² bruto terreinoppervlak excl. btw	€/m²	€ 22.90	€ 27.00	€ 32.70

Bron: Arcadis.

Kantoorplein (basis)

Eenvoudig plein met kantoren. Bestrating van (luxe) betontegels of straatklinkers. Eenvoudige verlichting. Afwatering via molgoten en eenvoudige putten. Inclusief vuilwaterriool met huisaansluitingen.



Locatie: Noord-Holland › Amsterdam › Amsterdam ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 191,-	€ 170,-	€ 272,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Oppervlakte plein	2500	m²	
Oppervlakte plein	2500	m²	
Aantal lantaarnpalen	10	st	
Aantal lantaarnpalen	10	st	
Straatmeubilair	5	st	
Straatmeubilair	5	st	
Aantal huisaansluitingen	22	st	
Aantal huisaansluitingen	22	st	
Aantal bomen	10	st	
Aantal bomen	10	st	
Prijsinvloeden			
Excl. vuilwaterriool		- 14,-	/ m¹

Bron: Kengetallenkompas GWW, 2022.

Winkelplein (stedelijk niveau)

Luxe plein met winkels. Sierbestrating met bijzondere verlichting. Afwatering via lijngoten, inclusief vuilwaterriool en huisaansluitingen. Groenvoorzieningen d.m.v. bomen met grondplaat.



Locatie: Noord-Holland › Amsterdam › Amsterdam ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 172,-	€ 159,-	€ 268,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Oppervlakte plein	3500	m²	
Oppervlakte plein	3500	m²	
Aantal lantaarnpalen	10	st	
Aantal lantaarnpalen	10	st	
Straatmeubilair	5	st	
Straatmeubilair	5	st	
Aantal huisaansluitingen	22	st	
Aantal huisaansluitingen	22	st	
Aantal bomen	10	st	
Aantal bomen	10	st	
Prijsinvloeden			
Excl. vuilwaterriool		- 11,-	/ m¹
Klein plein < 1.500 m²		+ 31,-	/ st
Groot plein > 5.000 m²		+ 12,-	/ st

Bron: Kengetallenkompas GWW, 2022.

Onder bebouwing (vanaf 1.000 m²)

Kleinschalige bovengrondse garage onder bebouwing, tot 2 lagen. Betonconstructie met dubbele T-liggers. Vloerafwerking met coating, gevel voorzien van roosters, TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.



Locatie: Noord-Holland › Amsterdam › Amsterdam ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 670,-	€ 621,-	€ 892,-
Bouwkosten / BIH	€ 209,-	€ 196,-	€ 273,-
Herbouwkosten / m²	€ 636,-	€ 587,-	€ 856,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / m²	0,24	0,23	0,24
Gevel open	75 %	70 %	85 %
Inhoud / m²	3,20	3,14	3,26
GO / m²	0,97	0,97	0,97

Prijsinvloeden		
Fundering op poeren	- 10,-	/ BVO
Betaalsysteem	+ 98,-	/ BVO
Moeilijk bereikbaar	+ 27,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas GWW.

Onder bebouwing (tot 1.000 m²)

Kleinschalige bovengrondse enkellaagse garage onder bebouwing. Betonconstructie met dubbele T-liggers. Vloerafwerking met coating, gevel voorzien van roosters, TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.



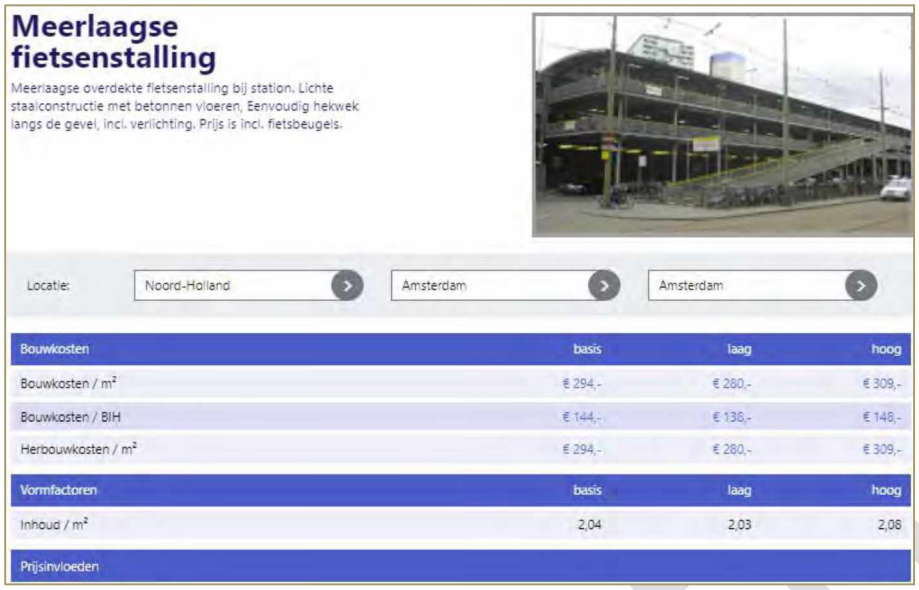
Locatie: Noord-Holland › Amsterdam › Amsterdam ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 802,-	€ 657,-	€ 1.073,-
Bouwkosten / BIH	€ 259,-	€ 216,-	€ 339,-
Herbouwkosten / m²	€ 752,-	€ 607,-	€ 1.020,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / m²	0,13	0,13	0,13
Gevel open	25 %	15 %	35 %
Inhoud / m²	3,10	3,04	3,16
GO / m²	0,93	0,93	0,93

Prijsinvloeden		
Fundering op poeren	- 10,-	/ BVO
Betaalsysteem	+ 241,-	/ BVO
Moeilijk bereikbaar	+ 33,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas GWW.



Meerlaagse fietsenstalling

Meerlaagse overdekte fietsenstalling bij station. Lichte staalconstructie met betonnen vloeren, Eenvoudig hekwek langs de gevel, incl. verlichting. Prijs is incl. fietsbeugels.

Locatie: Noord-Holland › Amsterdam › Amsterdam ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 294,-	€ 280,-	€ 309,-
Bouwkosten / BIH	€ 144,-	€ 138,-	€ 148,-
Herbouwkosten / m²	€ 294,-	€ 280,-	€ 309,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Inhoud / m²	2,04	2,03	2,08
Prijsinvloeden			

Bron: Kengetallenkompas GWW.

15.2. Bijkomende kosten

De tabel hierna toont een gangbare opslag voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) voor grondverzetwerk.

CONCEPT

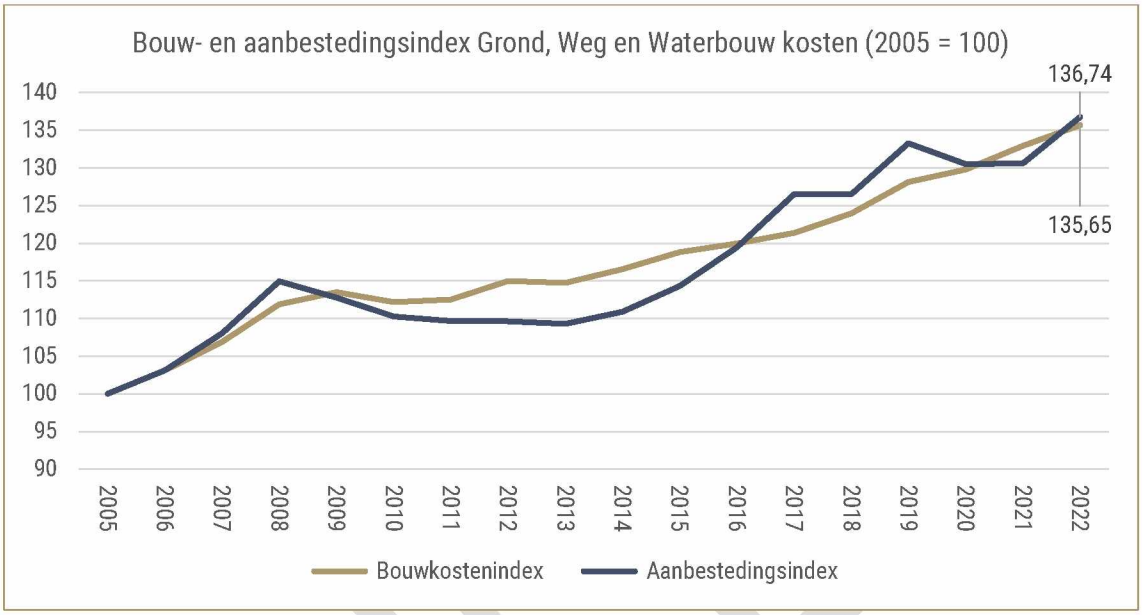
BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699) WONINGBOUW Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien		BASIS	LAAG	HOOG
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever			
1	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	PM	PM	PM
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	9,8%	6,7%	17,3%
1	Proces-/projectmanagement	1,5%	1,3%	2,2%
2	Programma van Eisen			0,2%
3	Architect	3,0%	2,5%	5,5%
4	Directievoering & Toezicht	1,5%	1,0%	2,0%
5	Constructeur	0,8%	0,5%	1,6%
6	Adviseur bouwfysica	0,5%	0,3%	0,8%
7	Grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	0,3%	0,8%
8	Adviseur installaties	1,0%	0,5%	1,5%
9	Binnenhuisarchitect	PM	PM	PM
10	Opmeting van het terrein	-	-	0,1%
11	Point-cloud / as-is tekeningen	-	-	0,3%
12	Bouwkostendeskundige	0,5%	0,3%	1,0%
13	Aanbestedingsbegeleiding	0,3%	-	0,5
14	Juridisch advies	PM	PM	PM
15	Adviseur duurzaamheid	0,2%	-	0,5%
16	Duurzaamheid assessment	-	-	0,3%
C	Aansluitkosten	3,3%	2,1%	5,0%
1	Net-aansluitingen werktuigbouwkundig - riolering & water	0,4%	0,3%	0,8%
2	Bijdrage aansluitkosten (BAK) stadsverwarming of WKO *Let op: BAK alleen indien van toepassing*	2,5%	1,5%	3,5%
3	Net-aansluitingen elektrotechnisch	0,4%	0,3%	0,7%
D	Heffingen	2,0%	1,0%	5,0%
1	Leges bouwaanvraag	2,0%	1,0%	5,0%
2	Precario	PM	PM	PM
E	Verzekeringen	-		
1	CAR	incl.	incl.	incl.
2	WA	incl.	incl.	incl.
F	Risicoverrekening	-	-	-
1	Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	PM	PM	PM
2	Verrekening van loon- en prijsstijgingen tijdens bouw	PM	PM	PM
3	Afkoop van overige risico's	PM	PM	PM
4	Risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse	PM	PM	PM
G	Kunst	-	-	-
1	Kunst	PM	PM	PM
H	Ontwikkelaarskosten	7,3%	3,5%	18,5%
1	Bemiddeling en coördinatie	PM	PM	PM
2	Algemene kosten ontwikkeling	4,0%	1,5%	8,0%
3	Promotiekosten (project)	0,3%	-	0,5%
4	Verkooprisico	3,0%	2,0%	10,0%
I	Verkoopkosten	1,2%	1,2%	2,7%
1	Verkoopprocedure	0,2%	0,2%	0,7%
2	Makelaarskosten	0,5%	0,5%	1,2%
3	Notariskosten	0,5%	0,5%	0,8%
4	Splitsingsakte	PM	PM	PM
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN		23,6%	14,5%	48,5%

Bijkomende kosten. Bron: Kengetallenkompas GWW, 2022.

15.3. Ontwikkeling van de GWW-kosten

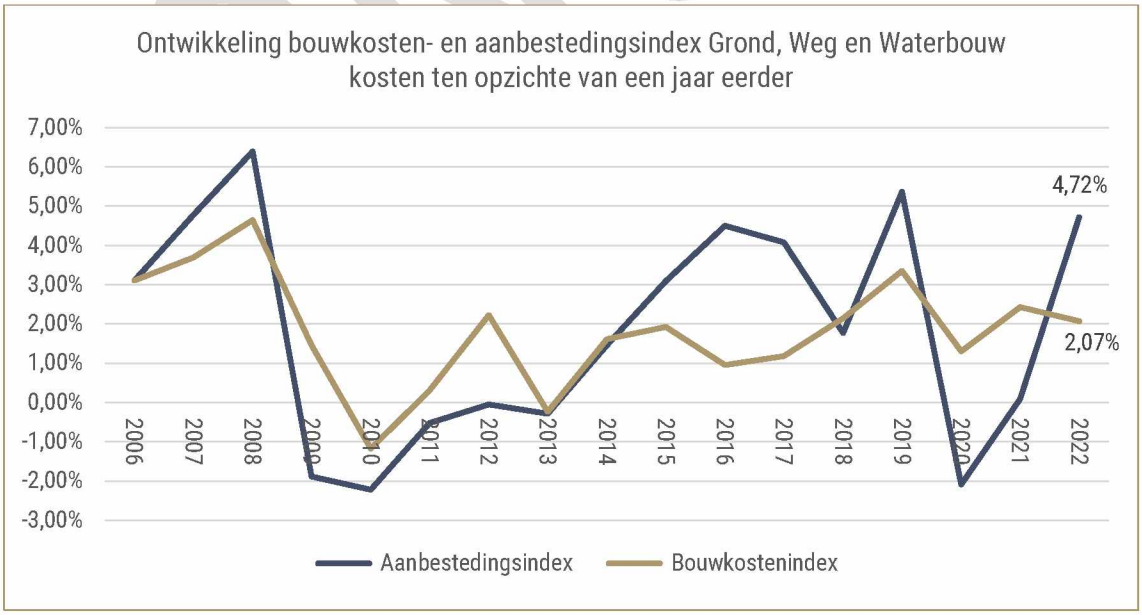
Bedrijven werkzaam in de grond-, water- en wegenbouw zijn onder meer grondwerkbedrijven, civiele betonbouwers (viaducten, bruggen, gemalen), kust- en oeverwerkers, kabel- en buizenleggers, sloopbedrijven, rioolaanleg- en stratenmakersbedrijven. De infrasector profiteert van de toegenomen overheidsbudgetten in het Infrastructuurfonds en het Deltafonds. Dit draagt naar verwachting de komende jaren bij aan een productiegroei tussen de 5% en 7%. Gemeentes investeren ook meer dan voorgaande jaren.

Met name in de aanleg van nieuwe wijkinfrastructuur en onderhoud aan en vervanging van riolering. De Unie van Waterschappen investeert in de aanpassingen van kanalen, gemalen en waterbergingen om te kunnen omgaan met klimaatverandering, bijvoorbeeld zware regenval en langdurige periodes van droogte. Ondanks deze investeringen zal de winstgevendheid van mkb-bedrijven onder druk blijven staan. Dit komt onder andere door het clusteren van opdrachten bij aanbestedingen, waarbij grotere bedrijven in het voordeel zijn. Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de Grond, Weg en Waterbouwkosten (bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022).



Input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de GWW-kosten (bouwkosten- en aanbestedingsindex) jaar op jaar.



Ontwikkeling input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

In vergelijking met een jaar eerder is de aanbestedingsindex met circa 4,72% gestegen (2022 ten opzichte van 2021). Per januari 2022 lag de aanbestedingsindex circa 2,07% hoger dan in 2021.

16. Marktsituatie en referenties herontwikkelingslocaties

16.1. Landelijke ontwikkeling

Over het tekort aan woningen is de afgelopen tijd veel geschreven. Dit leidt op tal van plaatsen tot een enorme stijging van koop- en huurprijzen van woningen. Het einde van het woningtekort is nog lang niet in zicht. Hiervoor is de bouw van vele extra woningen noodzakelijk, hetgeen niet op korte termijn mogelijk is. De prijzen voor ruwe bouwgrond, en dan met name voor beoogde woningbouwlocaties, schieten omhoog. De toegenomen vraag naar woningbouw in combinatie met een schaarste aan plaatsen waar kan worden gebouwd lijkt de belangrijkste oorzaak te zijn van deze hoge grondprijzen. Ontwikkelaars kiezen vaak voor locaties welke door de gemeente zijn aangeduid als potentieel interessante locaties voor woningbouw. Het lijkt erop dat ontwikkelaars ervoor kiezen een hogere prijs voor de gronden te betalen waar de risico's kleiner zijn en naar verwachting op korte termijn kan worden gestart met de ontwikkeling van woningbouw. Het verwerven van grondposities zorgt ervoor dat ontwikkelende partijen niet hoeven deel te nemen aan de aanbestedingen voor nieuwbouwlocaties, waarbij het nog onduidelijk is of zij als ontwikkelaar / bouwer worden gekozen en iedere keer andere eisen worden gesteld. In dergelijke aanbestedingsprocedures heb je te maken met veel concurrentie en worden keuzes gemaakt tussen verschillende inschrijvers op basis van prijs en kwaliteit. Door actief een grondpositie in het gebied te verwerven, verzekert een ontwikkelaar zich van bouwvolume en derhalve van werkgelegenheid in de toekomst. Gelet op de dalende bouwproductie als gevolg van de beschikbaarheid van de locaties lijkt dit dan ook nodig om de komende jaren te kunnen "overleven". Grondposities zijn dan ook het sleutelwoord voor toekomstig bouwvolume.

Het aantal beschikbare woningbouwlocaties is beperkt. Volgens de NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars, worden er steeds minder nieuwbouwwoningen te koop aangeboden. Dat komt doordat er een groot tekort aan capaciteit bij de bouwers is en te weinig woningbouwlocaties beschikbaar komen. Nieuwbouwkopers hebben daardoor nauwelijks keuze. De ontwikkelaars verwachten dat in de komende jaren het tekort aan nieuwbouw koopwoningen nog verder zal toenemen. De grote schaarste aan koopwoningen en aan bouwcapaciteit leidt er toe dat de prijzen van woningen verder oplopen.

16.2. Referentietransacties

Het aantal (bruikbare) transacties van recente en vergelijkbare herontwikkelingslocaties is beperkt. Hierna wordt een referentietransactie weergegeven.

Kanaalweg Europalaan

Op 20 december 2017 heeft een transactie plaatsgevonden tussen Van Wijk Holding Nieuwegein B.V. en OC Merwede-C Beheer BV. Deze transactie heeft betrekking op een vijftal grondperscelen met daarop aanwezige door de verkoper te laten slopen opstellen aan de Kanaalweg Europalaan in Utrecht. De koopsom van deze percelen met een gezamenlijk oppervlakte van 40.846 m² bedroeg € 26.489.000,-. De koopsom komt overeen met € 649,- per m².

Kanaalweg 14 -19 Utrecht

DD Invest S.à r.l. kocht op 16 februari 2018 gronden plaatselijk bekend Kanaalweg 14-19 in Utrecht van Onyx (NL) Propco II B.V. De koopsom bedroeg € 42.877.000,- kosten koper. Het ging om het perceel grond, met daarop gelegen het kantoorgebouw en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als Kanaalweg ongenummerd te Utrecht, Kanaalweg 14, 14G, 15, 15G, 16, 16G, 17, 17G, 17H, 18, 18G, 18H, 19 en 19G, 3526 KL te Utrecht en Kanaalweg ongenummerd te Utrecht, kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie R, nummers 765, groot 2.490 m², 1149 groot 40.325 m² en 1151 groot 20 m². Hierna worden de kadastrale percelen getoond.

CONCEPT



Bron: www.kadastralekaart.com.

Het totale oppervlakte omvat daarmee 42.835 m². De koopsom per m² kadastraal perceel bedraagt € 1.000,98 kosten koper.

Europalaan 30 en 34 Utrecht

Grey Star (GS Netherlands Merwede C.V.) kocht medio 2018 de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, perceelnummers 541 en 766 voor een bedrag van € 46.042.000,- kosten koper. Hierna worden de kadastrale percelen getoond. Het gezamenlijk oppervlakte van de kadastrale percelen bedraagt 37.045 m². De koopsom bedraagt daarmee € 1.242,87 kosten koper per m² kadastraal perceel.



Bron: www.kadastralekaart.com.

Texelstraat in Amstelveen

Aan de Texelstraat, op de hoek met de Vlielandstraat, is de voormalige Opel-garage reeds gesloopt om plaats te maken voor de ontwikkeling van een appartementencomplex bestaande uit 25 luxe appartementen van 97 m² GBO tot 234 m² GBO groot, waarvan twee prachtige penthouses van 234 m² GBO en 207 m² GBO met zeer riante terrassen (240 m²). In de kelder zijn 39 parkeerplekken en bergingen voor de bewoners. Tegelijkertijd wordt een duurzame huisvesting gerealiseerd voor een kinderdagverblijf van ruim 900 m² GBO met 12 bovengrondse parkeerplekken. Navolgende verbeelding toont een impressie van de beoogde nieuwbouwontwikkeling.



Impressie nieuwbouwontwikkeling, bron: msolutionsrealestate.nl.

De voormalige garage was gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie H, nummers 18011 en 17391, totaal groot 1.716 m². Op 11 december 2020 zijn deze percelen inclusief bestaande opstallen en aanhorigheden ('*as is, where is*') geleverd voor een koopsom van € 5.759.225,94 exclusief BTW. Dit komt overeen met een koopsom van circa € 3.356,- exclusief BTW per m² perceel of circa € 230.370,- exclusief BTW per te realiseren appartement. Navolgende figuur toont de kadastrale percelen die zijn geleverd en waarop het nieuwbouwcomplex is beoogd.



Aanduiding kadastraal perceel, bron: Kadastralekaart.com.

Noorddijk te Wormerveer (Meneba)

De Vlijt Vastgoed 1 BV kocht op 29 augustus 2020 onroerende zaken gelegen aan de Noorddijk in Wormerveer. De koopovereenkomst dateert van 18 augustus 2020. De volgende percelen werden geleverd:

- Gemeente Wormerveer, sectie A, nummer 9557 (1.849 m²)
- Gemeente Wormerveer, sectie A, nummer 9560 (16 m²)

De koopsom bedroeg € 1.142.700,-. De verkoper was Coöperatie De Vlijt U.A. Hierna wordt de locatie getoond.



Bron: www.kadastralekaart.com



Bron: Cyclomedia

Eerder, per 20 februari 2020 werden de onroerende zaken geleverd aan Coöperatie De Vlijt U.A. De verkoper was Meneba Wormerveer B.V. De koopovereenkomst dateerde van 20 mei 2019. De koopsom bedroeg € 15.500.000,- kosten koper. Het terrein is 46.815 m² groot. Het terrein is door het graanverwerkende bedrijf al enige jaren verlaten. De koopsom komt overeen met € 331,- kosten koper per m² perceel.

Op de plek van de fabrieken van Meneba in Wormerveer komt een nieuwe wijk: een bruisende buurt om te wonen, te werken en te recreëren. Er komen 622 woningen en 7.400 m2 aan voorzieningen, kantoorruimte, horeca en mogelijk ook een supermarkt. Zeker 40% betaalbare woningen, waaronder 30% sociale huur en 10% BKZ-woningen (Betaalbare Koop Zaanstad) is de afspraak. Daarbij komt nog eens 25% middeldure huur. Het overige deel is vrije sector. In totaal gaat het om 152 grondgebonden woningen, 68 lofts en 402 appartementen. De ontwikkelaar is Waterland Real Estate. In april 2020 sloten Zaanstad en Waterland Real Estate een intentieovereenkomst[12]. Daarnaast is aannemer Van Wijnen betrokken.

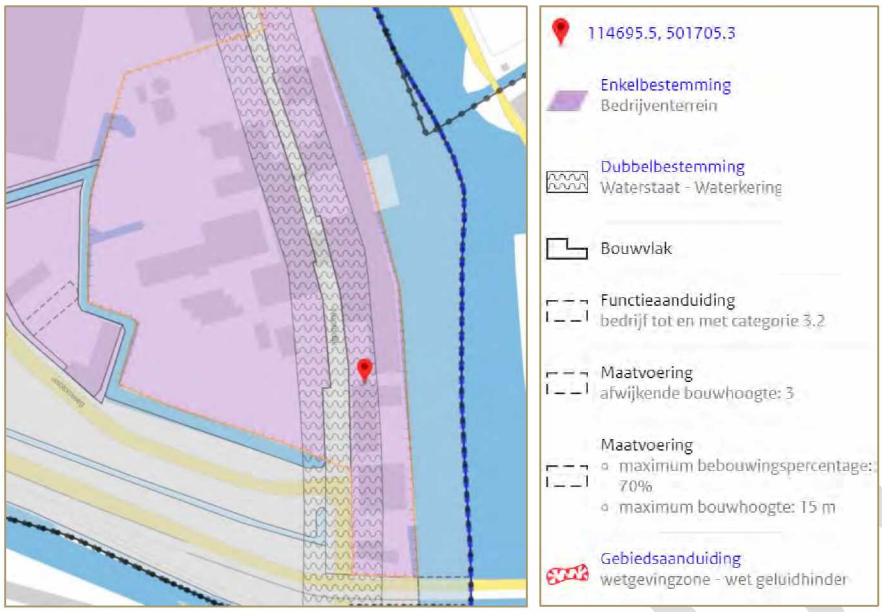
Hierna wordt een impressie van de beoogde gebiedsontwikkeling getoond.



Bron: https://maaknoord.zaanstad.nl/nieuws/aan-de-slag-met-herontwikkeling-meneba-wormerveer#pid=2

Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van het beoogde bouwplan. De gronden hebben een bedrijfsmatige bestemming. Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond.

[12] https://maaknoord.zaanstad.nl/nieuws/aan-de-slag-met-herontwikkeling-meneba-wormerveer



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Wickevoort Cruquius

Uit informatie afkomstig van het College Sanering Zorginstellingen uit 2020 blijkt dat de locatie Wickevoort in Cruquius door Stichting Epilepsie Instellingen Nederland (SEIN) is verkocht.

Het gaat om twee transacties:

- Fase A: vergadering College Sanering Zorginstellingen van 31 maart 2020:
  - 107.810,1 m² voor € 4.245.000,- exclusief BTW
  - 11.890 m² voor € 5.355.000,- exclusief BTW
- Fase B: vergadering College Sanering Zorginstellingen van 28 april 2021: 298.218 m² voor € 53.593.981,- exclusief BTW
- **Totaal: 417.875 m² voor € 63.193.981,-**

De koper is ontwikkelaar AM B.V.. Het ging om ruwe bouwgronden waar in totaal 756 woningen en enkele maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden. De gronden hebben een oppervlakte van 417.875 m². De koopsom bedraagt in totaal € 63.193.981,- exclusief BTW. De koopsom komt overeen met € 151,23 per m². In Wickevoort zullen in totaal 756 woningen worden gerealiseerd in verschillende categorieën. Minimaal 30% van de woningen dient als sociale huurwoning gerealiseerd te worden. Daarnaast wordt 10% van de woningen als middeldure huurwoning gerealiseerd.
De koopsom van de ruwe bouwgrond bedraagt circa € 83.590,- exclusief BTW per te realiseren woning.

De transactie omvat ruwe bouwgronden. De ontwikkelaar dient een bijdrage RIH te betalen van € 9.000,- per vrije sectorwoning en € 4.500,- per sociale huurwoning. Daarnaast dient de ontwikkelaar bij te dragen aan de aanpassing van de wegstructuur. Ook dient de ontwikkelaar gronden te verwerven ten behoeve van de realisatie van een ontsluitingsweg.

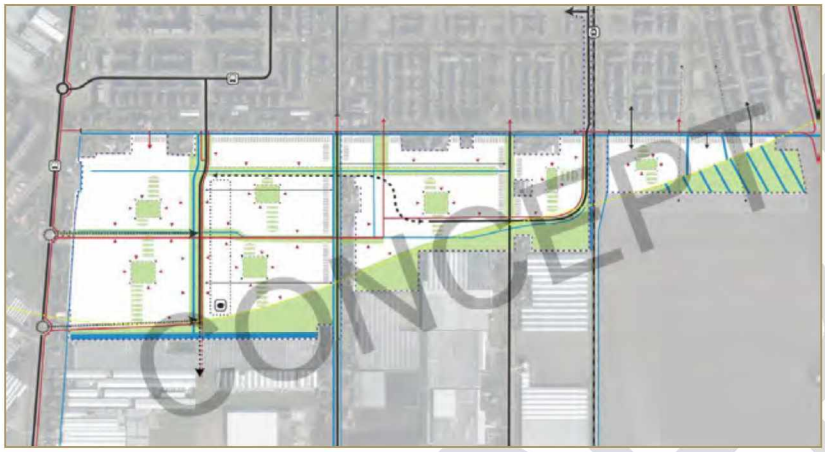
De Scheg Amstelveen

In het gebied De Scheg in Amstelveen worden naar verwachting 1.100 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling bestaat uit drie deelgebieden. De ontwikkeling is planologisch nog niet mogelijk.
Het totale plangebied omvat circa 59 hectare met een uitgeefbaar oppervlakte van 45% (26,5 hectare).

CONCEPT

Eind 2015 is door de gemeenteraad een ontwikkelvisie vastgesteld voor de Scheg, waarin een aantal belangrijke kaders voor de ontwikkeling zijn vastgelegd (Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder d.d. 30 september 2015).

Ook is er in januari 2020 een (concept) ruimtelijk raamwerk opgesteld waarin randvoorwaarden zijn opgenomen voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De bestemmingsplanprocedure om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken moet nog worden doorlopen.



Ruimtelijk Raamwerk De Scheg Amstelveen, bron: gemeente Amstelveen.

In De Scheg zullen geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Wel is er ruimte voor een aanzienlijk aandeel woningen in de middeldure (huur)sector. Een groot deel van het gebied 'De Scheg' is thans bebouwd met glasopstanden. De ontwikkeling is planologisch nog niet mogelijk, waardoor deze grondpositie grotere risico's met zich meebrengt.

In het gebied zijn drie referentietransacties bekend:

- Real Estate Legmeerdijk verkocht in juni 2018 een perceel grond aan de Legmeerdijk 202 met een oppervlakte van 17.820 m² voor een bedrag van € 4.300.000,- exclusief BTW aan Rotij Grondvast en BPD Ontwikkeling. Dit komt overeen met € 241,30 per m². De opstallen zullen voor verkoper worden gesloopt.
- De Berg Vastgoed BV kocht in mei 2018 een perceel aan de Noorddammerweg 78 met een oppervlakte van 10.333 m² voor € 2.100.000,-. Dit komt overeen met € 203,23 per m².
- De aankoop van VORM Ontwikkeling BV. Het gaat om de gronden in het gebied De Scheg Oost. VORM ontwikkeling kocht op 17 april 2020 gronden met een oppervlakte van 71.285 m² voor een koopsom van € 27 miljoen. Op de gronden zullen 172 woningen worden gerealiseerd, bestaande uit 46 middeldure koopwoningen en 124 vrije sector koopwoningen. De koopsom bedraagt derhalve € 379,- per m². De verkoper was Yieldforce Holding B.V. Yieldforce Holding B.V. verkreeg de gronden op diezelfde dag van Grondplan Nederland B.V. voor een bedrag van € 18.404.957,-. Dit komt overeen met € 258,- per m². De koopsom komt overeen met € 156.977,- per te realiseren woning.



Legmeerdijk 202 (gesloopt opgeleverd) Bron: Cyclomedia



Noorddammerweg 78, bron: Cyclomedia



Bron: Website Wickevoort

Startbaan in Amstelveen

Aan de Starbaan in Amstelveen worden, op de plaats van de voormalige kantoorlocatie van Hewlett Packard, in totaal zeven nieuwe woongebouwen gerealiseerd met een totaal van 550 woningen van 55 m² GBO tot 180 m² GBO groot. Hiervan worden 194 appartementen en penthouses in de koopsfeer aangeboden (tevens opgenomen in de referenties van woningen). Hierna is een impressie van de nieuwbouwontwikkeling getoond.

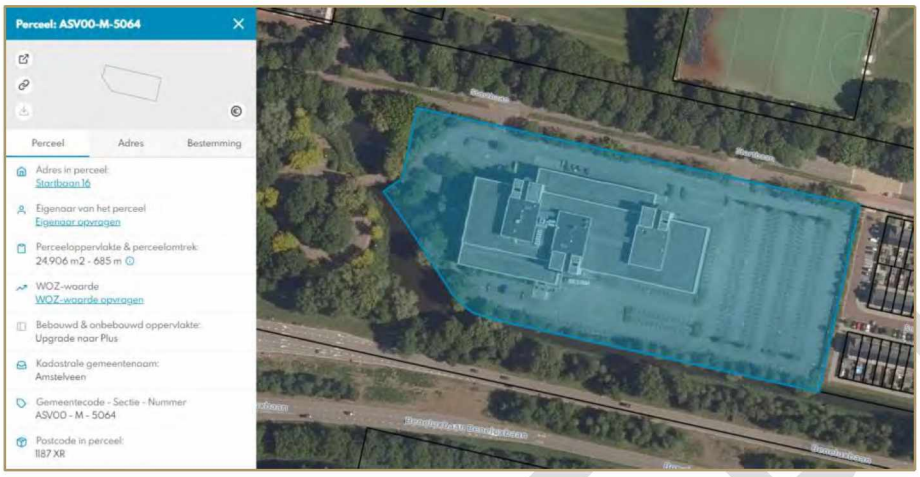


Impressie nieuwbouwontwikkeling, bron: Olympiadeamstelveen.nl.

Het voormalige kantoor was gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie M, nummer 5064, totaal groot 24.906 m².

CONCEPT

Op 25 april 2018 is dit perceel inclusief bestaande opstallen en aanhorigheden (‘*as is, where is*’) geleverd aan ‘Starbaan Beheer B.V.’ en ‘Startbaan Sub B.V.’, voor een koopsom van € 33.000.000,- kosten koper. Dit komt overeen met een koopsom van circa € 1.325,- kosten koper per m² perceel of € 60.000,- kosten koper per te realiseren appartement. Navolgende figuur toont het kadastrale perceel dat is geleverd en waarop de nieuwbouwcomplexen zijn beoogd.



Aanduiding kadastraal perceel, bron: Kadastralekaart.com.

16.3. Omvangrijke transacties ten behoeve van gebiedsontwikkelingen

Bij taxateurs zijn de volgende omvangrijke transacties van (her)ontwikkelingslocaties bekend:

Locatie	Oppervlakte	Koopsom (€)	Koper	Jaar
Hembrugterrein	30 hectare	41 miljoen	ABC Planontwikkeling	2018
Crailo te Hilversum/Laren/Bussum	13 hectare	33,2 miljoen	Gemeenten	2017
Oostenburgeiland Amsterdam	1,8 hectare	64 miljoen	Vorm/Steenwell	2018
Utrechtse Merwedekanaalzone	3,6 hectare	46 miljoen	Grey Star	2018
Utrechtse Merwedekanaalzone	4,3 hectare	43 miljoen	Round Hill Capital/G&S Vastgoed/Boelens de Gruyter	2018
Hart van de Waalsprong Nijmegen	7 hectare	23 miljoen	AM/VanWonen	2019
Wickevoort	42 hectare	63,2 miljoen	AM	2020

Omvangrijke transacties

Bij deze transacties merken taxateurs op dat het gaat om ruwe bouwgrond en deze zeer lastig te vergelijken zijn met onderhavig getaxeerd object.

Uit de voorgaande transacties leiden taxateurs af dat er de afgelopen jaren verschillende marktpartijen (veelal in consortia bestaande uit ontwikkelaars, bouwers en private equity) bereid en in staat waren grote sommen geld neer te leggen voor grote ontwikkelprojecten.

CONCEPT

16.4. Conclusie

De comparatieve referenties van ruwe bouwgrond lopen erg uiteen. Dit is verklaarbaar doordat iedere locatie/gebied over andere eigenschappen en kaders beschikt, zoals de lokale woningmarkt, de huidige opstallen, het beoogde vastgoedprogramma en het uitgeefbaar gebied. Ook het ruimtegebruik en de eventueel aanwezige bodemverontreiniging beïnvloeden de referenties. Daarnaast is van belang hoe groot het aandeel sociale en middendure woningbouw is of een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen cetera. De lijst is lang waardoor de comparatieve methode niet goed toepasbaar is.

Taxateurs zijn van mening, dat enkel via de residuele grondwaardemethode, die vrijwel alle ontwikkelaars gebruiken om business cases op te stellen, komt deze waarde-potentie van de grond tot uiting. Omdat het vaak enige tijd duurt voordat transacties in het Kadaster geregistreerd worden, is de comparatieve methode in turbulente markten niet geschikt om een betrouwbare waarde te bepalen.

Taxateurs geven, gelet op de uiteenlopende referenties van ruwe bouwgrond, de voorkeur aan de residuele methode.

CONCEPT

17. Waardering nieuwbouw

De herontwikkeling zal, conform het concept kavelpaspoort Weespertrekvaart Oost | kavel 6, d.d. 1-april 2020, bestaan uit:

- Maximaal 6.458 m² BVO (bruto vloeroppervlak) incl. bergingen, excl. auto- en fiets/scootersparkeren.
  Onderverdeeld in:
  - Commercieel: circa 301 m² BVO niet-wonen en
  - Wonen: circa 6.157 m² BVO wonen.
- Verdeling woningprogramma: 40%-40%-20% (sociale huurwoningen / middensegment / vrijesector),
- Er kan extra niet-woonprogramma en/of woonprogramma worden toegekend. Extra woonprogramma kan worden toegekend als een substantiële omvang aan gemeenschappelijk gebruik van daktuinen wordt gerealiseerd.
- Niet-woonfuncties zijn mogelijk in de sokkel: bedrijven, maatschappelijke functies en kantoren.
- Bouwhoogte sokkel (begane grond en mogelijk 1e verdieping): 8 meter vanaf het laagste punt van het maaiveldniveau (maximaal 2 bouwlagen).
- De sokkel kan worden gesplitst in 5 meter en 3 meter of in twee keer 4 meter.
- Bouwhoogte totaal: maximaal 5 en 7 verdiepingen, de totale bouwhoogte is 24 meter en respectievelijk 30 meter gemeten vanaf het laagste punt van het maaiveldniveau.

Kaders gemeentelijk grondbeleid:
In kader van de stimulans om voor de middeninkomens geschikte en betaalbare woningen te realiseren heeft de gemeente Amsterdam in mei 2017 een "Actieplan meer middeldure huur". (2017, nr. 152/433) opgesteld.

Als ambitie is vastgelegd om in de periode 2017 tot 2025 ten minste 1.500 middeldure huurwoningen per jaar in Amsterdam te realiseren door middel van nieuwbouw en transformatieprojecten. Deze woningen worden opgenomen in de planvoorraad waar nu nog vrije programmaruimte is en gepland koopprogramma wordt gedeeltelijk omgezet.

- De helft van de nieuw op te leveren woningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal die een sociale huurwoning achter laten.
- De overige nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan overige huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x modaal.
- De maximale kale aanvangshuur van de woningen is € 971 en de gemiddelde kale huur in een project is € 850. (Prijzen zijn peildatum 2017)
- De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI, maandcijfer).
- Door een verbod op uitponden gedurende 25 jaar worden de woningen ten minste 25 jaar verhuurd als middeldure huurwoningen en beschikbaar gesteld voor de doelgroep van middeninkomens tot 1,5 x modaal.
- Sturen op woninggrootte: voorgesteld wordt een deel van de nieuwe middeldure huurwoningengeschikt te maken voor gezinnen. Dit wordt per project bepaald.

De maximale huurprijzen worden regulier (jaarlijks) herijkt. De laatste herijking heeft in juni 2020 plaatsgevonden waarvan de kaders hierna worden weergegeven.

CONCEPT

Gemeente Amsterdam

Bedragen huur- en koopsector gemeente Amsterdam

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Huurprijsgrenzen sociale huursector						
Kwaliteitskortingsgrens	€ 414,02	€ 417,34	€ 424,44	€ 432,51	€ 442,46	€ 442,46
Lage aftoppingsgrens	€ 592,55	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01	€ 633,25	€ 633,25
Hoge aftoppingsgrens	€ 635,05	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40	€ 678,66	€ 678,66
Liberalisatiegrens	€ 710,68	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14	€ 752,33	€ 763,47
Huurprijsgrenzen middeldure huursector						
Tussengrens middeldure huur	€ 850,00	€ 861,90	€ 876,55	€ 899,35	€ 911,05	€ 935,65
Bovengrens middeldure huur	€ 971,00	€ 984,59	€ 1.001,33	€ 1.027,37	€ 1.040,73	€ 1.068,83
Tussengrens middeldure huur corporaties	n.v.t.	n.v.t.	€ 901,00	€ 921,43	€ 940,41	€ 954,34
Bovengrens middeldure huur corporaties	n.v.t.	n.v.t.	€ 1.009,00	€ 1.032,00	€ 1.053,26	€ 1.068,86
Koopprijsgrenzen						
Bovengrens goedkope koop	n.v.t.	n.v.t.	€ 175.000	€ 183.000	€ 188.000	€ 192.000
Bovengrens middeldure koop	n.v.t.	n.v.t.	€ 297.000	€ 306.000	€ 314.000	€ 324.000
Kostengrens Nationale Hypotheekgarantie	€ 245.000	€ 265.000	€ 290.000	€ 310.000	€ 325.000	€ 355.000

Herijking voorwaarden middendure huur (25 jaar), bron: Gemeente Amsterdam.

Voor de middendure huur geldt een maximale aanvangshuur van € 1.068,83 per maand (2022) welke met de CPI-index tot oplevering wordt geïndexeerd. Voor de middendure koopwoning geldt daarnaast een maximale VON-prijs van 324.000,-. Omdat ervan uitgegaan wordt dat de voorverkoopspercentage nagenoeg 100% zal zijn wordt de VON-prijs niet geïndexeerd tot oplevering.

Voor de sociale grondprijs wordt gerekend met de maximale sociale huur (liberalisatiegrens) ter hoogte van € 763,47 per maand. De gemeente hanteert voor uitgifte in erfpacht een vaste grondprijs voor een sociale huurwoning bedraagt € 211,- per m² GBO. Echter gaat het in voorliggende casus om eigen grond, daarom vinden we de residuele methode toepasselijker.

17.1. Ontwikkelprogramma

Er is nog geen gedifferentieerd ontwikkelprogramma uitgewerkt. Daarom hebben taxateurs een gemiddelde woninggrootte van de kavelpaspoort geanalyseerd. Voor het parkeerprogramma is gekeken naar de beschikbare ruimte op maaiveld aangezien niet ondergronds gebouwd mag worden. Dit resulteert in een ruimte van circa 1.200 m² dat ingericht kan worden voor de mobiliteit, auto parkeren als ook fiets en scooterstalling.

Ruimte	Aandeel	Aantal	m² VVO / m² GBO	vormfactor	m² BVO	m² VVO / m² GBO	m² BVO
Wonen							
Sociale huurwoningen	40%	29	50,5	75%	67,3	1.464	1.952
Middensegment	40%	29	57,0	75%	76,0	1.652	2.203
Vrije sector	20%	15	100,1	75%	133,5	1.502	2.002
Totaal woonprogramma		**73**					**6.157**
Bedrijfsruimte				95%		286	301
Totaal commercieel programma						286	**301**

Parkeren	Aantal	m² BVO / eh	m² BVO
Auto	40	25,0	1.000
Fiets / scooter	139	1,5	208
			1.208

Ontwikkelprogramma conform kavelpaspoort, bron: Gemeente Amsterdam.

CONCEPT

17.2. Ruimtegebruik

Ruimtegebruik		
Onderdeel	**Oppervlakte m²**	**Aandeel**
Totaal plangebied	1.933	100,0%
Uitgeefbaar	1.933	100,0%
Niet-uitgeef, waarvan:	-	0,0%
- verharding	-	0,0%
- groen	-	0,0%
- water	-	0,0%

Ruimtegebruik.

17.3. Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat

Methodiek

De grondwaarde van de gronden in bouwrijpe staat bij de ontwikkeling wordt bepaald met behulp van een residuele grondwaardeberekening. Per vastgoedtype wordt de residuele grondwaarde op het moment van start bouw inzichtelijk gemaakt. De residuele grondwaarde wordt bepaald op de peildatum van de taxatie.

Opbrengsten

Aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse en referentietransacties worden de opbrengsten van de verschillende vastgoedtypen als volgt ingeschat.

Opbrengsten huurprogramma

- Bedrijfs-/kantoorruimte: € 150,- per m² VVO per jaar | BAR v.o.n.: 6,00%
- Sociale huurwoningen: € 763,- per woning per maand | BAR v.o.n.: 3,50%
- Middendure huurwoning: € 1.069,- per woning per maand | BAR v.o.n.: 3,75%
- Parkeerplaats auto: € 1.250,- per parkeerplaats per jaar | BAR v.o.n.: 5,00%
- Parkeerplaats fiets: € 5,- per parkeerplaats pern per maand | BAR v.o.n.: 5,00%

Opbrengsten koopprogramma

- Vrije sector woning: € 650.000,- vrij op naam | ca. € 6.494,- v.o.n. per m² GBO
- Parkeerplaats auto: € 37.500,- vrij op naam per parkeerplaats

Vaste grondprijs

Wij gaan er in de waardering vanuit dat de sociale huurwoningen worden afgenomen door een toegelaten instelling en niet door een marktpartij (die de woningen op het sociale huurniveau gaat exploiteren). Om deze reden hanteren wij voor de sociale huurwoningen een vaste grondprijs, conform het grondprijzenbeleid van de gemeente Amsterdam, oftewel een grondwaarde van € 221,- exclusief BTW per m² GBO. De woningen zijn circa 50,5 m² GBO groot, waarmee deze een grondwaarde vertegenwoordigen van € 11.157,- exclusief BTW per woning.

Stichtingskosten

De bouwkosten zijn gebaseerd op Kengetallenkompas Bouwkosten 2022, provincie Noord-Holland, gemeente Amsterdam. Daarnaast putten taxateurs uit kennis en ervaring bij uiteenlopende gebiedsontwikkelingen in Nederland, waarvoor tevens vaak bouwkostenadviseurs worden ingeschakeld. Uitgangspunt is dat de woningen BENG (Bouwbesluit) worden gerealiseerd en daarmee energie opwekken.

CONCEPT

Er wordt uitgegaan van de volgende bouwkosten (exclusief BTW):

- Bedrijfs-/kantoorruimte: € 1.500,- excl. BTW per m² BVO
- Sociale huurwoningen: € 1.900,- excl. BTW per m² BVO
- Middendure huurwoning: € 1.950,- excl. BTW per m² BVO
- Vrije sector woning: € 1.950,- excl. BTW per m² BVO
- Parkeerplaats auto: € 22.500,- excl. BTW per parkeerplaats
- Parkeerplaats fiets: € 1.500,- excl. BTW per parkeerplaats

Bovenop de directe bouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 12,0% bijkomende kosten over de bouwkosten voor de commerciële functies en parkeerplaatsen;
- 15,0% bijkomende kosten over de bouwkosten van de woningen;
- 4,0% algemene kosten over bouw- en bijkomende kosten;
- 6,0% winst en risico over de ontwikkelomzet exclusief BTW;
- 3,5% bouwrente en rente over de grond.

Uitgangspunt is een voorverkooppercentage van 100% voor het woonprogramma en de parkeerplaatsen en 80% voor de bedrijfsruimte en een bouwtijd van 18 maanden.

Residuele grondwaardeberekening

Navolgende tabel toont de residuele grondwaardeberekening voor gronden in bouwrijpe staat op het moment van start bouw.

Vastgoedtypen	Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld					
Omschrijving	1.Bedrijf - kantoor	3. Middenduur	4. Vrije sector	5. Parkeren	6. Koop ppl.	7. Fietsparkeren
Categorie vastgoed	Kantoorruimte	Huurwoning	Koopwoning	Parkeren BTW belast	Parkeren koop	Parkeren BTW belast
Invoer						
Vorm factor	95%	75%	75%	100%	100%	100%
Huur per periode	€ 150	€ 1.069	€ -	€ 1.250	€ -	€ 60
Huur is per eenheid	per m² VVO	per woning	per woning	per eenheid	per eenheid	per eenheid
Huur is per tijdsperiode	per jaar	per maand	-	per jaar	-	per jaar
Huurstijging per jaar tijdens bouwtijd	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
BAR vrij op naam	6,00%	3,75%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Bouwkosten per m² BVO/per parkeerplaats	€ 1.500	€ 1.950	€ 1.950	€ 22.500	€ 22.500	€ 1.500
Bijkomende kosten over bouwkosten	12,0%	15,0%	15,0%	12,0%	12,0%	12,0%
AK over bouw- en bijkomende kosten	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Winst en risico als % omzet	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Bouwperiode in maanden	18	18	18	18	18	18
Grondwaarde methodiek	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel
Index vaste grondprijs	Inflatie	Inflatie	Inflatie	Inflatie	Inflatie	Inflatie
Index tbv opbrengsten-ontwikkeling VON/huur	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen
Oppervlakte in m² GBO of m² VVO	1	57	100	1	1	1
Oppervlakte in m² BVO	1,00	75,97	133,47	1,00	1,00	1,00
VON prijs per m² GBO/per parkeerplaats (incl. BTW)	€ -	€ -	€ 6.494	€ -	€ 37.500	€ -
VON prijs woning	€ -	€ -	€ 650.000	€ -	€ 37.500	€ -
Voorverkoop percentage woning	80%	100%	100%	100%	100%	100%

Gehanteerde uitgangspunten residuele grondwaardeberekeningen.

CONCEPT

Berekening grondwaarden op taxatiedatum: 6 april 2022 (bedragen per m² BVO/woning/eenheid)							
Omschrijving	1.Bedrijf - kantoor	3. Middenduur	4. Vrije sector	5. Parkeren	6. Koop ppl.	7. Fietsparkeren
Categorie vastgoed	Kantoorruimte	Huurwoning	Koopwoning	Parkeren BTW belast	Parkeren koop	Parkeren BTW belast
Bedragen per	per m² BVO	per woning	per woning	per eenheid	per eenheid	per eenheid
VON-prijs (incl. BTW)	€ -	€ -	€ 650.000	€ -	€ 37.500	€ -
+ Netto opbrengst bij oplevering	€ 2.447	€ 291.188	€ 537.190	€ 25.000	€ 30.992	€ 1.200
- Bouwkosten bij oplevering	€ 1.500	€ 148.133	€ 260.260	€ 22.500	€ 22.500	€ 1.500
- Rente over bouwkosten	€ 8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Bijkomende kosten bij oplevering	€ 180	€ 22.220	€ 39.039	€ 2.700	€ 2.700	€ 180
- Rente over bijkomende kosten	€ 2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Algemene kosten	€ 67	€ 6.814	€ 11.972	€ 1.008	€ 1.008	€ 67
- Rente over algemene kosten	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Winst en risico	€ 147	€ 17.471	€ 32.231	€ 1.500	€ 1.860	€ 72
= Residuele grondwaarde bij oplevering	€ 542	€ 96.550	€ 193.688	€ -2.708	€ 2.924	€ -619
- Rente kosten op grond	€ 5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
= Residuele grondwaarde bij start bouw	€ 537	€ 96.550	€ 193.688	€ -2.708	€ 2.924	€ -619
Grondquote (excl. BTW / excl. BTW)	21,9%	33,2%	36,1%	-10,8%	9,4%	-51,6%

Residuele grondwaardeberekening per vastgoedtype.

Navolgende tabellen tonen de grondwaardeberekening voor het gehele beoogde programma.

Overzicht grondwaarden in bouwrijpe staat			
Vastgoedtype	Aantal	Grondwaarde / eenheid	Grondwaarde totaal
1.Bedrijf - kantoor	301	536,70	161.545,57
2. Sociale woningen	29	11.156,69	323.544,00
3. Middenduur	29	96.549,96	2.799.948,78
4. Vrije sector	15	193.687,72	2.905.315,77
5. Parkeren	26	-2.708,00	-70.678,80
6. Koop ppl.	14	2.924,23	39.477,12
7. Fietsparkeren	139	-619,20	-85.759,20
Totaal			**6.073.393**

Totale grondwaarde nieuwbouwprogramma.

	Residuele grondwaardeberekening totale programma	Bedrag
+	Netto opbrengst bij oplevering	18.475.820
-	Bouwkosten bij oplevering	9.750.000
-	Rente over bouwkosten	2.360
-	Bijkomende kosten bij oplevering	1.415.993
-	Rente over bijkomende kosten	574
-	Algemene kosten	446.640
-	Rente over algemene kosten	214
-	Winst en risico	1.108.549
-	Incentives	-
-	Cash incentive	-
=	Residuele grondwaarde bij oplevering	5.751.491
-	Rente kosten op grond	1.641
=	Residuele grondwaarde bij start bouw	5.749.849
=	Vaste grondwaarde	323.544
=	**Totale grondwaarde**	**6.073.393**

Totale grondwaarde nieuwbouwprogramma (bouwrijpe gronden).

CONCEPT

17.4. Grondexploitatiekosten

Om de gronden in bouwrijpe staat te krijgen en in te richten, zijn investeren nodig. Achtereenvolgens komen de verschillende grondexploitatiekosten aan bod.

Sanering

Het betreft een bedrijvenpark waar in het jaar 2001 een bedrijfsopstal is gerealiseerd. De huidige verharding voor de laad en losruimtes als ook de parkeerplaatsen zijn uitgevoerd in klinkerbestrating. Hier en daar lijkt een oliespoor te zien te zijn. Taxateurs gaan ervan uit van een stelpost voor de sanering van de grond ter hoogte van circa € 50.000,- exclusief BTW.

Grondexploitatiekosten					
Kostenpost	Aantal eenheden	Prijs per eenheid	Eenheid	Index	Resultaat
Sanering	1	50.000	stuk	GWW-kosten	50.000
Sloop gebouw en verharding	2.000	35	m² BVO	GWW-kosten	70.000
Kabels en leidingen	1	35.000	stuk	GWW-kosten	35.000
Bouwrijp maken	1.933	25	m²	GWW-kosten	48.325
Aanhelen openbaar gebied	1	50.000	stuk	GWW-kosten	50.000
Exploitatiebijdrage	1	2.260.000	stuk	GWW-kosten	2.260.000
Onvoorzien	over grondexploitatiekosten		10,0%		25.333
Planontwikkeling	over grondexploitatiekosten & onvoorzien		8,0%		22.293
Voorbereiding en toezicht	over grondexploitatiekosten & onvoorzien		20,0%		55.732
Totale kosten					**2.616.682**

Sloopkosten

De huidige opstal met een grondoppervlak van 2.000 m² en naar schatting een bouwvolume van 13.250 m³ (maximale bouwhoogte van 6,79 m) dient gesloopt te worden. De kosten schatten we op € 35,- excl. BTW per m² respectievelijk afgerond € 70.000,- excl. BTW.

Bouwrijp maken

Naast dat de opstallen en de verharding worden gesloopt zal het gebied ook bouwrijp gemaakt worden. Wij schatten de kosten voor het bouwrijpe in op € 25,- exclusief BTW per m² plangebied. Voor het totale plangebied, dat circa 1.933 m² groot is, komt dit neer op een kostenpost van circa € 48.325,- exclusief BTW.

Kabels en leidingen

Om de toekomstige bebouwing te kunnen aansluiten aan de elektravoorzieningen als ook de riolering is een kostenpost opgenomen ter hoogte van € 35.000,- exclusief BTW. Taxateurs weten, dat de huidige bebouwing al is aangesloten. Deze stelpost is voor het verleggen en het mogelijk uitbreiden van de aansluiting.

Aanhelen openbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied bevat vooral de footprint van de nieuwe ontwikkeling. De stoep als ook de inrit naar de garage zullen in het openbaar gebied gelegen zijn. Taxateurs hebben een stelpost gehanteerd om investeringen voor het zogeheten 'aanhelen openbaar gebied'. Wij schatten de kosten in op € 50.000,- exclusief BTW.

Exploitatiebijdrage

In het exploitatieplan met naam: 'Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 1e herziening' d.d. 28 januari 2021 is tevens de wijze waarop de exploitatiebijdrage berekend kan worden opgenomen. Voor de inhoudelijke omschrijving van het exploitatieplan verwijzen we naar de bijlagen. Navolgende tabel toont de bijdrage per vastgoedtype per gewogen eenheid.

CONCEPT

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m² gbo/bvo of per stuk)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
Reguliere sociale woningen (door toegelaten instellingen)	7.350,00	€ 227,00	1,00	7.350	8.789
Reguliere sociale woningen (door marktpartij)	-	€ 1.984,21	8,74	-	-
Studentenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo	53,00	€ 5.016,00	22,10	1.171	25.440
Jongerenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo	53,00	€ 7.392,00	32,56	1.726	37.491
Studentenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo (door marktpartij	-	€ 1.294,00	5,70	-	-
Jongerenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo (door marktpartij)	-	€ 1.294,00	5,70	-	-
Woningen middensegment huur	7.900,00	€ 2.334,21	10,28	81.235	96.154
Woningen marktcontrair huur	3.710,00	€ 1.584,21	6,98	25.892	25.139
Meergezinswoningen koop	10.500,00	€ 2.534,21	11,16	117.221	110.729
Bedrijfsruimte	2.150,00	€ 350,00	1,54	3.315	3.084
Kantoren	3.226,00	€ 685,00	3,02	9.735	9.735
Horeca (geen hotel)	804,00	€ 979,88	4,32	3.471	3.228
Half verdiept parkeren inpandig	106,00	€ 5.005,00	22,05	2.337	2.174
Geheel verdiept parkeren inpandig	105,00	€ 5.005,00	22,05	2.315	2.315
Gebouwd parkeren op maaiveld	51,00	€ 9.300,00	40,97	2.089	2.089
Totaal gewogen eenheden				**257.857**	**326.368**
Maximaal contant verhaalbare kosten					55.463.392
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					**€ 169,94**

Weging exploitatiebijdrage (bladzijde 26), bron: Exploitatieplan, ruimtelijkeplannen.nl.

De tabel hierna toont de berekening van de bruto exploitatiebijdrage op basis van het beoogde ontwikkelprogramma.

Exploitatiebijdrage								
Vastgoedtype	Aantal	Opp. VVO of GBO / eenheid	Opp. VVO of GBO totaal	Opp. BVO / eenheid	Opp. BVO totaal	Wegingsfactor	Eenheid	Exploitatiebijdrage per eenheid
1.Bedrijf - kantoor	301	1	286	1,00	301	1,54	per m² BVO	262
2. Sociale woningen	29	50	1.464	67	1.952	1,00	per m² GBO	8.579
3. Middenduur	29	57	1.652	76	2.203	10,28	per m² GBO	99.534
4. Vrije sector	15	100	1.502	133	2.002	11,16	per m² GBO	189.844
5. Parkeren	26	1	26	1	26	40,97	per stuk	6.962
6. Koop ppl.	14	1	14	1	14	40,97	per stuk	6.962
Totaal			**5.082**		**6.498**			**6.337.420**

Bruto exploitatiebijdrage.

Om te komen tot de netto exploitatiebijdrage mogen de kosten van de zelf te verrichten werkzaamheden (de hierboven benoemde grondexploitatiekosten) in minder worden gebracht, alsmede de totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen (gewaardeerd door Gloudemans op € 3.370.000,- kosten koper). Navolgende tabel toont de berekening van de netto exploitatiebijdrage, afgerond circa € 2.210.000,-.

	Exploitatiebijdrage	
=	**Totale bruto exploitatiebijdrage**	**6.337.420**
	Totale inbrengwaarde eigenaar	3.370.000
	Totale inbrengwaarde gemeente	504.600
-	**Totale inbrengwaarde**	**3.874.600**
-	Zelf te verrichten	253.325
=	Netto exploitatiebijdrage	2.209.495
=	**Netto exploitatiebijdrage (afgerond)**	**2.210.000**

Netto exploitatiebijdrage.

CONCEPT

Onvoorziene kosten

Er is rekening gehouden met onvoorziene kosten ter hoogte van 10% van de geraamde grondexploitatiekosten. Het gaat in totaal om een bedrag van circa € 25.333,- exclusief BTW (prijspeil 2022).

Plankosten

Voor plankosten zijn kosten opgenomen van 8% van de grondexploitatiekosten en onvoorziene kosten. Het gaat in totaal om een bedrag van circa € 22.293,- exclusief BTW (prijspeil 2022).

Voorbereiding, uitvoering en toezicht

Voor voorbereiding, uitvoering en toezicht (VTU) zijn kosten opgenomen van 20% van de grondexploitatiekosten en onvoorziene kosten. Het gaat in totaal om een bedrag van circa € 55.732,- exclusief BTW (prijspeil 2022).

NB. Over de exploitatiebijdrage worden geen opslagen gerekend.

Resumé

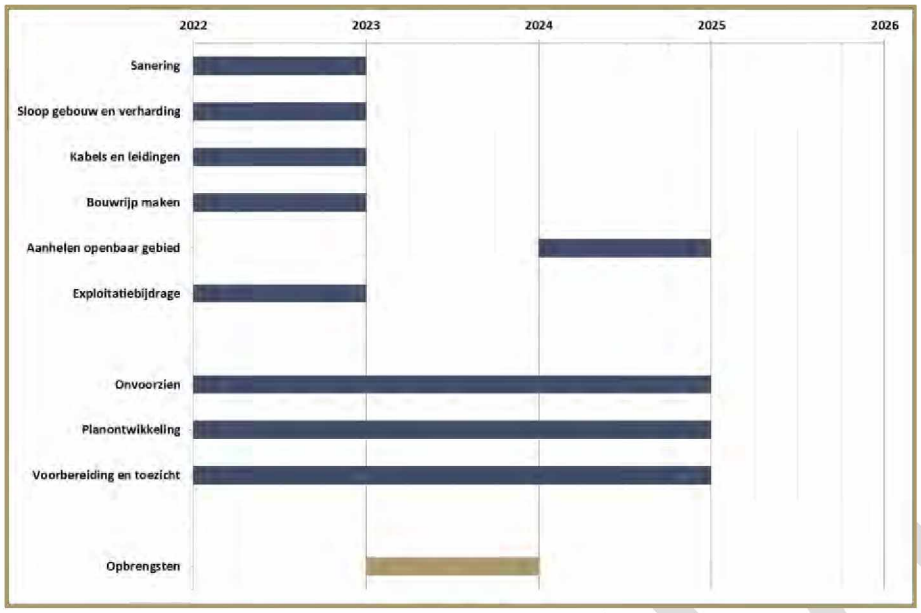
Grondexploitatiekosten					
Kostenpost	Aantal eenheden	Prijs per eenheid	Eenheid	Index	Resultaat
Sanering	1	50.000	stuk	GWW-kosten	50.000
Sloop gebouw en verharding	2.000	35	m² BVO	GWW-kosten	70.000
Kabels en leidingen	1	35.000	stuk	GWW-kosten	35.000
Bouwrijp maken	1.933	25	m²	GWW-kosten	48.325
Aanhelen openbaar gebied	1	50.000	stuk	GWW-kosten	50.000
Exploitatiebijdrage	1	2.260.000	stuk	GWW-kosten	2.260.000
Onvoorzien	over grondexploitatiekosten		10,0%		25.333
Planontwikkeling	over grondexploitatiekosten & onvoorzien		8,0%		22.293
Voorbereiding en toezicht	over grondexploitatiekosten & onvoorzien		20,0%		55.732
Totale kosten					**2.616.682**

Overzicht grondexploitatiekosten.

17.5. Planning en fasering

Taxateurs gaan ervan uit dat na ontvangst van een omgevingsvergunning met een bouwtitel de realisatie kan starten, waarbij eerst de bestaande opstallen gesloopt moeten worden en de gronden bouwrijp gemaakt moeten worden. Na 18 maanden bouwtijd zal de oplevering hebben plaatsgevonden en zal het openbaar gebied ingericht en aangeheeld worden. Navolgende figuur geeft dit schematisch weer.

CONCEPT



Planning.

17.6. Indices en disconteringsvoet

Indexatie kosten en opbrengsten

Navolgende tabel toont de in deze taxatie gehanteerde indices voor kosten en opbrengsten.

Index ↓ Jaar →	2022	2023	2024	2025	2026	2027 en verder
Flexibel inflatiescenario	4,00%	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
VON-prijzen woningen	5,00%	3,50%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurprijzen woningen	4,00%	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurprijzen commercieel	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bouwkosten woningen	5,00%	3,50%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Grond- weg- en waterbouw (GWW)	4,00%	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%

Gehanteerde indices.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet geeft de gewenste marktconforme vergoeding voor de gedane investering, rekening houdend met de risico's die voortvloeien uit de verwachte toekomstige kasstromen die voortkomen uit het investeringsobject. In de markt van ontwikkelaars en grondbedrijven is een disconteringsvoet van 4,5% tot 6% marktconform, waarbij de onderkant van de bandbreedte geldt ingeval de bestemming reeds passend is (zoals als uitgangspunt geldt bij deze taxatie).

Navolgende tabel geeft een mogelijke opbouw van de marktconforme disconteringsvoet van 5,0% weer op basis van de Weighted Average Cost of Capital (WACC). De rendementseis op het eigen vermogen is 7,25%. De rente op het vreemd vermogen (projectfinanciering) bedraagt 3,50%. Het project wordt voor 60% gefinancierd met vreemd vermogen.

CONCEPT

Onderdeel	Aandeel	Rente
Eigen vermogen	40%	7,25%
Vreemd vermogen	60%	3,50%
Disconteringsvoet (WACC)	**100%**	**5,00%**

Opbouw disconteringsvoet grondexploitatie op basis van WACC

Op dit moment is de rente op vreemd vermogen (nog) relatief laag. De disconteringsvoet van 5,0% past bij de looptijd van het project en de onzekerheden die met het project gemoeid gaan, waaronder het afzetrisico.

In gemeentelijke grondexploitaties wordt veelal met een disconteringsvoet van tussen 2,0% en 4,0% gerekend. Projectontwikkelaars nemen doorgaans grondposities in om marge op de opstalontwikkeling te maken. Wanneer projectontwikkelaars al positie in gebieden hebben, wordt ook veelal met een disconteringsvoet van 3,5% tot 5% gerekend. Zij rekenen dan de daadwerkelijke financieringskosten aan de grondexploitatie toe. Taxateurs zien zich gesterkt in de gehanteerde disconteringsvoet van 5,0%, mede op basis van de gehanteerde disconteringsvoeten in de volgende (inbrengwaarde)taxaties van ruwe bouwgrond:

Plangebied	Omschrijving	Jaar	Taxateur	Disconteringsvoet
Centrumplan Den Hoorn	Woningbouw	2020	De Lorijn	4,00%
Hamerkwartier Amsterdam	Woningbouw	2018	Arcadis	5,00%
Groot Rijnwijk Arnhem	Woningbouw	2018	Kendes	6,25%
Offem Zuid Noordwijk	Woningbouw	2016	Arcadis	5,50%
Zuiderloo Heiloo	Woningbouw	2017	LBP Sight	3,00%
De Driesprong Ermelo	Woningbouw	2017	Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak	5,00%

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Enkele inbrengwaardetaxaties dateren uit de periode 2016-2018. Er was toen sprake van hogere rentestanden. Daarnaast is bij enkele inbrengwaardetaxaties sprake van een hogere risico dan in onderhavige taxatie het geval is, zoals bij de inbrengwaardetaxatie van 'Groot Rijnwijk Arnhem' (361 woningen - alles in de vrije sector, 799 m² horeca en 311 m² bedrijvigheid) van januari 2018.

17.7. Overzicht kosten en opbrengsten

De volgende tabel toont de verschillende investeringen en grondopbrengsten in de grondexploitatie. Hierin worden de bedragen gepresenteerd op prijspeil april 2022, geïndexeerde bedragen en contante waarden.

CONCEPT

	Reële waarde (prijspeil 06-04-2022)	Nominale waarde (geïndexeerde bedragen)	Contante waarde @ 5,0%
Grondexploitatiekosten			
Sanering	-50.000	-52.000	-49.524
Sloop gebouw en verharding	-70.000	-72.800	-69.333
Kabels en leidingen	-35.000	-36.400	-34.667
Bouwrijp maken	-48.325	-50.258	-47.865
Aanhelen openbaar gebied	-50.000	-54.899	-47.424
Exploitatiebijdrage	-2.260.000	-2.350.400	-2.238.476
Onvoorzien	-25.333	-26.636	-24.881
Planontwikkeling	-22.293	-23.439	-21.895
Voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU)	-55.732	-58.599	-54.739
Saldo grondexploitatiekosten	**-2.616.682**	**-2.725.431**	**-2.588.804**
Grondopbrengsten			
Kantoorruimte	161.546	175.560	159.238
Parkeren BTW belast	-156.438	-170.009	-154.203
Parkeren koop	39.477	42.902	38.913
Koopwoning	2.905.316	3.157.352	2.863.811
Huurwoning	3.123.493	3.389.425	3.074.308
Saldo grondopbrengsten	**6.073.393**	**6.595.229**	**5.982.067**
Saldo grondexploitatie	**3.456.712**		**3.393.263**
Complexwaarde (afgerond)	**3.460.000**		**3.390.000**
Oppervlakte plangebied (m²)	1.933		1.933
Saldo per m² plangebied	1.788	-	1.755

Overzicht kosten en opbrengsten.

Het saldo van de netto contante waarden van de kosten en opbrengsten bedraagt circa **€ 3.390.000,- exclusief BTW**. De waarde per m² perceel ligt daarmee op circa € 1.755,- exclusief BTW.

CONCEPT

17.8. Samenvatting aankoop en verkoop grond door de gemeente

De gemeente moet grond ten behoeve van het inrichten van het openbaar gebied, van de zittende eigenaren marktconform aankopen. Daarnaast wil de gemeente grond marktconform uitgeven ten behoeve van de herontwikkeling tot woningbouw met kleinschalig commerciële ruimten. De navolgende tabel laat beide waarden zien, waarbij voor de waarde van de bestaande kavel de hoogste van de gebruikswaarde (ca. € 1.360,- k.k. per m²) en de complexwaarde van het nieuwbouwplan (ca. € 1.755,- excl. BTW per m²) is gehanteerd.

Resumé				**Marktwaarde**	
				Totaal	per m² kavel
Bestaande kavelgrootte	**1.836 m²**	**%**		**3.219.886**	1.754
Terug te leveren aan de gemeente	744 m²	41%		1.304.790	
Behoud van eigendom door eigenaar	1.092 m²	59%		1.915.096	
				Marktwaarde	
				Totaal	per m² kavel
Nieuwe kavelgrootte	**1.933 m²**	**%**		**3.390.000**	1.754
Behoud van eigendom door eigenaar	1.092 m²	56%		1.915.096	
Uitgifte grond door gemeente	841 m²	44%		1.474.904	
Samenvatting					
Gemeente verwerft grond van ontwikkelaar			-	1.304.790	kosten koper
Gemeente geeft grond uit aan ontwikkelaar			+	1.474.904	exclusief BTW
Resultaat van de transactie			**=**	**170.114**	
Resultaat van de transactie (afgerond)				**170.000**	

Overzicht potentiële transactie.

17.9. Uitgangspunt fiscale levering van de gronden

Uitgangspunt ten aanzien van het fiscale regime van de levering van bouwrijpe gronden t.b.v. herontwikkeling tot woningbouw die deel uitmaken van het getaxeerde, is dat de gronden ten behoeve van woningbouw in de BTW-sfeer geleverd worden.

CONCEPT

18. Waarde openbaar gebied

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Voor gronden met de bestemming 'openbaar gebied', vaak met een bestemming 'Verkeer', 'Water' of 'Groen' is het overduidelijk dat een marktpartij hier niet in geïnteresseerd is, het bezit van de zaak brengt immers enkel beheerskosten met zich mee. Er is geen economisch nut, maar ook geen gebruiksnut voor een marktpartij. Het dient enkel de maatschappij. De waarde van deze gronden zal dan ook minimaal zijn. Het betreft gronden die ook in hun geheel niet op een andere wijze inzetbaar zijn dan het huidig gebruik in de openbare ruimte. Daarnaast is door een samenwerking tussen Aedes, VNG en NEPROM het afsprakenkader 'De kosten in beeld, de kosten verdeeld' opgesteld. Hierbij is het standpunt dat gronden in het openbaar gebied overgedragen worden aan de gemeente voor € 1,- kosten koper de massa. Dit onderstreept het uitgangspunt dat openbare werken en ondergronden geen economische waarde vertegenwoordigen. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, wordt een symbolische gebruikswaarde van € 1,- toegedacht. Het gedeelte van het perceel wordt derhalve door taxateurs gewaardeerd voor € 1,- kosten koper.

CONCEPT

19. Marktwaarde en ondertekening

De marktwaarde van een gedeelte van het object, bekend H.J.E. Wenckebachweg 43a t/m 45e te Amsterdam per 6 april 2022 (bezichtigingsdatum), onder toepassing van bijzondere uitgangspunten, bedraagt per variant:

Gebruikswaarde van de bestaande gronden en opstallen:

€ 2.500.000,- kosten koper

Zegge: TWEE MILJOEN VIJFHONDERDDUIZEND EURO kosten koper

De marktwaarde van de gronden ten behoeve van de herontwikkeling:

€ 3.390.000,- exclusief BTW

Zegge: DRIEMILJOEN DRIEHONDERDNEGENTIGDUIZEND EURO kosten koper

Bijzondere uitgangspunten
De waardering is op basis van de in het hoofdstuk opdrachtformulering benoemde bijzondere uitgangspunten.

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Oldebroek op 17 mei 2022.

Handtekening taxateurs,

.....
5.1,2,e
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

.....
5.1,2,e
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

.....
5.1,2,e
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

CONCEPT