



GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aanvrager 5.1.2e
 Van 5.1.2e
 Kopie aan 5.1.2e
 Datum 26 maart 2020
 Kenmerk 2020-2600
 E-nummer
 Onderwerp Grondprijisadvies Kavel B11 NDSM

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijisadvies voor bovengenoemd dossier.

NDSM kavel B11 (zie bijgevoegde situatietekening)

- Adres(sen): Werfstraat, Werfkade, Mt Lincolnweg
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. 85f):
- Stadsdeel: Noord
- Betreft woningcorporatie: Ja
- Kadastrale gegevens: 5.1.2e
- Kavelgrootte: 3.269 m²

De reden van de adviesaanvraag (invullen door aanvrager)

Aanbieding Exclusiviteitsovereenkomst in het kader van de samenwerkingsovereenkomst met Volker Wessels

Een duidelijke beschrijving van het programma (invullen door aanvrager)

- Aangeven programma nieuwe situatie (globaal):

Maximaal volume

17.675 m² BVO exclusief ondergrondse parkeerplaatsen

Programma (bandbreedtes)

Minimaal 2.651 m² bvo commerciële voorzieningen

Maximaal 15.021 m² bvo wonen. 50 % van het aantal te realiseren woningen moeten sociale huurwoningen zijn die door een amsterdamse woningcorporatie zullen worden geëxploiteerd en beheerd. De sociale huurwoningen zijn minimaal 45 m² gbo en gemiddeld 60 m² gbo.

parkeerplaatsen ten behoeve van het vrije sector programma.

Er kan door de ontwikkelaar voor worden gekozen om een deel van het vrije sector programma als middeldure huurwoningen te realiseren onder de voorwaarden uit het actieprogramma middeldure huur.

Eerdere gpa's (invullen door aanvrager)

Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:

nvt

Eventuele bijzonderheden (invullen door aanvrager)

Zie kavelpaspoort

Gevraagde grondprijzen (invullen door aanvrager)

- MG vrije sector huurwoningen
- MG koopwoningen
- MG middel dure huurwoningen > 40 m² gbo
- MG middeldure huurwoningen > 70 m² gbo
- MG middeldure huurwoningen gemiddeld 50 m² gbo
- commerciële voorzieningen in de plint
- kantoor
- bedrijfsruimte max. 30 % kantoor
- broedplaatsen
- parkeerplaatsen, gebouwd, geheel verdiept, half verdiept
- sociale huurwoningen tbv een amsterdamse woningcorporatie (AB1998)

Aandachtspunten

- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grondprijzbepaling staan (dus kijk van tevoren in de Handleiding).
- Stuur bijlagen mee in overleg met Regie & Advies (akten, meetstaten etc.)
- Stuur de aanvraag per e-mail en als Word bijlage naar:
Vastgoedadviesing.Projecten.Uitgifte@amsterdam.nl
- Vermeld in de mail het adres en stadsdeel waarop de aanvraag betrekking heeft.
- Behandeltijd van de aanvragen is normaliter 2 weken. Bij drukte of niet correct ingediende aanvragen kan de behandeltermijn oplopen.

Bepaling erfpachtgrondwaarden (uitgifte)

1. Inleiding

Voor Kavel B11 wordt gewerkt aan een Exclusiviteitsovereenkomst in het kader van de samenwerkingsovereenkomst met Volker Wessels. De grondwaarde per functie maken onderdeel uit van de overeenkomst.

Kavel B11 ligt direct aan het IJ, de beste locatie binnen het NDSM terrein. De ontwikkeling van het NDSM terrein komt steeds meer opgang. Er wonen nu nog vooral studenten maar de Pontkade is halverwege 2018 in de verkoop gegaan met 108 koopappartementen (en 144 huurappartementen). Alle woningen zijn verkocht en de verwachting is dat de woningen eind van dit jaar opgeleverd worden.

In 2018 is geadviseerd voor(links) naastgelegen kavel B10. Ten opzichte van het kavelpaspoort van B10 zijn de eisen voor duurzaamheid voor kavel B11 aangescherpt.



Locatie binnen NDSM

Het programma

Gezien de hoge dichtheid van het gerealiseerde deel van NDSM-west, de beperkte maat van het blok en de effecten van hoogbouw wordt een FSI van maximaal 5,41 gehanteerd. Dit komt neer op een totaal programma van 17.675 m². Parkeren dient inpandig op eigen terrein worden opgelost. Een ondergronds te realiseren parkeergarage (geheel verdiept) telt niet mee in de maximale BVO. Het minimaal te realiseren oppervlakte van niet-woonfuncties in B11 is 2.651 m² BVO. De ruimte die het bestemmingsplan biedt voor horeca is in NDSM al gebruikt. Daarom kan er geen horeca meer in B11 worden gemaakt. Er is nog wel ruimte voor cultuur, maatschappelijke voorzieningen, creatieve bedrijven (kantoor) en broedplaatsen.

Het maximale oppervlak van woonfuncties in B11 is 15.024 m². De verhouding in aantallen woningen sociaal en vrije sector is: 50% sociaal en 50% vrije sector. Middensegment woningen kunnen gemaakt worden als onderdeel van het vrije sector programma.

Het bijgeleverde kavelpaspoort is van 24-02-2020.

2. Samenvatting

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

Wonen

Bestemming	Erfpachtgrondprijs	Per
Vrije sector koopwoning	5.1.2b	m ² go
Vrije sector huurwoning		m ² go
Middeldure huurwoning > 40 m ² go		m ² go
Middeldure huurwoning > 70 m ² go (gezin)		m ² go
Middeldure huurwoning min. gem. 50 m ² go *		m ² go
Sociale huurwoning – corporatie**	Volgens afspraken AFWC	m ² go

*deze grondwaarde kan gebruikt worden als de gemiddelde woninggrootte, van de middeldure huurwoningen in het project, minimaal 50 m² go is

**sociale huurwoningen ≥ 30 m² go is 5.1.2b per m² go, prijspeil 2020

Niet-wonen

Bestemming	Erfpachtgrondprijs	Per
Bedrijfsruimte max 30% kantoor	5.1.2b	m ² bvo
Commerciële plint*		m ² bvo
Kantoor (solitair)		m ² bvo
Broedplaatsen CAWA		m ² bvo

*volgens bestemmingsplan zijn cultuur, maatschappelijke voorzieningen, creatieve bedrijven (kantoor) en broedplaatsen mogelijk.

Bestemming	Erfpachtgrondprijs	Per
Parkeren gebouwd maaiveld niveau	5.1.2b	plek
Parkeren half verdiept		plek
Parkeren geheel verdiept	minimale grondwaarde*	plek

*minimale grondwaarde is **5.1.2b** prijspeil 2020

3. Algemeen

- Dit advies is conform "De grondprijisbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2019".¹
- De geldigheid van de grondprijzen is één jaar na dagtekening van dit advies.
- Binnen de geldigheidstermijn van dit advies moet er:
 1. 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 grondprijisadvies niet meer geldig is, dient een nieuw grondprijisadvies te worden aangevraagd.
 2. Of, een andere overeenkomst te zijn gesloten (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 grondprijisadvies te worden aangevraagd.
- De grondprijzen zijn exclusief BTW.

Toelichting methodiek grondprijis bepaling

De bepaalde erfpachtgrondprijis dient als uitgangspunt voor het bepalen van de canon en/of afkoopsom van een erfpachtrecht.

Genormeerd residueel

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Amsterdam is dat de erfpachtgrondprijzen genormeerd bepaald worden. Dit houdt in dat de gemeente bij de bepaling van de erfpachtgrondprijis van een bepaald project niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke opbrengsten en kosten, maar van vergelijkbare en marktconforme opbrengsten- en kostenniveaus. Hiermee voorkomen we dat kavels met dezelfde locatiekwaliteiten, oppervlakten en met dezelfde bestemming, verschillende erfpachtgrondprijzen hebben.

4. Overige bijzonderheden

Actieplan middeldure huur

Onderdeel van de programmering zijn middeldure huurwoningen. Voor de middeldure huurwoningen geldt een lagere erfpachtgrondprijis, mits aan een aantal voorwaarde wordt voldaan

¹ Vastgesteld door het college van B&W d.d. 12 maart 2019.

zoals genoemd in het Actieplan uit 2017. Middeldure huurwoningen zijn > 40 m² go (in enkele uitzonderingsgebieden > 30 m² go). Wanneer de woningen > 70 m² go zijn én worden toegewezen aan gezinnen, geldt een afslag op de grondprijs.

Voor de aangepaste erfpachtgrondprijs voor middeldure huur gelden de volgende uitgangspunten²:

1. Toewijzing gaat volgens de Huisvestingsverordening.
2. De kale aanvangshuur van de woningen ligt tussen de liberalisatiegrens (momenteel €737,14) en € 1.027,37 per maand. De gemiddelde kale huur in een project is € 899,35 per maand (prijspeil 2020).
3. De gemiddelde en maximale kale huurprijs zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI, maandcijfer).
4. Door een verbod op uitponden gedurende 25 jaar worden de woningen ten minste 25 jaar verhuurd als middeldure huurwoningen conform de voorwaarden.

Niet-woonbestemming in de plint

Commerciële plint is geen bestemming. In het erfpachtcontract moeten daarom de niet-woonbestemmingen (zoals detailhandel, kantoor, horeca, bedrijfsruimte, zakelijke en consumentgerichte dienstverlening etc.) worden opgenomen die publiekrechtelijk zijn toegestaan.

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een maximale kale aanvangshuur van €737,14 per maand (prijspeil 2020). Sociale huurwoningen (m.u.v. jongeren en studentenwoningen) die niet worden gerealiseerd door een lid van de AFWC worden gewaardeerd als reguliere huurwoningen, conform de algemene werkwijze bij de grondwaardebepaling. Dit komt omdat de woninggrootte vrij is en de ervaring leert dat de markt het optimum opzoekt door kleinere woningen te bouwen.

Minimale- en vaste erfpachtgrondprijs

Voor alle bestemmingen wordt een minimale erfpachtgrondprijs gehanteerd. Deze is van toepassing als de erfpachtgrondprijs bij de residuele berekening onder het gestelde minimum uitkomt. De vaste erfpachtgrondprijs wordt toegepast bij een aantal bestemmingen waarbij niet residueel wordt gerekend zoals openbare basisscholen.

Sociaalmaatschappelijk

Voor de meeste voorzieningen is het uitgangspunt dat de erfpachtgrondprijzen residueel bepaald worden. Het beleid is gemaakt om ruimte te bieden voor residuele grondprijisbepaling in gevallen waar de marktwerking leidt tot commercieel winstgevende business cases. In een aantal gevallen zal dit niet het geval zijn, en wordt teruggevallen op de minimale/vaste erfpachtgrondprijis. De voorwaarden die bij de minimale erfpachtgrondprijs gelden zijn:

² Raadsbesluit actieplan meer middeldure huur, 7 juni 2017 (2017, nr. 152/433).

- De minimale erfpachtgrondprijs is van toepassing als een rendabele exploitatie niet mogelijk is vanwege de privaatrechtelijke beperkingen en, de erfpachter is een non-profit instelling die wordt gesubsidieerd door de overheid;
- De vaste erfpachtgrondprijs geldt voor broedplaatsen, die zijn goedgekeurd door de CAWA (Commissie voor ateliers en (woon)werkplaatsen).

Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste erfpachtgrondprijs per m² BVO. Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke burger tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren niet alleen vastgoed benodigd voor het 'transport' van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming tot nutsvoorzieningen, maar ook riolering en openbaar vervoer. Voor de bepaling van de erfpachtgrondprijs worden niet tot nutsvoorzieningen gerekend:

- Vastgoed ten behoeve van de productie en opslag van gas, elektra, warmte;
- De eigen bedrijfsvoering van de producent of netbeheerder (w.o. kantoren);
- Werven, garages, werkplaatsen voor de productie, beheer, onderhoud en opslag van voor het netbeheer/dienstverlening benodigde materiaal.

5. Onderbouwing

De volgende onderbouwingen zijn in de bijlage te vinden:

Onderbouwing: Wonen	8
Onderbouwing: Kantoor	14
Onderbouwing: Commerciële plint	18
Onderbouwing: Parkeren	22
Onderbouwing: Objectinformatie	24

Onderbouwing: Wonen

a. Grondprijzadvies

Dashboard		Stichtingskosten TAG	
Transformatie	nee	Gebouwenkenmerken MGW	
Erfpachtselsel	Eeuwigdurend erfpacht	Referentietype	Toren
Algemene kenmerken		Gebouwhoogte (aantal lagen)	8 en hoger
Projectnaam	Kavel B11	Toeslag voor geluidsbelasting gevel?	
Adres	NDSM	Aandeel van gevel	75%
Gebiedscode (t.b.v. locatieopslag)	N72	Mate van geluidshinder	Van 67 dB tot 68 dB
Datum	25-3-2020	Toeslag i.v.m. bouwen op commerciële plint?	
Vastgoedadviseur	5.1.2e	Aandeel gebouwd op 1 laagse com. plint	100%
Kenmerk advies	2020-2600	Aandeel gebouwd op 2 laagse com. plint	0%
Woningoppervlakte MDH (minimale eis gemeente)	70 m ²	Toeslag diverse (per m ² GO, incl. btw)	266
Marktconforme grootte MDH	39 m ²		
Marktconforme grootte kleine woning (< 40m ²)	29 m ²		
Marktwaarde koopwoning (incl. btw, voortdurend stelsel)	6.500		
Ga voor de marktwaarde uit van een woning van minimaal 80 m ² GO			

TAG 2020

Koop >= 40 m² GO

Huur - regulier

>=40m²

Versie: 1.0 (per 1-2-2020)

Overzicht meergezinswoning

Referentietype MGW

Toren

Toren

Gebouwhoogte (aantal lagen)

8 en hoger

8 en hoger

Grondwaarde

Marktwaarde (koop) of beleggingswaarde (huur) incl. btw

6.923

6.854

Stichtingskosten incl. opslagen en incl. btw

Prijspeil kosten Q1 2020 per 1-2-2020

5.1.2b

Erfpachtgrondwaarde (excl. btw)

Er wordt een grondwaarde gevraagd voor verschillende middeldure huurwoningen:

- woningen > 40 m² go,
- woningen met een minimaal gemiddelde woningoppervlak van 50m² go (van alle middeldure huurwoningen in het project),
- woningen > 70 voor gezinnen.

De marktconforme woninggrootte voor een middeldure huurwoning is 39 m². Voor het berekenen van de grondwaarde wordt rekening gehouden met de hierboven genoemde woninggrootten waarbij 5 m² go extra gerekend om ruimte te geven bij de planontwikkeling.

Huur - MDH marktcontrair	Huur - MDH marktcontrair	Huur - MDH marktcontrair
max gemiddelde huur € 899	max gemiddelde huur € 899	max gemiddelde huur € 899
minimaal 40 m ² go	minimaal 50 m ² go	minimaal 70 m ² go
Toren	Toren	Toren
8 en hoger	8 en hoger	8 en hoger
5.741	5.270	4.708
4.005	3.932	3.786
5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b

b. Eerder afgegeven GPA's

In Noord zijn aan het IJ de meeste grondprijadviezen afgegeven voor transformatieprojecten in Buiksloterham, Klaprozenbuurt en Hamerkwartier. Voor transformatieprojecten wordt iets voorzichtiger geadviseerd i.v.m. de bestaande contractrelatie. In juli 2019 is geadviseerd voor een tender in Overhoeks. Dit betreft een toren van 90 m op een onderbouw (VON = € 6.700). De locatie van B11 is ook vergelijkbaar met het Amstelkwartier waar het afgelopen jaar een tender in de markt is gezet voor Blok 5, aan de Amstel (VON = 6.500).

Overzicht database (uitgiften)

x	GEBIED S-CODE	STADSDEEL	ADRES	FERENTIE TY	TYPE	NIEUWBOUW - TRANSFORMATIE	ERFPACHT GRONDWAA RDE	COM/ MARKT waarde	STICHTINGS KOSTEN
15-4-2019	M58g	Oost	Amstelkwartier 2e fase blok 8A (ac	meergezins	mdh >40 m ²	3-spanner 5-7 lg.		€ 6.000	
15-4-2019	M58g	Oost	Amstelkwartier 2e fase blok 8A (ac	meergezins	mdh >70 m ²	3-spanner 5-7 lg.		€ 6.000	
5-7-2019	M58g	Oost	Amstelkwartier blok 5	meergezins	koop	3-spanner, 5-7 lagen		€ 6.500	
5-7-2019	M58g	Oost	Amstelkwartier blok 5	meergezins	huur	3-spanner, 5-7 lagen		€ 6.500	
5-7-2019	M58g	Oost	Amstelkwartier blok 5	meergezins	mdh >40 m ²	3-spanner, 5-7 lagen		€ 6.500	
5-7-2019	M58g	Oost	Amstelkwartier blok 5	meergezins	mdh >70 m ²	3-spanner, 5-7 lagen		€ 6.500	
5-7-2019	M58g	Oost	Amstelkwartier blok 5	meergezins	koop	Toren, >8 lagen		€ 6.500	
5-7-2019	M58g	Oost	Amstelkwartier blok 5	meergezins	huur	Toren, >8 lagen		€ 6.500	
5-7-2019	M58g	Oost	Amstelkwartier blok 5	meergezins	mdh >40 m ²	Toren, >8 lagen		€ 6.500	
5-7-2019	M58g	Oost	Amstelkwartier blok 5	meergezins	mdh >70 m ²	Toren, >8 lagen		€ 6.500	
12-7-2019	N71h	Noord	Overhoeks kavel 7	meergezins	koop	Toren van 90 m	5.1.2b	€ 6.700	5.1.2b
12-7-2019	N71h	Noord	Overhoeks kavel 7	meergezins	huur	Toren van 90 m		€ 6.700	
12-7-2019	N71h	Noord	Overhoeks kavel 7	meergezins	mdh >40 m ²	Toren van 90 m		€ 6.700	
1-8-2019	N70b	Noord	Klaprozenbuurt. Vuurwererkweg	meergezins	koop	3-spanner, 5-7 lagen		€ 4.700	
1-8-2019	N70b	Noord	Klaprozenbuurt. Vuurwererkweg	meergezins	huur	3-spanner, 5-7 lagen		€ 4.700	
1-8-2019	N70b	Noord	Klaprozenbuurt. Vuurwererkweg	meergezins	mdh >40 m ²	3-spanner, 5-7 lagen		€ 4.700	
1-8-2019	N70b	Noord	Klaprozenbuurt. Vuurwererkweg	meergezins	mdh >70 m ²	3-spanner, 5-7 lagen		€ 4.700	
1-8-2019	N70b	Noord	Klaprozenbuurt. Vuurwererkweg	meergezins	koop	Toren, >8 lagen		€ 4.700	
1-8-2019	N70b	Noord	Klaprozenbuurt. Vuurwererkweg	meergezins	huur	Toren, >8 lagen		€ 4.700	
1-8-2019	N70b	Noord	Klaprozenbuurt. Vuurwererkweg	meergezins	mdh >40 m ²	Toren, >8 lagen		€ 4.700	
1-8-2019	N70b	Noord	Klaprozenbuurt. Vuurwererkweg	meergezins	mdh >70 m ²	Toren, >8 lagen		€ 4.700	

Marktwaarde bij transformatieprojecten ligt wat lager. Bij Hamerkwartier, € 5.200 en Buiksloterham € 5.000. Ligging is niet direct vergelijkbaar met B11.

Overzicht database (transformatieprojecten)

x	GEBIED S-CODE	STADSDEEL	ADRES	FERENTIE TY	TYPE	NIEUWBOUW - TRANSFORMATIE	ERFPACHT GRONDWAA RDE	COM/ MARKT waarde voortdure...	STICHTINGS KOSTEN
9-4-2019	N71g	Noord	Asterweg		meergezins	sociale huur markt	3-spanner > 8 lagen	€ 5.000	
9-4-2019	N71g	Noord	Asterweg 5.1.2e		meergezins	MDH > 40	3-spanner > 8 lagen	€ 5.000	
9-4-2019	N71g	Noord	Asterweg		meergezins	vrije sector huur	3-spanner > 8 lagen	€ 5.000	
2-9-2019	N71c	Noord	Papaverweg	Korte Papaver	meergezins	vrije sector huur		€ 5.000	
2-9-2019	N71c	Noord	Papaverweg 5.1.2e	Korte Papaver	meergezins	sociale huurwoning		€ 5.000	
2-9-2019	N71c	Noord	Papaverweg	Korte Papaver	meergezins	koop		€ 5.000	
2-12-2019	N71c	Noord	Korte Papaverweg 5.1.2e		meergezins	koop		€ 5.000	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein H	meergezins	Koop	Toren 8 en hoger		€ 5.200	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein H	meergezins	Huur	Toren 8 en hoger		€ 5.200	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein H	meergezins	MDH >40 m2	Toren 8 en hoger		€ 5.200	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein H	meergezins	MDH gem. 50 m2	Toren 8 en hoger		€ 5.200	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein H	meergezins	MDH > 70 m2	Toren 8 en hoger		€ 5.200	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein H	meergezins	sociale Huur	Toren 8 en hoger		€ 5.200	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein H	meergezins	Koop	3-spanner, 5-7 lagen		€ 5.100	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein H	meergezins	Huur	3-spanner, 5-7 lagen		€ 5.100	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein H	meergezins	MDH >40 m2	3-spanner, 5-7 lagen		€ 5.100	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein H	meergezins	MDH gem. 50 m2	3-spanner, 5-7 lagen		€ 5.100	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein H	meergezins	MDH > 70 m2	3-spanner, 5-7 lagen		€ 5.100	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein H	meergezins	sociale Huur	3-spanner, 5-7 lagen	5.1.2b	€ 5.100	5.1.2b
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	Koop	Galerij, < 4 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	Huur	Galerij, < 4 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	Sociale Huur	Galerij, < 4 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	MDH > 40 m2	Galerij, < 4 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	MDH > 60 m2	Galerij, < 4 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	MDH > 70 m2	Galerij, < 4 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	Koop	3-spanner, 5-7 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	Huur	3-spanner, 5-7 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	Sociale Huur	3-spanner, 5-7 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	MDH > 40 m2	3-spanner, 5-7 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	MDH > 60 m2	3-spanner, 5-7 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	MDH > 70 m2	3-spanner, 5-7 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	Koop	Toren, >8 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	Huur	Toren, >8 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	Sociale Huur	Toren, >8 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	MDH > 40 m2	Toren, >8 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	MDH > 60 m2	Toren, >8 lagen		€ 4.700	
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Trar	meergezins	MDH > 70 m2	Toren, >8 lagen		€ 4.700	

c. Onderbouwing gehanteerde opbrengsten

Het gebied is volop in ontwikkeling. Momenteel wordt er nog met name gewerkt: er zijn bedrijven, kantoren, hotels, horeca en onderwijs. Er worden wel steeds meer woningen gerealiseerd met name studentenwoningen en huurwoningen. Het is een dynamisch gebied, goed bereikbaar met de pont en d.m.v. een brug nog meer verbonden met Buiksloterham. Kavel B11 ligt direct aan het IJ, de beste locatie op het NDSM-terrein.

In het gebied is in 2018 het eerste nieuwbouw project in de verkoop gegaan met (markthuurlen) koopwoningen: Pontkade fase 1 en 2. Ook aan het IJ.

Er is, naast NDSM ook gekeken naar nieuwbouwprojecten langs het IJ: Overhoeks en Buiksloterham.

De projecten in Overhoeks zijn < 8 lagen, niet aan het IJ en hebben een mediaan van € 6.370 op basis van voortdurende erfpacht. De projecten in Buiksloterham zijn tot stand gekomen door transformatie waardoor veel verschil in uitgangspunten heeft gezeten. Ook ligging is erg

wisselend. L'IJ, The Doors en DOK1620 maken onderdeel uit van Buiksloterham & Co. Dat ligt bij het IJ en deels aan het kanaal.

Pontkade op het NDSM-terrein werd in 2018 te koop gezet met een mediaan van € 6.283 per m2 go en een woninggrootte van 75 m2 go.

Prijslijsten nieuwbouw projecten

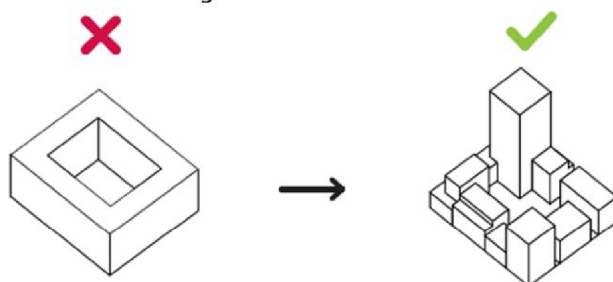
nieuwbouw project	gebied	start verkoop	VON/m2 GO	GO / wo	bijzonderheden
Pontkade fase 1	NDSM	1-6-2018	€ 6.290	81	deels aan IJ
Pontkade fase 2	NDSM	1-11-2018	€ 6.276	68	deels aan IJ, excl. penthouses
High End	Buiksloterham	11-1-2020	€ 6.087	92	
DOK1620	Buiksloterham	24-12-2019	€ 6.063	172	eengezinswoning
The Doors	Buiksloterham	1-12-2019	€ 6.715	118	
Republica - Skinny Lad	Buiksloterham	31-10-2019	€ 6.241	116	eigen grond
Republica - Fat Lady	Buiksloterham	31-10-2019	€ 6.292	105	eigen grond
L'ij	Buiksloterham	1-6-2019	€ 5.808	67	deels aan IJ/kanaal
The Cube fase 4	Overhoeks	13-2-2020	€ 7.033	127	
The Cube fase 3	Overhoeks	3-9-2019	€ 5.785	109	
The Cube fase 2	Overhoeks	1-7-2019	€ 6.587	63	
The Cube fase 1	Overhoeks	1-6-2019	€ 5.542	73	
The Wing	Overhoeks	1-6-2019	€ 6.385	149	
The Twins	Overhoeks	1-6-2019	€ 6.441	121	
The Wave	Overhoeks	1-3-2019	€ 6.279	122	
The Grid	Overhoeks	1-8-2018	€ 6.354	92	

Conclusie

Kijkend naar vergelijkbare (Amstelkwartier) en naastgelegen (Buiksloterham en Overhoeks) gebieden en de ligging binnen NDSM (aan het IJ in een werkgebied dat transformeert naar een gemengd gebied) wordt hier een marktwaarde van **€ 6.500 per m2 go** geadviseerd op basis van voortdurende erfpacht.

d. Onderbouwing gehanteerde stichtingskosten

De maximale bouwhoogte is 30 meter, er is een kleine toren van 45 meter hoog mogelijk. Voor de stichtingskosten is uitgegaan van de referentie toren > 8 lagen. Er worden diverse randvoorwaarden gesteld in het kavelpaspoort die leiden tot hogere kosten. Zoals geluidbelasting, stedenbouwkundige eisen en duurzaamheid.



stedenbouwkundige randvoorwaarde

Er is alleen gekeken naar stedenbouwkundige randvoorwaarden die ingrijpend zijn voor de bouwstroom en constructie wat tot meerkosten leidt. Voor het opdelen in kleinere bouweenheden en verschil in bouw- en verdiepingshoogte is een toeslag van 2% over de stichtingskosten gerekend.

De duurzaamheidseisen zijn deels standaard opgenomen in de genormeerde stichtingskosten, een aantal zijn moeilijk te beprejzen en is de inschatting dat het tot geringe kosten leidt.

Om de meerkosten van geluidwerende voorzieningen te bepalen is een geluidsrapport bijgeleverd dat is opgesteld t.b.v. het bestemmingsplan NDSM West, d.d. 3 januari 2014.

Industrielawaai levert de hoogte belasting op, het industrieterrein Cornelis Douwes, Westpoort en Shipdock. Volgens de Wet Geluidhinder is de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai 50 dB(A). Daarboven dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. De maximaal toelaatbare grenswaarde is 55 dB(A). Daarboven kunnen geen geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd tenzij dove gevels of vliesgevels worden toegepast.

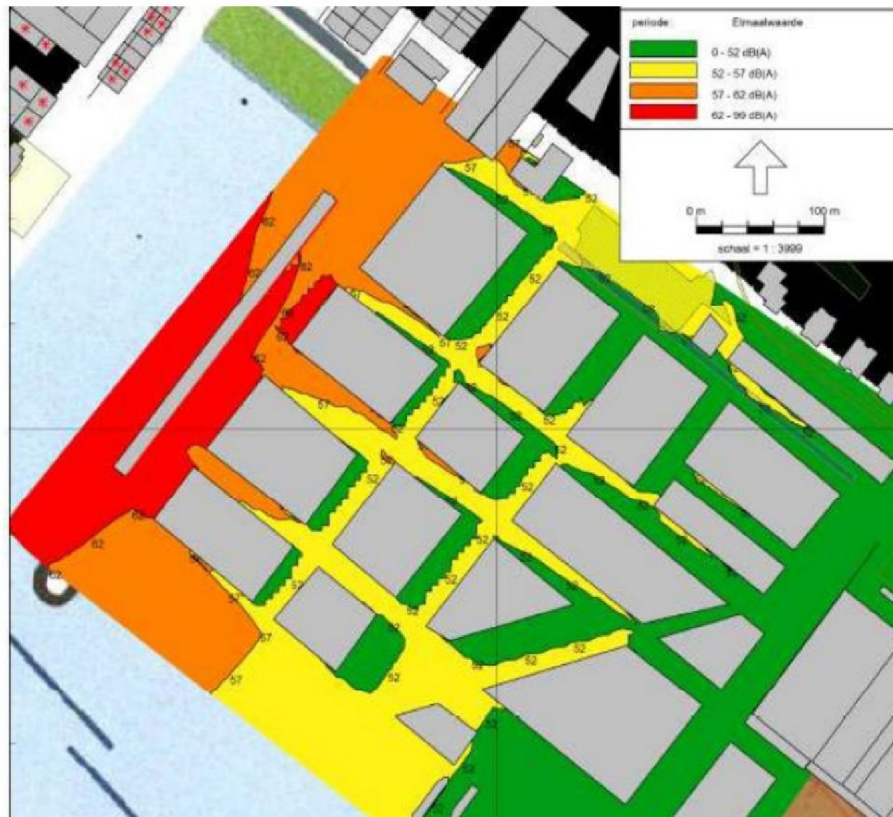
Kavel B11 ligt in de tweede lijn achter kavel B10. Om de meerkosten te bepalen wordt er vanuit gegaan dat B10 wordt gerealiseerd voor B11 waardoor B11 veelal in de luwte ligt.

Voor de volumes tot en met 30 meter is de maximale geluidbelasting op de gevel 54 dB(A) daarboven is de maximale geluidbelasting 58 dB(A). Dat betekent dat voor de toren van 45 meter 2 gevels zwaardere maatregelen nodig zijn, voor de overige gevels gelden meer reguliere maatregelen. De meerkosten zijn verdeeld over alle vierkante meters go.



Figuur 4.11

Locaties dove of vliesgevels i.v.m. industrielawaai. Vanaf de naast de gevel aangegeven hoogte dient deze te worden toegepast.



Figuur 4.1
Industrielaai Cornelis Douwesterrein op 29 meter hoogte (hoogst belaste punt op de gevel).

Hieronder een overzicht van de totale meerkosten per m2 go, incl. BTW. Dit is meegenomen in de stichtingskosten.

kostenverhogende elementen	meerkosten /m2 go incl btw
stedenbouwkundige randvoorwaarden	€ 171
geluidbelasting	€ 50
<i>duurzaamheid</i>	
50% van dakoppervlak intensieve hoogwaardige begroeiing (uit: natuurinclusief bouwen en ontwerpen 20 ideeën)	€ 10
EPC 0,15	€ 24
materialenpaspoort verplicht - tegemoetkoming	€ 1
MPG 0,6	€ 60
Totaal	€ 316

Onderbouwing: Kantoor

a. Grondprijisadvies

Output

Referenties		Versie 1.0
Bestemming	Kantoor	
Nieuw of bestaand	Nieuwe uitgifte	
Kostenreferentie	Kantoren 17 lagen	
Specificatie kostenreferentie	Subtop	
Genormeerd of maatwerk	Maatwerk	

Grondwaarde		
Huur per m ² vvo	€	200
BAR		5,00%
Marktwaarde per m ² vvo	€	4.000
Vormfactor vvo/bvo		87,0%
Marktwaarde per m ² bvo	€	3.480
Stichtingskosten per m ² bvo	€	
Erfpachtgrondwaarde per m² bvo	€	5.1.2b

Prijspeil kosten: Q1: 01-02-2020

Er is gekozen voor de referentie 17 lagen hoewel de verwachting is dat een kantoor in het volume tot 30 m zal komen (ca. 9 lagen). Door de complexiteit van naastgelegen panden met verschillende verdiepingshoogte in combinatie met functiemenging biedt de referentie 17 lagen iets meer ruimte. Verder is er een toeslag gerekend voor een EPC 0,15 en een MPG 0,6.

Voor de gehanteerde opbrengsten zie hieronder.

kostenverhogende elementen	meerkosten	
	/m ² bvo excl btw	
EPC 0,15	€	58
MPG 0,6	€	25
totaal	€	83

b. Eerder afgegeven GPA's

Voor naastgelegen kavel B10 is in 2018 een huur van € 200 en een BAR van 5,5% aangehouden. Voor Overhoeks is in 2018 een huur van € 225 aangehouden en een BAR van 5,5%.

Overzicht database (relevante adviezen)

DATUM ADVIES	GEBIE DS-CODE	STADSDEEL	ADRES	TYPE VASTGOED	PRISPIJL GRONDWAARDE	BVOJV HUR/VO	BAR	STIKO	ERFPACHTVOORWAARDE
8-1-2018	N71c	Noord	Papaverweg 12	kantoor op verdieping in woongebouw	5.1.2b	€ 165	89%	6,94%	Transformatie- bestaand
26-3-2018	N71f	Noord	kavel B10 NDSM	kantoor		€ 200	87%	5,50%	Uitgifte
3-4-2018	N71h	Noord	Overhoeks Congres Hotel en	kantoor		€ 225	87%	5,50%	Bestaand recht
26-4-2018	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva te	kantoor (solitair)		€ 175	89%	5,95%	Transformatie- bestaand
7-6-2018	N71c	Noord	Papaverweg 5.1.2e	kantoor		€ 155	89%	6,47%	Transformatie- bestaand
24-9-2018	N71g	Noord	Asterweg 12	kantoor	5.1.2b	€ 165	89%	6,75%	Bestaand recht
15-3-2019	N71c	Noord	Transformatiegebied Klaproz	Kantoor op verdieping		€ 180	89%	6,75%	Transformatie- bestaand
2-9-2019	N71c	Noord	Papaverweg 5.1.2e	sorti- kantoor vanaf 1e verdieping		jul-05 € 180	89%	6,25%	Transformatie- bestaand
7-1-2020	N71c	Noord	Papaverweg 5.1.2e	onev. Kantoor		dec-19 € 180	90%	7,00%	Bestaand recht
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva te	Kantoor (solitair)		jan-20 € 200	89%	6,50%	Transformatie- bestaand
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvie	Kantoor (op verdieping of solitair)		feb-20 € 175	89,0%	6,50%	Transformatie- bestaand

c. Gehanteerde opbrengsten

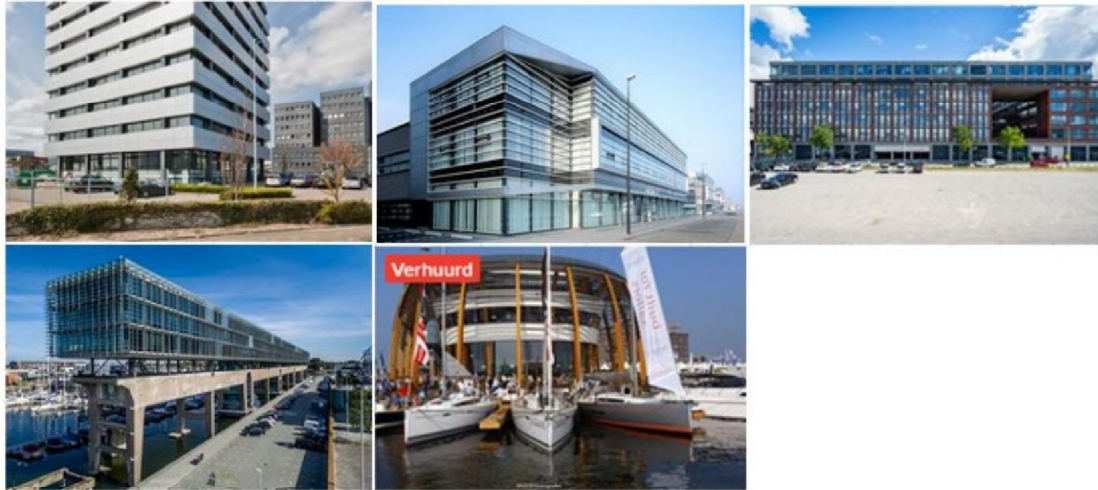
De kantoren in en rondom NDSM zijn wisselend van kwaliteit en ligging. Er wordt onderscheid gemaakt in de kantoren/bedrijvenstrook langs de weg Klaprozenweg (Computerweg, Modemweg) en het gebied waar de locatie zich bevind. Voor de kantorenstrook ligt de huur tussen de € 115 en de € 175 /m2/jaar. In het transformatiegebied liggen wat meer uitgesproken kantoren zoals het Kraanspoor, mt Lincolnweg en Werfkade. Huren liggen daar tussen de € 210 en € 350 /m2/jaar. Werfkade 2 steekt in het water en is inclusief 8 parkeerplaatsen. In mt Lincolnweg (pand waar ook de HEMA in zit) staat meer dan 5.000 m2 vvo te huur.

De mediaan van de transacties en aanbod in Calcasa komen uit om € 175 /m2/jaar. Dit komt doordat de meeste referenties in de kantorenstrook liggen. Om beter aan te sluiten bij de kantoren in het transformatiegebied en door de ligging aan het IJ wordt voor blok B11 een huur geadviseerd van € 200/m2/jaar. Dit is hetzelfde als voor B10 is geadviseerd in 2018.

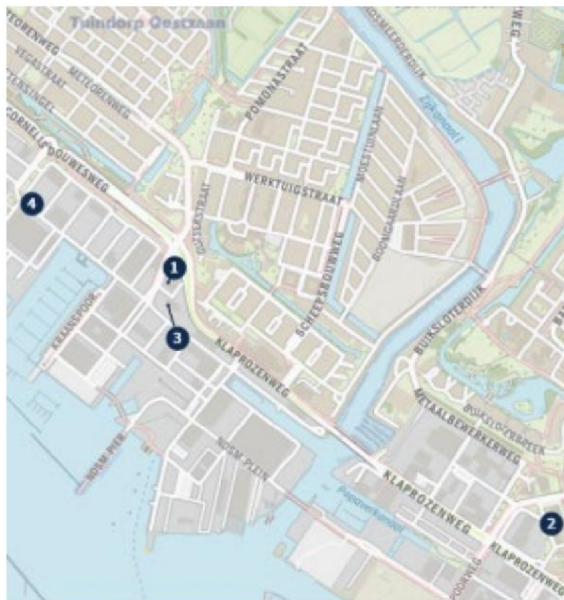
Marktinformatie geeft aan dat de BAR langs de IJ oevers (noord en zuidkant) tussen de 3,25% en 5,25% ligt. Doordat er veel kantooruimte wordt aangeboden in de buurt wordt voorzichtig geadviseerd door hoger in de bandbreedte aan te houden, maar door de goeie ligging aan het IJ en de verwachte hoge kwaliteit net iets onder de top met een BAR van 5%.

Funda in Business	Prijs	Opp	Prijs / m2
MINIMUM	€ 0	216	€ 115
MAXIMUM	€ 0	1.100	€ 350
MEDIAAN		342	€ 193
GEMIDDELDE		495	€ 206

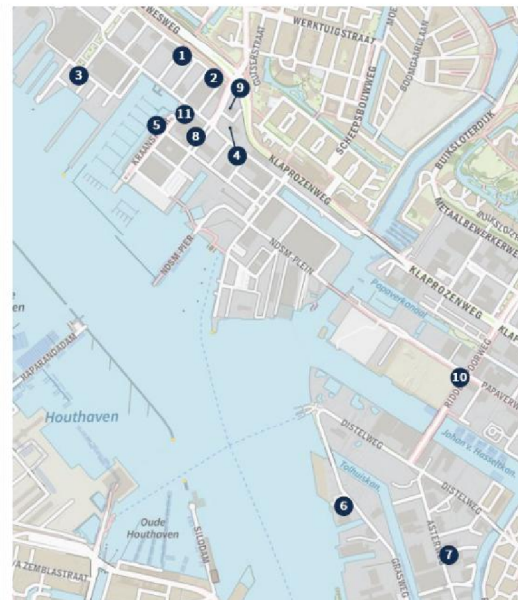
Datum	Straat	Huisn.	Prijs	Opp	Prijs / m2	Soort
1 te huur	Kraanspoor			218	€ 240	Kantoor
2 verhuurd	Klaprozenweg			300	€ 165	Kantoor
3 te huur	Klaprozenweg			732	€ 175	Kantoor
4 te huur	Computerweg			711	€ 115	Kantoor
5 te huur	mt Lincolnweg	5.1.2e		1.100	€ 250	Kantoor
6 verhuurd	Kraanspoor			330	€ 210	Kantoor
7 verhuurd	Werfkade			353	€ 350	Kantoor
8 verhuurd	Modemstraat			216	€ 144	Kantoor



Referenties uit Funda in Business



Transacties Calcasa



Aanbod Calcasa

Calcasa transacties	Prijs	Opp	Prijs / m2
MINIMUM	€ 4.725	27	€ 144
MAXIMUM	€ 120.450	730	€ 250
MEDIAAN	€ 16.975	97	€ 175
GEMIDDELDE	€ 35.617	207	€ 193

5 referenties uit 1 pand!

Datum	Straat	Huisn. Prijs	Opp	Prijs / m2	Soort	Bouwjaar		
1	7-11-2019	Klaprozenweg		€ 16.975	97	€ 175	Kantoor	1967
2	30-9-2019	Klaprozenweg		€ 8.500	34	€ 250	Kantoor	1967
3	18-8-2019	Klimopweg		€ 120.450	730	€ 165	Kantoor	1933
4	27-5-2019	Klaprozenweg		€ 4.725	27	€ 175	Kantoor	1967
5	15-5-2019	tt. Vasumweg	5.1.2e	€ 13.200	66	€ 200	Kantoor	2012
6	1-5-2019	Klaprozenweg		€ 8.000	32	€ 250	Kantoor	1967
7	24-4-2019	tt. Vasumweg		€ 36.000	250	€ 144	Kantoor	2003
8	2-4-2019	Klaprozenweg		€ 87.500	500	€ 175	Kantoor	1967
9	4-2-2019	tt. Vasumweg		€ 25.200	125	€ 202	Kantoor	2012

Calcasa aanbod	Prijs	Opp	Prijs / m2
MINIMUM	€ 15.744	67	€ 115
MAXIMUM	€ 525.000	3.500	€ 235
MEDIAAN	€ 65.200	326	€ 175
GEMIDDELDE	€ 108.324	662	€ 176

Datum	Straat	Huisn. Prijs	Opp	Prijs / m2	Soort	Bouwjaar		
1	21-11-2019	Modemstraat		€ 31.200	216	€ 144	Kantoor	1998
2	24-10-2019	Computerweg		€ 81.765	711	€ 115	Kantoor	2000
3	8-10-2019	tt. Melissaweg		€ 525.000	3.500	€ 150	Kantoor	1960
4	7-10-2019	tt. Vasumweg		€ 65.200	326	€ 200	Kantoor	2011
5	7-10-2019	Kraanspoor		€ 162.385	691	€ 235	Kantoor	2008
6	1-10-2019	Grasweg	5.1.2e	€ 90.000	482	€ 187	Kantoor	1995
7	8-8-2019	Asterweg		€ 31.800	217	€ 147	Kantoor	2002
8	5-7-2019	mt. Lincolnweg		€ 22.575	129	€ 175	plint	2019
9	29-5-2019	Klaprozenweg		€ 128.100	732	€ 175	Kantoor	2001
10	18-5-2019	Ridderspoorweg		€ 15.744	67	€ 235	plint	2019
11	29-3-2019	Kraanspoor		€ 37.800	216	€ 175	Kantoor	2019

Onderbouwing: Commerciële plint

a. Grondprijisadvies

Output

Referenties		Versie 1.0
Bestemming	commerciële plint (excl. horeca)	
Nieuw of bestaand	Nieuwe uitgifte	
Kostenreferentie	Winkel/detailhandel/overig	
Specificatie kostenreferentie	In plint, kleinere units	
Genormeerd of maatwerk	Maatwerk	

Grondwaarde		
Huur per m ² vvo	€	190
BAR		7,00%
Marktwaarde per m ² vvo	€	2.714
Vormfactor vvo/bvo		90,0%
Marktwaarde per m ² bvo	€	2.443
Stichtingskosten per m ² bvo	€	5.1.2b
Erfpachtgrondwaarde per m² bvo	€	

Prijspeil kosten: Q1:01-02-2020

Tov B10 zijn nu de duurzaamheidseisen aangescherpt. Er is daarom een toeslag van € 43 per m² bvo gerekend t.b.v. een EPC 0,15 en een toeslag van € 25 per m² bvo t.b.v. een MPG 0,6.

b. Eerder afgegeven GPA's

In 2018 is voor naastgelegen kavel B10 een huur geadviseerd van € 200 en een BAR van 7%. Omdat horeca niet is toegestaan wordt hier een huur van € 190/m²/jaar geadviseerd *Overzicht database (relevante adviezen)*

DATUM ADVIES	GEBIE DS-CODE	STADSDEEL	ADRES	TYPE VASTGOED	GRONDWAARDE	PRIJSPIJL GRONDWAARDE	GRONDWAARDE	HUUR/VO	BVO/VO	BAR	STIKO	ERFPACHTVOORWAARDE
8-1-2018	N71c	Noord	Papaverweg 1.2	Commerciële plint			€ 175	90%	6,29%			Transformatie- bestaand
6-3-2018	N71c	Noord	Klaprozenweg 5.1.2e	Commerciële plint 0 en +1			€ 170	90%	7,25%			Transformatie- bestaand
6-3-2018	N71c	Noord	Klaprozenweg 5.1.2e	Commerciële plint + 2 (kantoor)			€ 175	89%	6,50%			Transformatie- bestaand
13-3-2018	N71f	Noord	Ibisweg 5 en 9 (kavel A5) ND	Commerciële plint (2 lagen)			€ 150	90%	6,62%			Transformatie- bestaand
26-3-2018	N71f	Noord	kavel B3 NDSM	Commerciële plint			€ 175	90%	7,00%			Uitgifte
27-3-2018	N71f	Noord	kavel B10 NDSM	Commerciële plint			€ 200	90%	7,00%			Uitgifte
3-4-2018	N71h	Noord	Overhoeks Congres Hotel en	horeca			€ 250	90%	6,75%			Bestaand recht
26-4-2018	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva te	Commerciële plint			€ 175	90%	6,64%			Transformatie- bestaand
7-6-2018	N71c	Noord	Papaverweg 5.1.2e	horeca			€ 165	90%	6,31%			Transformatie- bestaand
7-6-2018	N71c	Noord	Papaverweg 5.1.2e	detailhandel			€ 165	90%	6,31%			Transformatie- bestaand
15-3-2019	N71c	Noord	Transformatiegebied Klapro:	Commerciële plint (aan Klaprozenweg)	5.1.2b		€ 190	90%	7,00%			Transformatie- bestaand
15-3-2019	N71c	Noord	Transformatiegebied Klapro:	Commerciële plint (overige straten)	5.1.2b		€ 160	90%	7,00%			Transformatie- bestaand
19-3-2019	N71g	Noord	Grasweg 5.1.2e	Commerciële plint	5.1.2b		€ 170	90%	7,00%			Bestaand recht
1-8-2019	N70b	Noord	Klaprozenbuurt. Vuurwerkerk	Supermarkt/kantoor/horeca			€ 195	90%	7,00%			Uitgifte
12-8-2019	N71h	Noord	Overhoeks kavel 7	Commerciële plint			aug-19 € 225	87%	6,75%			Uitgifte
2-9-2019	N71c	Noord	Papaverweg 5.1.2e kort	horeca/leisure/maatschappelijk/kantoor in plint			jul-05 € 180	90%	6,50%			Transformatie- bestaand
10-1-2020	N71c	Noord	Papaverhoek 1.2	Horeca			Q3 2019 € 200	90%	7%			bestaand recht
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva te	(Commerciële) Plint			jan-20 € 200	90%	7,00%			Transformatie- bestaand
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvie	Commerciële Plint - Klaprozenweg			feb-20 € 200	90,0%	7,00%			Transformatie- bestaand
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvie	Commerciële Plint - overig			feb-20 € 180	90,0%	7,25%			Transformatie- bestaand

c. Gehanteerde opbrengsten

In NDSM wordt op Funda 1 plint ruimte aangeboden: mt Lincolnweg 12. De plint heeft een gemengde bestemming met o.a. horeca, bedrijven, kantoor, nautische detailhandel en dienstverlening. Het pand is in 2019 opgeleverd en de huur is € 175 /m2/jaar. Overige referenties liggen in Buiksloterham waarvan (de laatste) 4 in hetzelfde pand. Huren liggen daar tussen de € 216 en € 262. Volgens bijgeleverd kavelpaspoort is er volgens bestemmingsplan geen ruimte meer voor horeca in B11. Dit heeft een drukkend effect op de huurprijs. De locatie is wel goed.

Marktinformatie laat zien dat in Noord de huren tussen € 118 en € 216 liggen. B11 ligt binnen noord op een goede locatie. Maar omdat horeca niet is toegestaan wordt hier een huur van € 190/m2/jaar geadviseerd. Actuele marktinformatie laat zien dat retail en plinten onder druk staan, daardoor wordt hier een BAR van 7% aangehouden.

Overzicht bandbreedtes			
Niet woonbestemming in de plint	Gemiddelde huur		
	Laag	Midden	Hoog
Centrum	570	838	1105
Nieuw-West	111	154	198
Noord	118	167	216
Oost	152	206	260
West	141	223	305
Zuid	319	444	570
Zuidoost	109	156	203

Funda in Business	Prijs	Opp	Prijs / m2
MINIMUM	€ 0	59	€ 129
MAXIMUM	€ 0	464	€ 262
MEDIAAN		89	€ 226
GEMIDDELDE		149	€ 209

Datum	Straat	Huisn.	Prijs	Opp	Prijs / m2	Soort
1 te huur	mt Lincolnweg			129	€ 175	plint
2 te huur	Albert Molhof			464	€ 129	plint
3 verhuurd	Papaverweg			80	€ 262	plint
4 verhuurd	Ridderspoorweg		5.1.2e	59	€ 235	plint
5 verhuurd	Ridderspoorweg			67	€ 235	plint
6 verhuurd	Papaverweg			97	€ 216	plint



Referenties uit Funda in Business

Onderbouwing: Bedrijfsruimte 30% kantoor

d. Grondprijisadvies

In verband met het te realiseren programma is de verwachting dat bedrijfsruimte max. 30% kantoor meer ingebouwd wordt en dus meer vergelijkbaar is met de 'productieve plint'. 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. Vanwege de goede bereikbaarheid, de beoogde kwaliteit van de objecten en de directe omgeving, wordt de huur gesteld op € 125 per m² vvo. De bar is op 6,50 % vastgezet, overeenkomstig met Klapprozenbuurt. Er is een toeslag van totaal € 50 per m² bvo gerekend voor het kantorendeel i.v.m. de EPC 0,15 en een MPG 0,6.

Output

Referenties		Versie 1.0
Bestemming	Bedrijfsruimte max 30% kantoor	
Nieuw of bestaand	Nieuwe uitgifte	
Kostenreferentie	Winkel/detailhandel/overig	
Specificatie kostenreferentie	In plint, unit circa 1.300 m ² bvo	
Genormeerd of maatwerk	Maatwerk	

Grondwaarde		
Huur per m ² vvo	€	125
BAR		6,50%
Marktwaarde per m ² vvo	€	1.923
Vormfactor vvo/bvo		92,0%
Marktwaarde per m ² bvo	€	1.769
Stichtingskosten per m ² bvo	€	
Erfpachtgrondwaarde per m² bvo	€	5.1.2b

Prijspeil kosten: Q1: 01-02-2020

e. Eerder afgegeven GPA's

Voor Hamerkwartier is in februari 2020 ook een grondwaarde afgegeven voor een bedrijfsruimte in de plint. Dit is een transformatieproject. Daar is een huur van € 120 geadviseerd en een BAR van 6,5%. Voor het transformatiegebied Klapprozenbuurt is een huur van € 125 en een BAR van 6,5% aangehouden.

f. Gehanteerde opbrengsten

In de directe omgeving worden enkele bedrijfsruimten aangeboden. Dat zijn de typische 'dozen', huren liggen rond de € 80 – 90 per m² per jaar.

De kwaliteit en uitstraling van eventuele bedrijfsruimte in B11 zal hoger zijn en ook meer geïntegreerd moeten worden met de overige functies. Dat betekent hogere kosten maar ook hogere huren. Er wordt een huur van € 125 per m² /jaar geadviseerd voor de bedrijfsruimte/ productieve plint.

Onderbouwing: Parkeren

a. Grondprijisadvies

De grondwaarde voor parkeerplaatsen voor wonen en niet-wonen zijn gelijk. Het aandeel niet-wonen is klein waardoor er geen onderscheid gemaakt wordt tussen de waarde van een parkeerplaats voor een woning of voor een niet-wonenfunctie.

Er worden grondwaarden gegeven voor een bovengrondse parkeergarage in de plint, voor een half verdiepte garage en een geheel verdiepte garage. Er is een toeslag van **5.1.2b** per plaats gerekend i.v.m. voorbereidende kosten t.b.v. elektrisch laden. Volgens kavelpaspoort worden parkeerplaatsen tegen kostprijs geschikt gemaakt voor elektrische auto's. Daarom worden er verder geen meerkosten gerekend.

Output

Referenties		Versie 1.0
Wonen of commercieel	Wonen	
Nieuw of bestaand	Nieuwe uitgifte	
Openbaar of stalling	Stallingsplaats	
Kostenreferentie	Parkeergarage bovengronds	
Specificatie kostenreferentie	In plint / gesloten gevel	
Genormeerd of maatwerk	Maatwerk	
Grondwaarde - Koop		
Marktwaarde per parkeerplaats	€	28.926
Stiko per parkeerplaats	€	5.1.2b
Actuele grondwaarde per parkeerplaats	€	

Prijspeil kosten: Q1:01-02-2020

Output

Referenties		Versie 1.0
Wonen of commercieel	Wonen	
Nieuw of bestaand	Nieuwe uitgifte	
Openbaar of stalling	Stallingsplaats	
Kostenreferentie	Parkeergarage halfverdiept	
Specificatie kostenreferentie	Volledig overbouwd	
Genormeerd of maatwerk	Maatwerk	
Grondwaarde - Koop		
Marktwaarde per parkeerplaats	€	28.926
Stiko per parkeerplaats	€	5.1.2b
Actuele grondwaarde per parkeerplaats	€	

Prijspeil kosten: Q1:01-02-2020

Output

Referenties		Versie 1.0	
Wonen of commercieel		Wonen	
Nieuw of bestaand		Nieuwe uitgifte	
Openbaar of stalling		Stallingsplaats	
Kostenreferentie		Parkeergarage verdiept	
Specificatie kostenreferentie		1-laag, volledig overbouwd	
Genormeerd of maatwerk		Genormeerd	
Grondwaarde - Koop			
Marktwaarde per parkeerplaats	€	28.926	
Stiko per parkeerplaats	€	5.1.2b	
Actuele grondwaarde per parkeerplaats	€	5.1.2b	

Prijspeil kosten: Q1: 01-02-2020

b. Eerder afgegeven GPA's

Eerdere adviezen laten een marktwaarde zien van 5.1.2b (kavel B10), 5.1.2b (Buiksloterham) en 5.1.2b (Hamerkwartier).

Overzicht database (relevante adviezen)

DATUM ADVIES	GEBIE DS CODE	STADSDEE L	ADRES	TYPE VASTGO	PARKEREN T.B	OPMERKING	ERFPACH T GROND WAARE	HUUR / VON voortdurend	BAR voortdurend	STICHTIN GS- KOSTE	UITGIFTE BESTAAND TRANSFORMATIE
26-3-2018	N71f	Noord	kavel B10 NDSM	Parkeren	wonen	gebouwd (alle typen)	5.1.2b	€ 25.000			Uitgifte
26-3-2018	N71f	Noord	kavel B10 NDSM	Parkeren	wonen	scooter parkeerplek					
26-3-2018	N71f	Noord	kavel B10 NDSM	Parkeren	wonen	motor parkeerplek					
26-3-2018	N71f	Noord	kavel B3 NDSM	Parkeren	wonen			€ 25.000			Uitgifte
26-4-2018	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein Hamer	parkeren	wonen	2 laags verdiept		€ 30.000			Transformatie- bestaand
16-7-2018	N74b	Noord	Elzenhagensingel / J.H. Hisgenpad	Parkeren	wonen	2 laags verdiept		€ 20.661			Uitgifte
8-4-2019	N71c	Noord	Klaprozenweg/Ridderspoorweg	Parkeren	Wonen	maaienveld		€ 600	10,00%		Uitgifte
8-4-2019	N71c	Noord	Klaprozenweg/Ridderspoorweg	Parkeren	Wonen	maaienveld	5.1.2b	€ 900	8,00%	5.1.2b	Uitgifte
12-8-2019	N71h	Noord	Overhoeks kavel 7	Parkeren	wonen	2-laags volledig onderbouwd		€ 37.190			Uitgifte
2-9-2019	N71c	Noord	Papaverweg 5.1.2b Korte Papaverweg	Parkeren	wonen	gebouwd		€ 1.200	6,50%		Transformatie- bestaand
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva terrein Hamer	Parkeren	wonen	1-laag, volleig overbouwd		€ 32.500			Transformatie- bestaand
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Transform	Parkeren	Wonen	in pandig, 1 laags		€ 30.000			Transformatie- bestaand
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Transform	Parkeren	Wonen	in pandig, half-verdiept		€ 30.000			Transformatie- bestaand
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Transform	Parkeren	Wonen	in pandig, begane grond		€ 30.000			Transformatie- bestaand
2-3-2020	N71c	Noord	Klaprozenbuurt Gebiedsadvies Transform	Parkeren	Wonen	ongebouwd, maaienveld		€ 20.000			Transformatie- bestaand

c. Gehanteerde opbrengsten

De nieuwbouw prijslijsten laten in Buiksloterham een VON prijs voor een parkeerplaats zien van € 30.000 tot € 37.500. Het project De Pontkade op NDSM boden parkeerplaatsen aan voor € 39.500 per parkeerplaats.

Gezien bovenstaande gegevens wordt het midden van de bandbreedte geadviseerd: een marktwaarde van € 35.000.

Onderbouwing: Objectinformatie



