5046

To: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@de-alliantie.nl]
Cc: (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 7/17/2013 7:24:28 AM
Subject: RE: Restaurant Amstelveenseweg (10)(2e)
Received: Wed 7/17/2013 7:24:30 AM

Geachte (10)(2e)

Ik heb uw referenties doorgenomen en besproken met mijn collega's. Ik moet u melden, en wellicht dat ik in mijn eerdere mails daarover niet duidelijk ben geweest, dat bij de bepaling van grondprijzen, zowel voor nieuwe uitgiften als bestaande erfpachtrechten, het uitgangspunt nieuwbouw geldt. Dat betekent dat we de residuele grondprijs berekenen door eerst uit te rekenen wat de beleggingswaarde is voor de desbetreffende bestemming, in dit geval horeca en vervolgens de stichtingskosten hiervan aftrekken. De stichtingskosten zijn gebaseerd op casco nieuwbouw. Om de beleggingswaarde te bepalen is het van belang een goede inschatting te maken van de markthuur van nieuwbouw horecaruimte op locatie. Deze inschatting wordt gemaakt op basis van o.a. gerealiseerde vraaghuren, taxaties en het gaat hier om gemiddelde markthuren. M.a.w. deze huur is niet alleen van toepassing op dit adres, maar ook voor andere vergelijkbare locaties in de stad. Verder worden bij de huurbepaling incentives buiten beschouwing gelaten vanwege hun specifieke karakter. De referenties die we tot nu toe met elkaar hebben gecommuniceerd wijken erg van elkaar af. Onze referenties zijn hoger dan die u aangeeft, maar desondanks ben ik van mening dat de gehanteerde huur door OGA een reële huur is. Onlangs is een externe taxatie verricht voor een nieuwbouw horecapand in de omgeving Klaprozenweg en Papaverweg op een bedrijventerrein in Amsterdam Noord. De taxateur kwam uit op een huurbandbreedte van (10)(2b) per m² vvo. Als dit de getaxeerde huur is voor een horecagelegenheid op een derderangs bedrijventerrein in Noord, vind ik het niet logisch en reëel om voor de locatie in kwestie met een huur te rekenen die lager ligt dan de ondergrens van deze bandbreedte.
De locatie in kwestie is qua profiel vele malen beter dan de locatie in Noord en het is daarom niet te verklaren als met een lagere huur wordt gerekend.

Ik hoop dat ik u voldoende heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
(10)(2e)

Van (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@de-alliantie.nl]
Verzonden: dinsdag 9 juli 2013 15:58
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Restaurant Amstelveenseweg (10)(2e)

Geachte (10)(2e) (10)(2e),

Bijgaand de gevraagde informatie mbt de referentietransacties. Deze informatie is afkomstig uit de NVM database. Alle makelaars zijn verplicht panden aan te melden in de database. Funda wordt daarop direct gevoed vanuit deze database. Indien makelaars een object verkopen of verhuren melden zij het object af onder toevoeging van de transactiegegevens, waarna het pand weer van funda verdwijnt.

de weblink referentie 1:
(10)(2e)

de link naar referentie 2:
(10)(2e)

Voorts heb ik 2 PDF's bijgevoegd met de transactiedetails uit de NVM database.

Uiteraard ben ik altijd bereid nadere toelichting te geven. Ik ben in 1999 beedigd en heb meer dan 15 jaar transactie-ervaring met BOG in de stad. Meestal ben ik wel op de hoogte van alle prijzen. Je kunt mij uiteraard ook best eens vragen indien je ergens niet uit kunt komen. Ik help graag.

Groet,

(10)(2e) (10)(2e)

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e)

de Alliantie
hart voor wonen
Regio Amsterdam • 088 – (10)(2e) • 06 - (10)(2e) • (10)(2e) @de-alliantie.nl • www.de-alliantie.nl

---

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @oga.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 9 juli 2013 14:35
Aan: (10)(2e) (10)(2e);
CC: (10)(2e)
Onderwerp: RE: Restaurant Amstelveenseweg (10)(2e)

Geachte (10)(2e)

Bedankt voor uw reactie. Ik heb uw referenties met een collega besproken. Graag zouden wij de stukken willen inzien van de door u opgegeven referenties. Zou u de stukken (huurcontracten of websitelinks) naar mij kunnen mailen, waaruit blijkt dat de objecten daadwerkelijk voor die prijs zijn verhuurd. Ik zal de contracten met mijn collega(s) doornemen en eventueel kijken wat de best passende oplossing is.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @de-alliantie.nl]
Verzonden: dinsdag 9 juli 2013 13:33
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e)
Onderwerp: RE: Restaurant Amstelveenseweg (10)(2e)
Urgentie: Hoog

Geachte (10)(2e) (10)(2e),

Hartelijk dank voor de snelle reactie. Ik begrijp dat de gemeente heeft gekozen voor een bepaalde methodiek, welke niet overeenkomt met de wijze waarop ik altijd tot een inschatting tracht te komen. Allereerst vind ik het heel belangrijk referenties te zoeken van daadwerkelijke transacties. Dus niet van panden die te koop of te huur staan. Maar van panden die daadwerkelijk zijn verhuurd of verkocht. Zo zie je namelijk de daadwerkelijke prijs.

Ik heb 2 actuele referenties gevonden. Referentie 1 nabij Amstelveenseweg (10)(2e) huur (10)(2b),= per m2. Totaal 290 m2. Referentie 2 in de Pijp (10)(2b) per m2, Totaal 592 m2.

Het is een hele kunst om grotere panden als referentie te vinden. Kleine ruimten zijn er meer, de huur voor deze ruimten is ook veel hoger. Hoe groter hoe incouranter. Dit is ook zo bij bijvoorbeeld winkels. Maar ik begrijp dat de gemeente niet afwijkt van de methodiek. Dat is ook de rede dat ik 2 daadwerkelijke referenties aandraag met respectievelijk huren van (10)(2b),= en (10)(2b),= per m2. Een en ander volgens de methodiek van de gemeente.

De Amstelveenseweg waar we discussie over voeren is 649 m2. Waarvan 436 m2 op de begane grond en 213 m2 kelder. Volgens de methode van de gemeente kom ik dan op de volgende berekening op basis van vergelijk met referentie 2:

453 * 133,= is (10)(2b) ,=
213 * 0,75 * (10)(2b) ,=

Totaal (10)(2b) ,= per jaar, op basis van vergelijk met referentie 2.

Ik wil u graag vragen ons in detail te informeren hoe de waardering van de gemeente nu daadwerkelijk tot stand komt. Graag ontvangen wij een degelijke onderbouwing van de waarde.

Alvast dank voor uw spoedige reactie.

REFERENTIE 1 - Olympisch Kwartier:

Onderstaand treft u de aanbiedingstekst van het object. Zoals u ziet is de vraaghuur (10)(2b) ,= per jaar voor 290 m2. Hiervan is 200 m2 op de begane grond en 90 m2 kelder. Het pand werd echter verhuurd voor door een collega corporatie via een makelaar voor (10)(2b) ,= per jaar! Dus 50% minder huur! Dit komt doordat de vraaghuren en markthuren metname in de horeca sterk kunnen verschillen. Per saldo zou de prijs hier dus (10)(2e) totaal dus volgens uw methode (10)(2e) is dan (10)(2e) per m2. Verhuurder Ymere, via BNV makelaars

REFERENTIE 2 - Stadhouderskade - hoek Van Woustraat
Dit pand is 592 m2 en verhuurd voor (10)(2e) per jaar. Je komt hier uit op (10)(2e) Voor een centrum locatie met extreem veel toeristen. Je kunt hier dus heel veel omzet maken, veel meer dan op de Amstelveense weg. Wat verder van belang is dat het pand voor 36 maanden verhuurd is en de verhuurder 6 maanden huurvrij heeft gegeven. Dus 3 jaar huur en halfjaar geen huur. Per jaar heb je dus feitelijk gedurende het contract 10 maanden huur ipv 12. Daarmee is de werkelijke huur (10)(2b) ,= per jaar en de huur per m2 (10)(2b) . Verhuurder Particulier, Via Keij en Stefels makelaardij

TEKST REFERENTIE 1:
Prachtig gerenoveerde horecaruimte, op een hoek aan het water gelegen, in het gemeentelijke monument het Olympisch kwartier, een recent vernieuwde winkelstraat.
Algemeen:
Deze horecaruimte is ruim 200 m² met een kelderruimte van circa 90 m² waarin de toilettten en opslagruimte zouden kunnen worden geplaatst. Naast horeca en diverse ambachten gelegen. De oplevering geschied medio juni 2013 na renovatie.
Indeling:
Hoekgelegen, met vier puien en uitstekende reclamemogelijkheden, voorzien van toiletgroep in de kelder, aansluitingen rookgasafvoer en deels voorbereid voor inrichting keuken, deels voorzien van inbouwverlichting. Zie plattegrond bij de foto's.
Bereikbaarheid
Parkeren (betaald) is mogelijk op de openbare weg. Het winkelgebied van de Marathonweg is gelegen tussen de Apollolaan en de Amstelveenseweg en bereikbaar met bus en tram via Stadionweg.
Bestemming:
De ruimte is alleen te gebruiken als horeca. Restaurant en/of grand café gewenst door verhuurder.
Opleveringsniveau / voorzieningen
De ruimte wordt compleet met pantry en toilet opgeleverd en is reeds voorzien van basis elektra en verlichting.
Huurprijs
De huurprijs bedraagt (10)(2b) ,--(per maand exclusief BTW). Geen overname of servicekosten!

TEKST REFERENTIE 2: STADHOUDERSKADE (10)(2e) TE AMSTERDAM
Ligging en bereikbaarheid:
De horeca ruimte is gelegen aan de Stadhouderskade hoek Van Woustraat en bereikbaar per auto via de A10 afslag 110 en de Amsteldijk. Het Frederiksplein, de Weteringschansen Heinekenplein bevinden zich op loopafstand. Door middel van het openbaar vervoer is het object bereikbaar met tramlijn 4, 7 en 10, buslijn 354.
Bestemming:
Horeca IV
Vloeroppervlakte:
Circa 592,20 m²
Omschrijving:
Recentelijk zeer fraai verbouwd restaurant verdeeld over het souterrain, bel etage en eerste verdieping. Voorzien van een
eigen entree en veel licht door de hoge raampartijen.
Huurcondities:

Huurprijzen zijn exclusief servicekosten en te vermeerderen met BTW. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van het CBS consumenten prijsindex (CPI) Alle Huishoudens (2000 = 100).
Bankgarantie:
Ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, verhoogd met BTW.
Omzetbelasting:
De huur wordt verhoogd met omzetbelasting naar het geldend tarief. Voor huurders die deze omzetbelasting niet kunnen verrekenen kan de omzetbelasting achterwege blijven. In dat geval wordt een opslag op de huurprijs berekend.
Oplevering :
In overleg.
Huurprijsaanpassingen:
Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van de jaarlijkse indexering, is elk der partijen bevoegd om met inachtneming van het in de wet of het in de algemene bepalingen gestelde - tegen het einde van de eerste huurperiode en vervolgens steeds na een periode van tenminste 5 jaar nadat de laatste huurprijsaanpassing aan de markthuurwaarde heeft plaatsgevonden – aanpassing van de huur te verlangen.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

Regio Amsterdam • 088 – 0)(2 10)(2e 0)(2 • 06 - 0)(2 10)(2e 10)(2e • (10)(2e) @de-alliantie.nl • www.de-alliantie.nl

---

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @oga.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 9 juli 2013 12:17
Aan: (10)(2e) ; (10)(2e)
CC: (10)(2e)
Onderwerp: Restaurant Amstelveenseweg (10)(2e)

Geachte (10)(2e)

Ik heb uw voorstel besproken met een collega. De methoden die u aangeeft (huurquote & wegingsfactoren), worden bij het bepalen van een grondprijs voor horeca, op de afdeling niet gebruikt.
Voor het bepalen van de grondprijs zijn de volgende gegevens van belang:

- huurprijs (op basis van referenties, zie onderaan mail) en aantal m^2;
- de BAR;
- VVO/BVO verhouding;
- stichtingskosten.

Daarnaast wordt de ondersteunende ruimte (zoals u aangeeft; verkeersruimte, zaal 1, keuken en sanitair) niet gewaardeerd op basis van wegingsfactoren. Voor de gehele ruimte (met uitzondering van de kelder) wordt een gelijke waarde per m^2 berekend. Voor de kelder is het grondprijsbeleid dat er altijd een reductiefactor geldt van 0,25.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
(10)(2e)

Referenties:

(10)(2e)
(10)(2e)

(10)(2e)
(10)(2e)

(10)(2e)

5046 (10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @de-alliantie.nl]
Verzonden: vrijdag 28 juni 2013 14:50
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: Aanbieding EW 2004/2 Hestiastraat (10)(2e)

Geachte (10)(2e) (10)(2e),

Ik zou graag met de afdeling Regie en Advies in contact komen aangaande de huurwaarde en grondquote van het perceel Amstelveenseweg (10)(2e) Ik begrijp van mijn collega's dat uit marktonderzoek van OGA blijkt dat de marktconforme huur voor een horecaruimte (10)(2b),= per m2 zou zijn. De ervaring leert dat deze prijs per m2 niet voor iedere meter kan opgaan. Het criterium is immer of de betreffende ondernemer ook geld kan verdienen op de gehuurde m2.

In de horeca zijn in de huisvestingslasten eigenlijk twee hoofdcriteria te onderkennen:

Enerzijds is er de huurquote, het betreft hier de draagkracht van de ondernemen om de huur ook daadwerkelijk te kunnen betalen uit de omzet (kasstroom). Volgens het bedrijfsschap horeca ligt dit aandeel rond de 9% van de omzet. Indien de prijs (10)(2b),= per m2 zou bedragen en de ruimte is 649 m2 groot, dan zou de huurwaarde (10)(2b),= per jaar bedragen. Daaruit zou moeten voortvloeien dat de ondernemer een omzet moet genereren van (10)(2b) miljoen (ex btw).De gemiddelde omzet van een Chinees per persoon, inclusief afhaal bedraagt circa (10)(2b),=. Dat betekend dat de ondernemer bijna 90.000 maaltijden moet verkopen om de huur te kunnen betalen. Dit lijkt mij onwaarschijnlijk op de Amstelveenseweg.

Anderzijds wordt de huur doorgaans bepaald door toepassing van een weging. Dit gebeurt zowel bij winkels (ITZA) en horeca. Hierbij worden de m2 waar daadwerkelijk omzet wordt gegenereerd hoger gewaardeerd dan ondersteunende ruimten. In de bijlage heb ik de zonering van de ruimte opgenomen. Hieronder heb ik een overzicht van de wegingsfactoren:

BEGANE GROND		**m²**			**weegfactor**			**gewogen m²**
Cafe / Restaurant		232	x		*1,00*	=		**232**
Zaal 1 (10)(2e)		42	x		*0,85*	=		**36**
Zaal 2 (10)(2e)		0	x		*0,70*	=		**0**
Toilet		20	x		*0,85*	=		**17**
Keuken		70	x		*0,65*	=		**46**
Verkeersruimte		40	x		*0,50*	=		**20**

Magazijn		0	x		*0,15*	=		**0**
Terras		0	x		*0,25*	=		**0**
Overige		32	x		*0,15*	=		**5**
		436						
Kelder		**m²**			**weegfactor**			**gewogen m²**
Cafe / Restaurant		0	x		*0,50*	=		**0**
Zaal 1		0	x		*0,43*	=		**0**
Zaal 2		0	x		*0,35*	=		**0**
Toilet		0	x		*0,43*	=		**0**
Keuken		0	x		*0,33*	=		**0**
Verkeersruimte		0	x		*0,25*	=		**0**
Magazijn		213	x		*0,15*	=		**32**
1ste		**m²**			**weegfactor**			**gewogen**

VERDIEPING								m²
Cafe / Restaurant		0	x		*0,30*	=		**0**
Zaal 1		0	x		*0,26*	=		**0**
Zaal 2		0	x		*0,21*	=		**0**
Toilet		0	x		*0,26*	=		**0**
Keuken		0	x		*0,20*	=		**0**
Verkeersruimte		0	x		*0,15*	=		**0**
Magazijn		0	x		*0,08*	=		**0**
TOTAAL AANTAL GEWOGEN M²								**387**

Zoals hierboven zichtbaar in het overzicht is de effectieve vloeroppervlakte 387 BVO. Op basis van de referentie huur van € (10)(2e) zou daarmee (10)(2b) ,= bedragen. Hierbij moet nog worden opgemerkt dat wij normaal uitgaan van VVO's en niet de BVO's. Per saldo is het dus aannemelijk dat de ruimte door de Alliantie met een huur van (10)(2b) ,= redelijkerwijs marktconform is verhuurd.

Op de bijgevoegde plattegronden is goed zichtbaar dat de ruimte enigszins incourant is. Niet alleen de indeling is lastig. Ook is de relatief grote kelder onverhuurbaar voor (10)(2b) ,= per m2. In bovenstaande overzicht is de waardering van deze ruimte (10)(2b) ,= per m2.

Op basis van de hier voor genoemde overwegingen taxeer ik de jaarhuur van de ruimte op (10)(2b) ,=.

In het voorstel van OGA zie ik dat de kelderruimte slechts een afwaardering op de marktprijs kent van 25%. Dit terwijl de ruimte geen zelfstandige toegang heeft, geen daglichttoetreding heeft en geen enkele uitstraling heeft om als zelfstandige ruimte te kunnen functioneren. In dit geval zou ik een afwaardering van 75% al laag vinden, hiermee zou de huurwaarde voor de kelder op (10)(2b) ,= liggen, echter is (10)(2b) ,= realistisch.

5046
Ik stel voor de waardering vast te stellen, waarbij de ruimten gewogen worden naar functie:

Grondwaardewaarde per m² onderliggend horecapand	(10)(2b)
Totaal aantal gewogen m²	**387**
BVO/VVO correctie - 6%	**364**
Totale grondwaarde onderliggend horecapand	0)(2 (10)(2b)

Omdat de ruimte thans is opgenomen in BVO's en niet in VVO's zou eigenlijk de waarde lager uitvallen, indien de refentiehuur van (10)(2e) eidend zou zijn. Omdat dit pand vrij groot is zou verhoudingsgewijs de VVO/BVO verhouding slechts 6% gecorrigeerd moeten worden. Per saldo zou indien de waarde geheel zuiver wordt vastgesteld dus nog een correctie plaats moeten vinden. Eea zoals boven weergegeven.

Ik stel dus voor de grondwaarde op (10)(2b) ,= vast te stellen.

Uiteraard ben ik bereid bovenstaande waardering verder toe te lichten. Ik verneem graag van u,

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e)

Regio Amsterdam • 088 – 0)(2 10)(2e 0)(2 • 06 - 0)(2 10)(2e 10)(2e • (10)(2e) @de-alliantie.nl • www.de-alliantie.nl

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer