STEENHUIJS
Grondzaken

NOTITIE ADDENDUM TAXATIERAPPORT

Aan:	Nard Koppen, gemeente Amsterdam
Van:	Albert van Gellicum en Bart Huijts, Steenhuijs Grondzaken B.V.
Ons kenmerk:	SG101924
Datum:	15 april 2024
Betreft:	Gemeente Amsterdam, Exploitatieplan "Buiksloterham 5e herziening reparatie", addendum taxatierapport inbrengwaarde d.d. 27 maart 2023

Inleiding

Op 27 maart 2023 hebben wij een inbrengwaardetaxatie uitgebracht van percelen in het plangebied van exploitatieplan "Buiksloterham 5e herziening reparatie". Naar aanleiding van gronden die in de beroepsfase naar voren zijn gebracht verzocht u ons om de consequenties hiervan voor de inbrengwaarde te verwerken in een addendum op het taxatierapport. Onderhavig addendum is onlosmakelijk verbonden met voornoemd taxatierapport en dient uitsluitend in onderlinge samenhang met voornoemd taxatierapport te worden gelezen. Met uitzondering van de hierna genoemde wijzigingen is voornoemd taxatierapport ongewijzigd.

Aanleiding

De wijzigingen houden verband met de toerekening van kosten aan de te handhaven percelen Asterdwarsweg 10 (Voltenvilla), Distelweg 64-66 (directeurswoning Distelweg), Klaprozenweg 71 (Stella Maris) en Grasweg 49 (kavel 74). De correctie bedraagt -/- € 1.555.399,20.

Toelichting residuele grondwaardeberekening

Voor een toelichting op de residuele grondwaardeberekening wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van het taxatierapport. In de herziene residuele grondwaardeberekening is voornoemde correctie per waardepeildatum verrekend. Als gevolg hiervan **dalen** de overige kosten van de grondexploitatie (exclusief inbrengwaarde) van € 315.673.425 naar € 314.118.026 (nominaal incl. kostenstijging). Als gevolg hiervan **stijgt** de

residuele grondwaarde van € 811.081.951 naar € 812.637.350. Na correctie voor excessieve verwervingskosten **stijgt** de complexwaarde van afgerond € 1.164 per m2 naar afgerond € 1.167 per m2. Als gevolg hiervan **stijgt** de inbrengwaarde van € 811.081.951 naar € 812.637.350.

Aanpassing inbrengwaardetaxatie

Het vorenstaande noopt tot de volgende aanpassingen van de inbrengwaardetaxatie d.d. 27 maart 2023.

De tabel in paragraaf 5.3 van het taxatierapport wordt hierbij als volgt aangepast:

Tabel 1: NCW

Bijdragen en subsidies	€	38.400.311	
Grondopbrengsten	€	1.561.552.775	
Stijging opbrengsten	€	376.120.111	+
Totaal opbrengsten	€	1.976.073.197	
Inbrengwaarde	€	847.460.413	
Overige kosten	€	227.424.610	
Correctie te handhaven percelen	€	-1.555.399	
Stijging kosten	€	88.248.815	+
Totaal kosten	€	1.161.578.439	
Saldo	€	814.494.758	
Rente	€	-814.494.758	+
Netto contante waarde	€	-0	

De tabel in paragraaf 5.4 wordt hierbij als volgt aangepast:

Tabel 2: Complexwaarde

Inbrengwaarde	€	847.460.413	
Sloopkosten	€	-34.823.063	
Rechtenvrijmaken	€	-	+
Residuele grondwaarde	€	812.637.350	
Excessieve verwervingskosten	€	62.504.960	+
Complexwaarde	€	750.132.389	
Complexwaarde per m2	€	1.167,16	

De inbrengwaarde zoals is vermeld in paragraaf 5.5 wordt aangepast naar **€ 812.637.350** (zegge: achthonderdtwaalfmiljoen zeshonderdzevenendertigduizend driehonderdvijftig euro).

De bijlagen C (residuele grondwaardeberekening) en D (waarderingsoverzicht exploitatieplan) van het taxatierapport zijn op basis van het vorenstaande aangepast. De gewijzigd bijlagen zijn aan dit addendum gehecht.

Utrecht, 15 april 2024
Steenhuijs Grondzaken B.V.
mede namens B.N.J. Huijts

A. van Gellicum

Bijlagen:
- Bijlage C – Residuele grondwaardeberekening (gewijzigd)
- Bijlage D – Waarderingsoverzicht (gewijzigd)