Gemeente Amsterdam

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

Bepaling erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpachtrechten (vertrouwelijk) (te gebruiken bij perceelsuitbreiding, bestemmings-/bebouwingswijziging (waarbij 5 of meer extra woningen ontstaan in nieuwe situatie) en transformatie met GREX)

(10)(2e)

Aanvrager (10)(2e) (10)(2e)
Adviseur (10)(2e) (10)(2e) – (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 30 maart 2020
Kenmerk 2020-4190 (aanvulling op 2019-8101)
E-nummer E931/1, E931/3, E1024/2, E1024/3 en E1500/1
Onderwerp Grondprijsadvies Papaverweg (10)(2e) en Korte Papaverweg 1 (10)(2e) te Amsterdam

Beste collega,

Er wordt momenteel gewerkt aan een afsprakenbrief waarin de grondwaarden worden vastgelegd, samen met de randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Het kavelpaspoort d.d. 14 februari 2020, wordt als bijlage toegevoegd. In september 2019 zijn de grondwaarden geadviseerd echter zijn er toen geen meerkosten gerekend voor duurzaamheidsmaatregelen, geluidwerende voorzieningen en de extra hoge plint die genoemd wordt in het kavelpaspoort.

Dit advies is een aanvulling op het advies van 2 september 2019 (kenmerk 2019-8101), heeft hetzelfde prijspeil en geldigheid. Er is alleen naar eventuele meerkosten gekeken die daarna verrekend zijn met de erfpachtgrondwaarden van het eerder afgegeven advies. Marktwaarden zijn niet aangepast. Randvoorwaarden hebben ook geen invloed op de huidige bestemmingen. Die blijven dan ook ongewijzigd.
Verder is aanvullend een grondwaarde gevraagd voor een 'productieve plint' max 30% kantoor in de nieuwe situatie en de grondwaarde voor een 1 laags verdiepte parkeergarage.
In een eerdere aanvulling is de grondwaarde gegeven voor de 'hybride plint' max 50% kantoor. Hier zijn al hogere kosten aangehouden. Deze grondwaarde wordt dan ook niet aangepast.

1. Inleiding

Dit advies betreft een transformatie. De bepaalde erfpachtgrondprijs dient als uitgangspunt voor het bepalen van de canon en/of afkoopsom van een erfpachtrecht.

In de nieuwe situatie wordt het volgende programma gerealiseerd.

Programma	BVO	GO	Aantal
Wonen	**4.467 m²**	**3.216 m²**	**64 woningen**
Waarvan sociale huur (30%)	*1.340 m²*	*964 m²*	*19 woningen*
Waarvan vrije sector koop/huur (70%)	*3.127 m²*	*2.252 m²*	*45 woningen*
Niet-wonen	**4.467 m²**		
Bedrijven	*1.000 m²*		
Kantoren	*667 m²*		*VANAF +1*
Horeca I, III, IV, V	*1.500 m²*		*BG en vanaf +1*
Ontspanning en vermaak	*300 m²*		*BG en VANAF +1*
Creatieve functies	*1.000 m²*		*BG en vanaf +1*
Parkeren (incl. bezoek)			
Auto's	*n.t.b.*	*30 parkeerplekken*	*Overdekt op maaiveld*
Fietsen	*n.t.b.*	*200 fietsen*	*BEGANE GROND*

2. Samenvatting

De erfpachtgrondwaarden zijn hieronder weergegeven, verderop in dit document zijn de onderbouwingen per bestemming te vinden.

(10)(2e)

Wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Per
Vrije sectorhuurwoning meergezins	(10)(2b)	m² go
Sociale huurwoning (markt) meergezins	(10)(2b)	m² go
Koopwoning meergezins	(10)(2b)	m² go

(10)(2e)

Voor sociale huurwoningen door leden van AFWC geldt de afgesproken vaste minimale grondwaarde ongeacht eventuele meerkosten.

Niet-wonen nieuwe situatie

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Per
Kantoor vanaf 1e verdieping	€ (10)(2e)	m² bvo
Horeca/leisure/maatschappelijk/kantoor in plint	€ (10)(2e)	m² bvo
Bedrijfsruimte max 30% kantoor (productieve plint)	(10)(2b),-	m² bvo
Parkeren 1 laags verdiept	**Minimale grondwaarde**	plek

3. Algemeen

- Dit advies is conform "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten"[1].
- De geldigheid van de erfpachtgrondwaarden is tot 2 september 2020. Binnen de geldigheidstermijn van dit advies moet er:

[1] Vastgesteld in College van Burgemeesters & Wethouders van 11 december 2018.

- Een erfpachtaanbieding zijn gedaan. Indien de erfpachtaanbieding niet (tijdig) is geaccepteerd komt deze te vervallen. Indien er een nieuwe aanbieding moet worden gedaan en op dat moment het grondprijsadvies niet meer geldig is, dient een nieuw grondprijsadvies te worden aangevraagd.
- een overeenkomst gesloten zijn (bijvoorbeeld een afsprakenbrief) waarin de grondprijzen worden overeengekomen. In deze overeenkomst moet in ieder geval worden opgenomen vanaf welk moment en op welke wijze de grondprijzen worden geïndexeerd en tot welk moment de overeengekomen grondprijzen gelden. Binnen die termijn moet vervolgens een erfpachtaanbieding zijn gedaan. Indien de erfpachtaanbieding niet (tijdig) is geaccepteerd komt deze te vervallen. Indien er een nieuwe aanbieding moet worden gedaan en op dat moment de grondprijzen zoals opgenomen in de overeenkomst niet meer gelden, dient een nieuw grondprijsadvies te worden aangevraagd.

- De erfpachtgrondwaarden voor niet-wonen zijn exclusief BTW.
- Voor de erfpachtgrondwaarden van wonen is het uitgangspunt een niet BTW-belaste levering. Bij een BTW-belaste levering dient van de erfpachtgrondwaarde de BTW in mindering gebracht te worden.

4. Onderbouwing

De volgende onderbouwingen zijn in de bijlage te vinden:

Onderbouwing: Wonen 4
Onderbouwing: Commerciële plint (nieuwe bestemming) 6
Onderbouwing: Kantoor (nieuwe bestemming) 7
Onderbouwing: Bedrijfsruimte max 30% kantoor (nieuwe bestemming) 8
Onderbouwing: Parkeren 9
Onderbouwing: Objectinformatie 9

Onderbouwing: Wonen

a. Grondprijsadvies

Koop- en huurwoning meergezinswoning



Dashboard				
Transformatie	ja		Gebouwkenmerken MGW	
Erfpachtstelsel	Eeuwigdurend erfpacht		Referentietype	Toren
Algemene kenmerken			Gebouwhoogte (aantal lagen)	5-7 laags
Projectnaam	Korte Papaverweg		Toeslag voor geluidsbelasting gevel?	
Adres	Korte Papaverweg (10)(2e)		Aandeel van gevel	100%
Gebiedscode (t.b.v. locatieopslag)		onbekend	Mate van geluidshinder	Van 65 dB tot 66 dB
Datum	2-9-2019 versie 2		Toeslag i.v.m. bouwen op commerciele plint?	
Vastgoedadviseur	Pierre van Hemmen		Aandeel gebouwd op 1 laagse com. plint	100%
Kenmerk advies	2020-4190 (bij 2019-8101)		Aandeel gebouwd op 2 laagse com. plint	0%
Woningoppervlakte MDH (geeist door gemeente)	70 m2			
Marktconforme grootte MDH	50 m2	marktcontraire (70m²)	Toeslag diverse (per m² GO, incl. btw)	(10)(2e
Marktconforme grootte kleine woning (< 40m²)	40 m2	n.v.t.		
Marktwaarde koopwoning (incl. btw, voortdurend stelsel)	(10)(2e	per m² GO		
Ga voor de marktwaarde uit van een woning van minimaal 80 m² GO				

Type woning	Koop >= 40 m² GO	Huur - regulier (>=40m²)
Versie: 1.6 (per 1-8-2019)		
Overzicht meergezinswoning		
Referentietype MGW	Toren	Toren
Gebouwhoogte (aantal lagen)	5-7 laags	5-7 laags
Grondwaarde		
Marktwaarde (koop) of beleggingswaarde (huur) incl. btw	(10)(2e)	(10)(2e)
Stichtingskosten incl. opslagen en incl. btw		
Prijspeil kosten Q3 2019 per 1-08-2019		
Erfpachtgrondwaarde (btw niet van toepassing)	(10)(2e)	(10)(2e)

In de tool worden de meerkosten voor geluid apart berekend. De overige meerkosten worden als een losse toeslag ingevoerd.

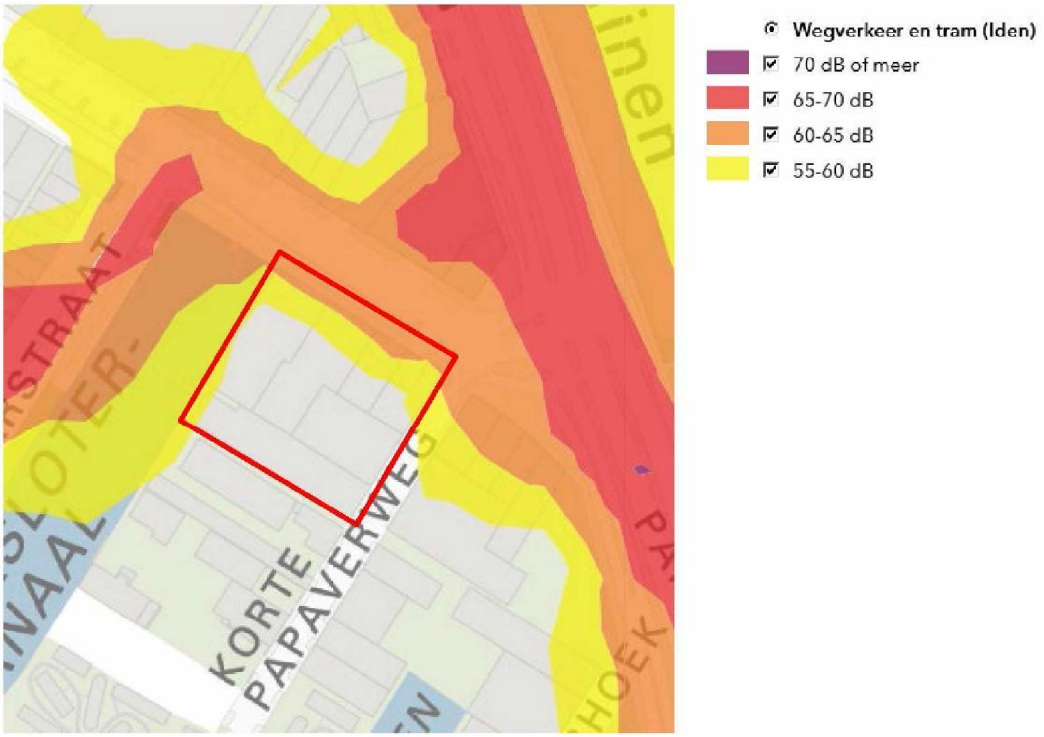
Stichtingskosten

De kavelpaspoort is nagelopen door de bouwkostendeskundige i.o.m. deskundige op het gebied van duurzaamheid.
De referentie toren 5-7 lagen is uitgangspunt. Een aantal randvoorwaarden uit het kavelpaspoort zijn standaard opgenomen in de stichtingskosten. Zoals het groene dak en hemelwaterberging.
Er worden geen meerkosten gerekend voor uitkragingen, sprongetjes in gevel e.d. Dit valt onder de genormeerde stichtingskosten waarin ook een post 'extra kwaliteit' is opgenomen.
Er worden genormeerde toeslagen gerekend voor geluidbelasting, enkele duurzaamheidsmaatregelen en voor de bouwlocatie die krap is en aan het water grenst. Hieronder een overzicht.

Uitgangspunten:	Stiko per GO incl. btw
energieneutraal of energie leverende nieuwbouw met een epc -< 0,0	X 0)(2
MPG <= 0)(2	X 0)(2
Geluid, Papaverweg max. 65 dB	X 0)(2
krappe bouwplaatslocatie (blz 13 kavelpaspoort) +1%	X 0)(2
totaal	X 0)(2

Geluidbelasting

De geluidbelasting van de Papaverweg ligt voor 1 zijde van de kavel tussen de 60 en de 65 dB. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB, daarboven moet een hogere waarde aangevraagd worden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van wegen is 63 dB. Daarboven moet een dove gevel of een dubbele gevel toegepast worden. Het is op de kaart niet zichtbaar of de 63 dB overschreden wordt. Door de standaard toeslag te baseren op 100% geluidbelasting van 65 dB is het mogelijk om eventuele dubbele gevels aan de Papaverweg te realiseren.



Onderbouwing: Commerciële plint (nieuwe bestemming)

a. Grondprijsadvies

Output

Referenties	Versie 1.0
Bestemming	Horeca/kantoor/leisure
Nieuw of bestaand	Bestaand erfpachtrecht
Kostenreferentie	Winkel/detailhandel/overig
Specificatie kostenreferentie	In plint, kleinere units
Genormeerd of maatwerk	Maatwerk

Grondwaarde	
Huur per m² vvo	€ 10(2b
BAR	6,50%
Marktwaarde per m² vvo	€ (10)(2b)
Vormfactor vvo/bvo	90,0%
Marktwaarde per m² bvo	€ (10)(2b)
Stiko per m² bvo incl. sloopkosten	€ (10)(2b)
Erfpachtgrondwaarde per m² bvo	€ 10(2b

Prijspeil kosten: Q2: 01-05-2019

Stichtingskosten

Het betreft een plint onderdeel uitmakende van een gebouw met meer dan 6 lagen. Er wordt een genormeerde toeslag gerekend voor de epc < 0 en de verplichting om de plint 6 m hoog te maken.

Uitgangspunten:	
Plint minimaal 6 meter (blz 4 kavelpaspoort)	(10)(2b)
EPC < 0,0	€ 10(2e
totaal	(10)(2b)

Onderbouwing: Kantoor (nieuwe bestemming)

a. Grondprijsadvies

Output

Referenties	Versie 1.0
Bestemming	kantoor
Nieuw of bestaand	Bestaand erfpachtrecht
Kostenreferentie	Kantoren 6 lagen
Specificatie kostenreferentie	Midden
Genormeerd of maatwerk	Maatwerk

Grondwaarde		
Huur per m² vvo	[illegible]	10)(2b
BAR		6,25%
Marktwaarde per m² vvo	[illegible]	(10)(2b)
Vormfactor vvo/bvo		89,0%
Marktwaarde per m² bvo	[illegible]	(10)(2b)
Stiko per m² bvo incl. sloopkosten	[illegible]	(10)(2b)
Erfpachtgrondwaarde per m² bvo	[illegible]	10)(2b

Prijspeil kosten: Q2: 01-05-2019

Stichtingskosten

De referentie is een kantoor van 6 lagen. Er is een toeslag gerekend van 10)(2b per m2 bvo voor een epc < 0.

Onderbouwing: Bedrijfsruimte max 30% kantoor (nieuwe bestemming)

In verband met het te realiseren programma is de verwachting dat bedrijfsruimte max. 30% kantoor in de nieuwe situatie meer ingebouwd worden en dus meer vergelijkbaar is met de 'productieve plint' die momenteel in transformatiegebieden geprogrammeerd wordt. De verschijningsvorm van de bedrijfsruimten is daarmee ook anders dan de gebruikelijke bedrijfsruimten. De bedrijfsruimten worden gerealiseerd in de plinten, wat resulteert in hogere huren maar ook hogere stichtingskosten. Bovendien worden de bedrijfsruimten gerealiseerd met een hogere kwaliteit en uitstraling dan een reguliere bedrijfshal.

Voor de bestaande bedrijfsruimte max 30% kantoor is in het advies van september 2019 een huur aangehouden van (10)(2b), een BAR van 6,75% en stichtingskosten van (10)(2b).
Er is ook geadviseerd voor bedrijfsruimte max. 50% kantoor voor de nieuwe situatie. Hiervoor is uitgegaan van een huur van € (10)(2e) een BAR van 6,75% en stichtingskosten van (10)(2b).

Voor de productieve plint ligt de huur tussen die twee varianten in op (10)(2b) per m2 vvo per jaar en de BAR is ook hier 6,75% . De hoogte van de stichtingskosten zijn vergelijkbaar met de 'hybride bedrijfsruimte' . De stichtingskosten bedragen inclusief sloopkosten (10)(2b) per m² bvo. De gehanteerde vormfactor is 92,0%. De huren en stichtingskosten zijn op basis van prijspeil september 2019.

a. Grondprijsadvies

Output

Referenties	Versie 1.0
Bestemming	bedrijfsruimte max 30% kantoor
Nieuw of bestaand	Bestaand erfpachtrecht
Kostenreferentie	50% kantoor - 50% bedrijfsruimte
Specificatie kostenreferentie	Opp. ca. 850 m² bvo
Genormeerd of maatwerk	Genormeerd

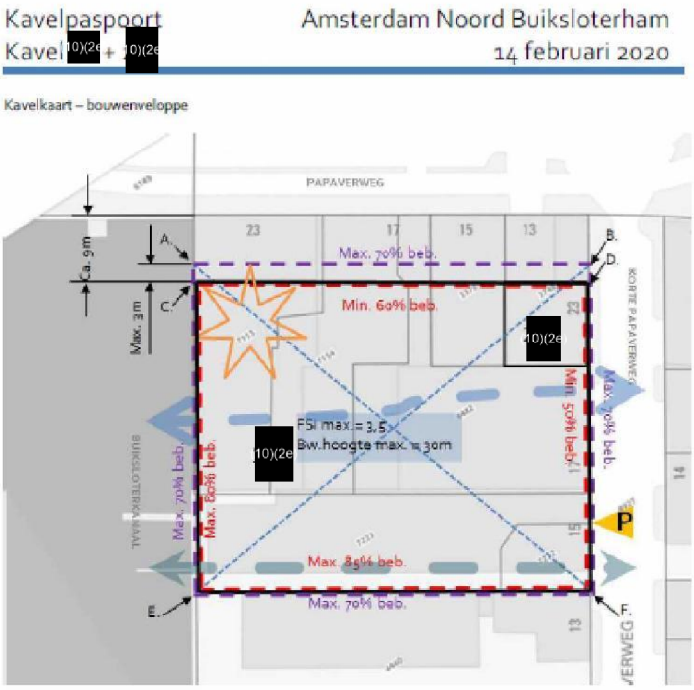
Grondwaarde		
Huur per m² vvo	€	(10)(2b
BAR		6,75%
Marktwaarde per m² vvo	€	(10)(2b)
Vormfactor vvo/bvo		92,0%
Marktwaarde per m² bvo	€	(10)(2b)
Stiko per m² bvo incl. sloopkosten	€	(10)(2b)
Erfpachtgrondwaarde per m² bvo	€	(10)(2b

Prijspeil kosten: Q2: 01-05-2019

Onderbouwing: Parkeren

Aanvullend is een grondwaarde gevraagd voor ondergronds parkeren. In het advies van september 2019 is de grondwaarde gegeven voor gebouwde parkeergarage bovengronds. De grondwaarde kwam uit op de minimale grondwaarde doordat de kosten hoger lagen dan de opbrengsten. De stichtingskosten van een verdiepte parkeerplaats zijn nog hoger waardoor ook hiervoor de minimale grondwaarde van toepassing is.

Onderbouwing: Objectinformatie



Plint:
Plinten zijn minimaal 6 meter hoog en zijn aan de Papaverweg en het Buiksloterkanaal transparant uitgevoerd en geprogrammeerd met publieke overige niet-woon functies zoals horeca III en IV of een artsenpraktijk, of andere publieke dienstverlening zodat een actieve plint ontstaat.
Aan de Korte Papaverweg is de plint halftransparant uitgevoerd waardoor de bedrijvigheid vanaf de openbare ruimte beleefd kan worden als kenmerk van Buiksloterham als productieve wijk.
Voorkomen moet worden dat gesloten plinten grenzen aan de voor publiek toegankelijke ruimten.