TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANON

Dossier	E285/7
Adres	Paulus Potterstraat [redacted]
Buurtcode/locatie	K47
Erfpachtvoorwaarden	AB 1915
Huidige canon	[redacted]
Huidige SGW	[redacted]
Ingangsdatum hoofdrecht	16-4-1975
Einddatum hoofdrecht	16-4-2025
Miv	16-4-2014
Prijspeil	2013 4e kwartaal
Canonpercentage (index)	3,96%

Perceel	*Bestemmingswijziging*	*Meeteenheid **	*Eenhelds-prijs*	*Red. factor*	*Lagen factor*	*Grondwaarde*	*Canon*
	Nieuwe bestemming:						
-	Wonen (MGE)	860 m² gbo	[redacted]	0,75	[redacted]	[redacted]	
					s.totaal	[redacted]	
	Oude bestemming:						
-	Kantoor	1.089 m² bvo	[redacted]	1,00	[redacted]	[redacted]	
					s.totaal	[redacted]	
					Meerwaarde	[redacted]	
						Canonverhoging	[redacted]
						Huidige canon	[redacted]
Totaal						**Nieuwe canon**	[redacted]

Opmerkingen:
Grondprijs volgens GPA 2013-55904.
Bestemmingswijziging is niet substantieel, reductie is wel van toepassing.

06/01/ [redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan

Datum 9 december 2013
Kenmerk 2013-55904
Onderwerp CK13 Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e)

Beste (10)(2e),

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd adres.

De naam van het project/locatie

- Adres: Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e)
- Buurtcode: K47
- Stadsdeel: Zuid
- Dossiernummer: E285/7 en E285/8
- Kadastrale gegevens: gemeente Amsterdam, sectie R, nummers (10)(2e) en (10)(2e) **elk** totaal groot 1089 m²

De reden van de adviesaanvraag
Bestemmingswijziging van kantoor naar wonen

Een duidelijke beschrijving van het programma

- Huidige privaatrechtelijke bestemming: beide kantoor
- Aangeven programma nieuwe situatie: beide meergezinswoningen
- Omvang totale bvo's/gbo's: **elk** 1089m2

Gevraagde grondprijzen
Grondprijs voor kantoor

Grondprijs kantoor
De grondprijs voor een kantoor op deze locatie is (10)(2b) per m² bvo. Deze grondprijs is gebaseerd op een huurprijs van (10)(2b) per m² vvo, een vvo/bvo verhouding van 83%, een bruto aanvangsrendement van 7,25% en een stichtingskostenniveau van (10)(2b).
Voor wijziging van bestaande erfpachtcontracten geldt een korting van 25% (indien opstal ouder dan 15 jaar).

Bovenstaande grondprijs is exclusief BTW, prijspeil 2013 en geldig tot 10 december 2014.
Er is een onderhandelingsmarge van 10% van toepassing op de grondprijs.

(10)(2e)