009

Gemeente
Amsterdam

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan	[redacted]@amsterdam.nl)
Van	[redacted]
Kopie aan	Erfpacht.oga@amsterdam.nl
Datum	25 juni 2015
Kenmerk	2015-5869
E-nummer	E 10608/1
Onderwerp	Grondprijsadvies Wenslauerstraat 1 + Ten Katestraat 8 (voormalige Ten Kateschool) E 10608/1

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier.

De naam van het project/locatie

- Adres(sen): Wenslauerstraat 1 + Ten Katestraat 8
- Buurtcode: E18b
- Stadsdeel: West
- Betreft woningcorporatie: Stadgenoot
- Kadastrale gegevens: ASD16 – T – 4831

De reden van de adviesaanvraag

Het complex "de Ten Kateschool" wordt door Stadgenoot verkocht. Het gebouw moet worden gerenoveerd. Stadgenoot gaat de renovatie niet zelf uitvoeren, maar heeft een plan klaarliggen waar de koper mee aan de slag kan. Daarvoor wil Stadgenoot graag weten hoeveel de renovatie en bestemmingswijziging gaan kosten qua canon. De bestemming wijzigt van 9 naar 8 woningen en de bedrijfsruimte wordt volgens de huidige erfpachter detailhandel.
In het uitgiftebesluit is de bestemming "woningen" opgenomen. Er is geen specificatie voor huur of koop. Dit is overgenomen in de uitgifte-akte.

Een duidelijke beschrijving van het programma

- Huidige privaatrechtelijke bestemming: 9 woningen en 1 bedrijfsruimte
- Indien feitelijk gebruik afwijkt van de bestemming in de akte, graag feitelijk gebruik aangeven (raadpleeg digitale bronnen als Atlas, OGAGIS, Google Maps etc.): de bedrijfsruimte staat nu leeg en werd volgens erfpachter voorheen gebruikt als detailhandel.
- Aangeven programma nieuwe situatie: 8 (koop)woningen en 1 ruimte t.b.v. detailhandel
- Is er een kelder aanwezig? Zo ja, aangeven wat de stahoogte is en of is sprake is van daglichttoetreding: geen kelder aanwezig
- Omvang totale bvo's/gbo's: In nieuwe situatie:

APP1	113,3
APP2	118,24
APP3	144,35
APP4	86,27
APP5	119,78
APP6	132,55
APP7	85,49
APP8	121,08
BOG (detailhandel)	114,46

- Bij wonen, type woning aangeven : meergezinswoningen (niet gesplitst, is voorlopig ook nog niet de bedoeling)
- Aantal parkeerplaatsen, t.b.v. welke bestemming de parkeerplaatsen zijn en in welke verschijningsvorm (gebouwd, maaiveld, verdiept, op het dak etc.): nvt
- Bij sociaal maatschappelijke voorzieningen aangeven of de erfpachter ook de gebruiker is van het vastgoed, of het gaat om een non-profit instelling en of er sprake is van overheidssubsidiering: nvt

Eerdere gpa's
Geen eerdere gpa's bekend

Eventuele bijzonderheden
Zie hierboven

Gevraagde grondprijzen
Bedrijfsruimte
Detailhandel
(gpa voor koop- en huurwoningen staan in de grondprijslijst)

Aandachtspunten
- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grondprijsbepaling staan (dus kijk van tevoren in de Handleiding).
- Stuur alleen bijlagen mee in overleg met Regie & Advies (akten, meetstaten etc.)
- Stuur de aanvraag per e-mail en als Word bijlage naar: vastgoedadviseringbe@oga.amsterdam.nl
- Vermeld in de mail het adres en stadsdeel waarop de aanvraag betrekking heeft.
- Spoedaanvragen moeten door een Teamleider van BE worden verstuurd naar vastgoedadviseringbe@oga.amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

Toelichting advies
De locatie is gelegen buiten de zone waar echt sprake is van een passantenstroom. Het pand heeft geen etalage en gezien de min of meer monumentale gevel zal voor het realiseren daarvan, door monumentenzorg, geen toestemming voor gegeven worden.
De onderstaande referenties (blad 4) zijn vooral referenties die zich bevinden op de druk belopen delen van de genoemde straten en daarom niet helemaal van toepassing op dit advies. Een huur van € [redacted] ordt door ons acceptabel geacht. De huurwaarde is hierop aan aangepast.
Op basis van de referentie blijkt dat voor detailhandel en bedrijfsruimte in deze buurt nagenoeg dezelfde huurprijzen worden gevraagd, Daarom wordt voor beide bestemmingen één grondprijs geadviseerd.

Grondprijzen

Detailhandel (winkel) en bedrijfsruimte
Voor zowel detailhandel als bedrijfsruimte op deze locatie wordt een grondprijs geadviseerd van **€ 895 per m² bruto vloeroppervlak.** Deze grondprijs is gebaseerd op een huurwaarde van € [redacted] per m² verhuurbaar vloeroppervlak, een bruto aanvangsrendement var [redacted] en vormfactor van [redacted] n stichtingskosten van € [redacted] ier m² bvo.

Bovengenoemde grondprijzen zijn exclusief btw, op prijspeil 2015 en zijn geldig tot één jaar na dagtekening van dit advies. Op de grondprijzen is een onderhandelingsmarge van maximaal 10% van toepassing.

Vriendelijke groet,

[redacted]

Referenties t.b.v. advies Wenslauerstraat hoek Ten Katestraat

adres	nr.	bvo	huur	p/m²/jr
Bilderdijkstraat	[redacted]	80	1.675	251
De Clercqstraat	[redacted]	64	1.650	309
Bilderdijkstraat	[redacted]	100	2.595	311
Bilderdijkstraat	[redacted]	67	24.000	358
Kinkerstraat	[redacted]	160	2.750	206
Kinkerstraat	[redacted]	50	1.750	420
Kinkerstraat	[redacted]	92	29.000	315
Borgerstraat	[redacted]	141	1.995	170
Kinkerstraat	[redacted]	90	1.750	233
Kinkerstraat	[redacted]	122	2.195	216
Kinkerstraat	[redacted]	60	1.400	280
Kinkerstraat	[redacted]	50	1.650	396
J.P.Heijestraat	[redacted]	90	1.950	260
Bilderdijkstraat	[redacted]	100	2.500	300
Potgieterstraat	[redacted]	52	1.250	288
Bilderdijkstraat	[redacted]	90	1.650	220
Kinkerstraat	[redacted]	126	1.750	167
Kinkerstraat	[redacted]	90	1.500	200
Kinkerstraat	[redacted]	225	75.000	333
Nassaukade	[redacted]	98	26.500	270
Kinkerstraat	[redacted]	150	1.750	140
J.P.Heijestraat	[redacted]	50	15.000	300
J.P.Heijestraat	[redacted]	126	2.250	214
Kinkerstraat	[redacted]	138	2.700	235
Kinkerstraat	[redacted]	100	1.700	204
Bilderdijkstraat	[redacted]	93	1.750	226
Ten Katestraat	[redacted]	530	6.500	147

mediaan	251
correctie 10%	226

010

TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANON

Dossier	E 10608/1 :
Adres	Wenslauerstraat 1 en Ten Katestraat 8
Buurtcode/locatie	E18
Erfpachtvoorwaarden	AB 2000
Huidige canon	€ 15.660,38
Huidige SGW	€ 404.865,00
Ingangsdatum hoofdrecht	1-1-2007
Einddatum hoofdrecht	1-1-2057
Miv	1-1-2016
Prijspeil	2015 3e kwartaal
Canonpercentage (index)	0,76%

Perceel	*Bestemmings -/ Bebouwingswijziging*	*Meeteenheid **	*Eenheids-prijs*	*Red. factor*	*Grondwaarde*	*Canon*
	Nieuwe bestemming:					
-	8 mgw (koop) woningen	532 m² gbo	€ 1.164	1,00	€ 619.248	
-	Bebouwingswijziging (vrijstelling)	196 m² gbo	€ 0	1,00	€ 0	
-	Detailhandel	114 m² bvo	€ 895	1,00	€ 102.030	
				s.totaal	**€ 721.278**	
	Oude bestemming:					
-	9 mgw (koop) woningen	532 m² gbo	€ 1.164	1,00	€ 619.248	
-	Bedrijfsruimte max. 30% kantoor	114 m² bvo	€ 895	1,00	€ 102.030	
				s.totaal	**€ 721.278**	
				Meerwaarde	**€ 0**	
					Canonverhoging	**€ 0**
					Huidige canon	**€ 15.660,38**
Totaal					**Nieuwe canon**	**€ 15.660,38**

Opmerkingen:
Grondprijs volgens het grondprijsadvies Gpb 2015-5869, voor wonen volgens de handleiding Gpb 2015.
Bestemmingswijziging is substantieel, reductie is niet van toepassing.

S. 23/03/15

TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANON

Dossier	E 10608/1 :
Adres	Wenslauerstraat 1 en Ten Katestraat 8
Buurtcode/locatie	E18
Erfpachtvoorwaarden	AB 2000
Huidige canon	€ 15.660,38
Huidige SGW	€ 404.865,00
Ingangsdatum hoofdrecht	1-1-2007
Einddatum hoofdrecht	1-1-2057
Miv	1-1-2016
Prijspeil	2015 3e kwartaal
Canonpercentage (index)	0,76%

Perceel	*Bestemmings -/ Bebouwingswijziging*	*Meeteenheid **	*Eenheids-prijs*	*Red. factor*	*Grondwaarde*	*Canon*
	Nieuwe bestemming:					
-	8 mgw (koop) woningen	532 m² gbo	€ 1.164	1,00	€ 619.248	
-	Bebouwingswijziging (vrijstelling)	196 m² gbo	€ 0	1,00	€ 0	
-	Bedrijfsruimte max. 30% kantoor	114 m² bvo	€ 895	1,00	€ 102.030	
				s.totaal	**€ 721.278**	
	Oude bestemming:					
-	9 mgw (koop) woningen	532 m² gbo	€ 1.164	1,00	€ 619.248	
-	Bedrijfsruimte max. 30% kantoor	114 m² bvo	€ 895	1,00	€ 102.030	
				s.totaal	**€ 721.278**	
				Meerwaarde	**€ 0**	
					Canonverhoging	**€ 0**
					Huidige canon	**€ 15.660,38**
Totaal					**Nieuwe canon**	**€ 15.660,38**

Opmerkingen:

Grondprijs volgens het grondprijsadvies Gpb 2015-5869, voor wonen volgens de handleiding Gpb 2015.

Bestemmingswijziging is substantieel, reductie is niet van toepassing.

Bebouwingsuitbreiding vrijgesteld ivm vergroting van de 8 woningen.

27/10/15