Gemeente Amsterdam

(10)(2e)

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

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e)
Kopie aan (10)(2e) @amsterdam.nl
Datum 23 mei 2017
Kenmerk 2017-4630
E-nummer E1024/3
Onderwerp Grondprijsadvies Korte Papaverweg (10)(2e) te Amsterdam

Beste collega,

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

1) **De naam van het project/locatie**
   - Datum "volledige aanvraag" : 16 mei 2017
   - Adres(sen) : Korte papaverweg (10)(2e) te Amsterdam
   - Algemene Bepalingen : AB1966
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : N71c
   - Stadsdeel : Noord
   - Betreft woningcorporatie : n.v.t.
   - Kadastrale gegevens : Amsterdam, K, (10)(2e) groot: 589 m2

2) **De reden van de adviesaanvraag**
   Aanbieding voor bestemmingswijziging. Het feitelijke gebruik komt nu niet overeen met de bestemming in de erfpachtakte.

3) **Indien er sprake is van een perceelsuitbreiding moet het selectiebeleid gevolgd worden.** Is al contact opgenomen met ASM ((10)(2e)@amsterdam.nl)?
   N.v.t.

4) **Een duidelijke beschrijving van het oude programma**

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	Akte van uitgifte d.d. 31 december 1971: "Het terrein en de daarop gestichte bebouwing mogen slechts worden gebruikt ten behoeve van opslag van auto's." Echter is in de akte van splitsing d.d. 17 mei 1981 de volgende bestemming aangegeven: "Bestemd voor de

	opslag van polyeter materialen"
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.o. e/o b.v.o. per woning aangeven:	N.v.t.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Opslag van auto's Totaal 640 m² bvo
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	2 (begane grond en entresol)
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Nee
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	N.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	N.v.t.

5) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming(en):	Een bedrijfsruimte in gebruik bij designstudio t.b.v. creatieve functie met bijbehorende kantoren, van maximaal 640 m2 bvo.
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.o. e/o b.v.o. per woning aangeven:	N.v.t.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Een bedrijfsruimte in gebruik bij designstudio t.b.v. creatieve functie met bijbehorende kantoren, van maximaal 640 m2 bvo.
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	2 (begane grond en entresol)
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Nee
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	N.v.t

Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	N.v.t.

6) **Eerdere gpa's**
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer: niet bekend

7) **Eventuele bijzonderheden**
Ingangsdatum wijziging : 1 juli 2017
Een NEN 2580 meetrapport wordt meegestuurd.

8) **Aktenonderzoek**
Vermeld hier alle akten waarin een wijziging van de erfpacht voorkomt, vanaf de uitgifteakte (danwel vanaf CHET/conversie akte)

Akte van splitsing, deel 730 , nummer 1904, heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?: nee.

9) **Aandachtspunten**
- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grondprijsbepaling staan (dus kijk van tevoren in de Handleiding).
- **Stuur relevante bijlagen mee (meetstaten, plattegrond, bouwtekening etc.)**
- Stuur de aanvraag per e-mail en als Word bijlage naar: [redacted]@amsterdam.nl
- Vermeld in het onderwerp van de mail het **adres en stadsdeel**.
- Spoedaanvragen moeten door een Teamleider van Erfpacht en Uitgifte worden verstuurd naar [redacted]@amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

Grondprijzen
De oude bestemming valt onder de bestemming bedrijfsruimte max. 30% kantoor. De grondprijs kun je vinden in de nu geldige Handleiding Grondprijsbepaling.

De nieuwe bestemming is creatieve functies met kantoren. Zoals je weet is creatieve functie geen bestemming (zie ook uitleg creatieve industrie in hoofdstuk 3 van de Handleiding), dus zal je eerst moeten uitzoeken wat de precieze bestemmingen zijn bij creatief: bedrijfsruimte of kantoor.
Als het om bedrijfsruimte gaat, geldt dan de grondprijs uit voornoemde Handleiding. De erfpachter mag 30% kantoor hebben, maar voorwaarde is wel dat dit ondersteunend is aan de bedrijfsruimte.

Bestaan de creatieve functies uit kantoor, dan geldt de grondprijs van kantoor van (10)(2b) per m2 bvo excl. BTW. Deze grondprijs is gebaseerd op een huur van (10)(2b) per m2 vvo, een netto/bruto-verhouding van 89%, een bruto aanvangsrendement van 7% en stichtingskosten van (10)(2b) per m2 bvo.

Onderbouwing parameters grondprijs kantoor

Overzicht bandbreedtes									
21-feb-17	Kantoren								
	Huur			BAR			Uitgangspunten BAR		
	laag	midden	hoog	laag	midden	hoog	Laag:	Hoog	
Specifieke locaties									
Zuidas		(10)(2e)		4,46%	5,61%	6,75%	samengesteld	C&W	
Centrum				4,48%	5,74%	7,00%	samengesteld	C&W	
Zuidoost				6,05%	6,90%	7,75%	samengesteld	max	
IJ-oevers				4,40%	5,45%	6,50%	ing	dtz	
Sloterdijk				6,05%	6,90%	7,75%	cf Zuidoost	max	
West				5,25%	6,25%	7,25%	dzt	max	
Oost				5,25%	6,25%	7,25%	dzt	max	
Zuid				4,00%	5,25%	6,50%	dzt	dtz	
Noord				5,25%	6,25%	7,25%	dzt	max	
Nieuw-west				6,05%	6,90%	7,75%	dzt	max	
Overig / DTZ							Alle barren:		
Riekerpolder				6,05%	6,90%	7,75%	cf zuidoost		
Buitenveldert				4,00%	5,25%	6,50%	cf zuid		
De Omval				4,00%	5,25%	6,50%	cf zuid		
Amstel Business (10)(2e				6,05%	6,90%	7,75%	cf sloterdijk / zuidoost		

Vanuit de verschillende marktrapportages is voor stadsdeel Noord een bandbreedte te ontlenen van (10)(2b) met een midden van (10)(2b). Deze bandbreedte zie je ook terug in de vraaghuren op Funda. Aangezien in dit deel van Noord vooral een menging heeft van bedrijfsruimte en kantoorruimte in het lagere segment heb ik besloten om voor wat betreft de huur onder het gemiddelde van de bandbreedte te gaan zitten.
Het bruto aanvangsrendement heb ik bepaald op 7%, vanwege het laagwaardige profiel van het gebied.
Bij de bepaling van de stichtingskosten ben ik eveneens uitgegaan van een kantoor in het lagere segment.

De grondprijs van kantoor is geldig tot 24 mei 2018.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)