

SAVILLS

TAXATIERAPPORT

Gemeente Amsterdam

DONAUWEG 7, AMSTERDAM

4 MAART 2020

The Savills logo is a yellow square with the word "savills" in red lowercase letters. The background of the entire page is a light gray grid of small squares, with some squares colored in blue, yellow, and red, creating a pattern that resembles a city skyline or a data visualization.

savills

Inhoudsopgave

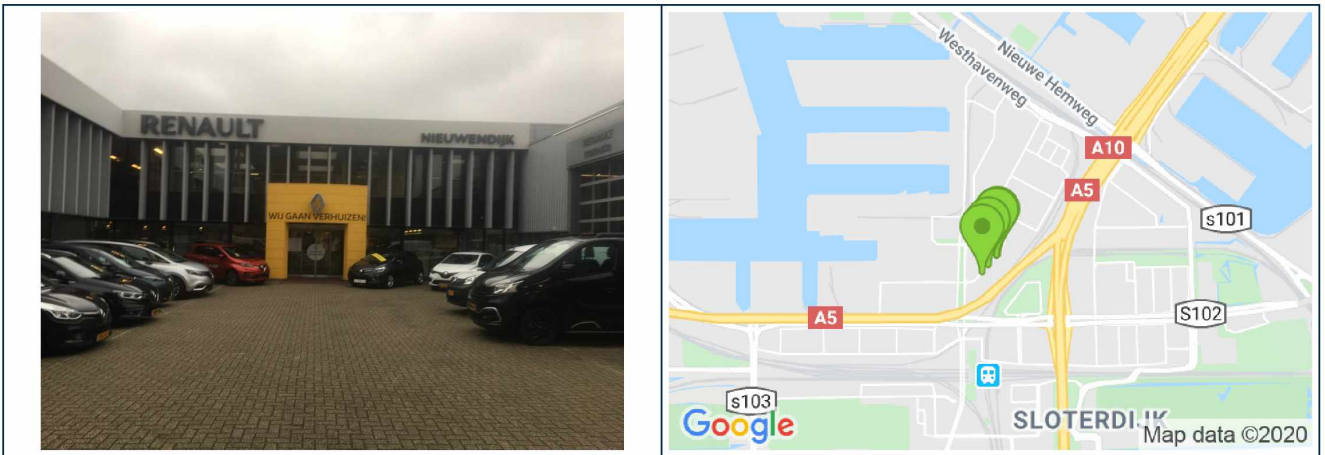
Samenvatting	2
1. Opdracht	4
1.1. Klantgegevens	4
1.2. Instructies en basis van de waardering	4
1.3. Doel van de taxatie	4
1.4. Taxatiedatum	4
1.5. Compliance	4
1.6. Waardebegrip	4
1.7. Conflict of interest	5
1.8. Kwalificatie taxateurs en inspectie(s)	5
1.9. Aansprakelijkheid	5
1.10. Algemene uitgangspunten	5
2. Object	6
2.1. Locatie	6
2.2. Bereikbaarheid	7
2.3. Samenstelling	8
2.4. Technische beschrijving	9
2.5. Staat van onderhoud	9
2.6. Milieukundige onderzoeken	10
2.7. Bestemming	10
2.8. Kadastrale gegevens	10
2.9. Eigendomssituatie	10
2.10. Verhuursituatie	11
3. Marktanalyse	12
3.1. Nederlandse economie	12
3.2. De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt	17
3.3. Lokale marktanalyse	23
4. Waarderingsadvies	27
4.1. Markthuuranalyse	27
4.2. Beleggingsanalyse	29
4.3. Markthuur en huurinkomsten analyse	31
4.4. Eigenaarslasten	31
4.5. Waarderingsmethodiek	31
4.6. SWOT analyse	33
4.7. Object rating	33
4.8. Waardering	34
4.9. Gerapporteerde waarden	36
5. Bronnen	37

6. Uitgangspunten	38
BIJLAGEN	41
Bijlage I - Rekenmodel	42
Bijlage II - Foto's	50
Bijlage III - Kadastrale gegevens	59
Bijlage IV - Bestemmingsplan	63
Bijlage V - Plattegronden	67

Samenvatting

Taxatiedatum 11 november 2019

Dossiernummer 07373



Object

Type	Autodealer
Adres	Donauweg 7
Postcode	1043AJ
Stad	Amsterdam
Verhuurbaar vloeroppervlakte (m ²)	8.742
Bruto vloeroppervlakte (m ²)	9.202
Parkeren extern	0
Parkeren intern	0
Eigendomssituatie	Erfpacht
Kadastrale gegevens	Gemeente: Sloten Noord-Holland, Sectie: K, Nummer: 3916

Huurdersgegevens

Huurprijs per jaar	€ <small>5.1.2.b</small>
Theoretische huurprijs per jaar	€ <small>5.1.2.b</small>
Markthuur per jaar	€ <small>5.1.2.b</small>
Gem. resterende huurtermijn (jaren)	0,00
Leegstand (% van markthuur)	100,00%

Uitgaven

Totaal	€ <small>5.1.2.b</small>
Uitgaven (% van markthuur)	9,00%

Correcties	
CW verschil HP en MH	€ <small>5.1.2.b</small>
CW correctie leegstand	€ <small>5.1.2.b</small>
Erfpachtcorrectie	€ <small>5.1.2.b</small>
Overige correcties	€ <small>5.1.2.b</small>
Totale correcties	€ <small>5.1.2.b</small>

Gerapporteerde waarden	
Marktwaaarde vrij op naam	€ <small>5.1.2.b</small>
Koperskosten	8,80%
Marktwaaarde kosten koper	€ <small>5.1.2.b</small>
Marktwaaarde per m ²	€ <small>5.1.2.b</small>
BAR vrij op naam	10,02%
BAR kosten koper	10,90%
Multiplier	9,17
NAR	9,12%
IRR	6,34%

SWOT Analysis	
Sterkten	<ul style="list-style-type: none"> • Het object is goed bereikbaar met zowel het openbaar- als het eigen vervoer. • Het object beschikt over een groot buiten terrein.
Zwakten	<ul style="list-style-type: none"> • Het object is gelegen op erfpacht. • De huidige huurder heeft de huurovereenkomst per 31 december 2019 opgezegd.
Kansen	<ul style="list-style-type: none"> • Herontwikkeling- en uitbreidingspotentie. • Het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst.
Bedreigingen	<ul style="list-style-type: none"> • Verhoogde canon bij herziening erfpacht einde looptijd. • Concurrerend aanbod in de omgeving.

Courantheid	
Locatiebeoordeling	Goed
Objectbeoordeling	Goed
Mate van verhuurbaarheid	Goed
Mate van verkoopbaarheid	Redelijk tot goed
Courantheid	Goed

Marktwaaarde	
Marktwaaarde	€ <small>5.1.2.b</small> kosten koper
Bijzondere uitgangspunten	Voor deze waardering zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

1. Opdracht

1.1. Klantgegevens

Klant : Gemeente Amsterdam
Adres : Voormalig Stadstimmertuin 4 - 6, 1018 ET Amsterdam, NL
Contactpersoon : 5.1,2,e

1.2. Instructies en basis van de waardering

In overeenstemming met de offerte van 30 oktober 2019 met referentie 19213 hebben wij de volledige taxatie uitgevoerd van het recht van erfpacht op een perceel grond gelegen aan de Donauweg 7, Amsterdam, Nederland.

U heeft ons opdracht gegeven om onze mening over waarde op de volgende basis te geven:

- Marktwaarde

1.3. Doel van de taxatie

U heeft aangegeven deze waardering nodig te hebben voor aankoopdoeleinden.

1.4. Taxatiedatum

Als taxatiedatum hanteren wij 11 november 2019.

1.5. Compliance

De waardering is uitgevoerd volgens de Royal Institution of Chartered Surveyors RICS Valuation - Global Standards ('RICS Red Book'), van toepassing vanaf 31 januari 2020, welke de International Valuation Standards bevatten.

Eveneens is de waardering uitgevoerd volgens de toepasselijke reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

1.6. Waardebegrip

Bij het uitvoeren van onze waarderingen hebben wij de RICS-definities van marktwaarde en markthuur toegepast.

Valuation Performance Standard (VPS) 4 - 4 van het RICS Red Book definieert marktwaarde als:

'Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

Valuation Performance Standard (VPS) 4 - 5 van het RICS Red Book definieert markthuur als:

'Het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de taxatiedatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang'.

1.7. Conflict of interest

Wij zijn niet op de hoogte van een potentieel conflict of interest. Hierdoor kunnen wij u een onafhankelijke waardering van het object bieden, wat in overeenstemming is met het RICS Red Book. Bij de waardering van het object zullen wij optreden als externe taxateurs, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book.

1.8. Kwalificatie taxateurs en inspectie(s)

Deze taxatie is uitgevoerd door 5.1.2.e en 5.1.2.e

De taxateurs met MRICS of FRICS kwalificaties zijn RICS Registered Valuers. Wij bevestigen dat de taxateurs beschikken over voldoende lokale en nationale kennis van de specifieke markt en voldoende vaardigheden hebben om de waardering uit te voeren.

De taxateurs hebben de waardering objectief en onbevooroordeeld uitgevoerd. Zij hebben geen connectie of betrokkenheid met het onderwerp van de taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft.

Het object is op 11 november 2019 geïnspecteerd door 5.1.2.e en 5.1.2.e. Wij hebben het gehele object zowel intern en extern geïnspecteerd, maar beperkt tot de gemakkelijk toegankelijke of zichtbare ruimtes. Voor de waardering hebben wij aangenomen dat er geen veranderingen aan het object zijn opgetreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de waardedatum en het moment van rapportage.

Het onderwerp van de taxatieopdracht is in de afgelopen vijf jaar niet getaxeerd.

5.1.2.e is Register Taxateur en als zodanig ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT en ingeschreven in het Groot Zakelijk Register van het NRVT.

5.1.2.e is Register Taxateur en als zodanig ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. 5.1.2.e is niet ingeschreven in het Groot Zakelijk Register van het NRVT. Echter, gezien de aard van het object en de ervaring van de taxateur in dit segment, acht de taxateur zich voldoende bekwaam om de waardering en/of de inspectie uit te voeren.

5.1.2.e is niet ingeschreven in het Register van het NRVT.

1.9. Aansprakelijkheid

Onze offerte bevat details van afspraken omtrent aansprakelijkheid.

1.10. Algemene uitgangspunten

Onze waarderingen zijn uitgevoerd op basis van de algemene aannames zoals uiteengezet in sectie 6 van dit rapport.

2. Object

2.1. Locatie



Macro locatie

Het object is gelegen in Amsterdam. Amsterdam is de hoofdstad van Nederland en telt circa 863.000 inwoners. Amsterdam staat onder andere bekend om de grachtengordel (UNESCO Werelderfgoedlijst). Andere wel bekende herkenningspunten zijn onder andere Het Anne Frank Huis, de Dam en diverse musea. De stad telt twee universiteiten. Amsterdam heeft een uitgebreide vastgoedmarkt en een internationaal bedrijfsklimaat. De stad is strategisch gelegen, met toegang tot diverse snelwegen, goede connectie met Schiphol Airport en over zee.

Conclusie: de macro locatie kan worden beoordeeld als uitstekend.

Micro locatie

Het onderhavige object is gelegen in het westelijk havengebied van Amsterdam. Dit gebied is gelegen ten noorden van Sloterdijk. Het gebied is bekend om de havens en het industriële gebied eromheen. Rondom het gebied zijn er meer dan 1.500 bedrijven gevestigd welke werk bieden voor circa 47.000 mensen. De gemeente heeft een gebiedsvisie waarbij een deel van het gebied zal worden ontwikkeld naar een mix van leven en werken. De meeste van deze ontwikkelingen vinden plaats aan de oostelijke kant van het gebied, aan de andere kant van de A10 ten opzichte van het onderhavige object. Het project staat bekend onder de naam Haven-Stad en omvat onder andere Sloterdijk, Westerpark en sommige delen van de Noordelijke IJ-overs. Het plan is om op de lange termijn een nieuw gebied te ontwikkelen met 40.000 tot 70.000 woningen en 45.000 tot 58.000 banen. Ontwikkelingen zijn in volle gang rondom De Houthavens en sommige woningen zijn al opgeleverd rondom Sloterdijk.

Wij zijn van mening dat de geplande ontwikkelingen een positief effect zullen hebben op het gebied. Het gebied zal veranderen van een eentonig gebied naar een levendig stedelijk gebied waarbij het aangenaam is om te wonen, werken en ontmoeten.

Conclusie: de micro locatie kan worden beoordeeld als goed.

2.2. Bereikbaarheid

We beschouwen de bereikbaarheid als goed. Het object beschikt over genoeg eigen parkeerplaatsen en is goed bereikbaar met het eigen vervoer. Daarnaast beschikt het object over een goede verbinding met het openbaar vervoer.

Conclusie: de bereikbaarheid kan worden beoordeeld als goed.

Bereikbaarheid met eigen vervoer

Het object heeft goede aansluiting met het snelwegen netwerk rondom Amsterdam. De ringweg A10 is gelegen op circa 500 m afstand. Via de ringweg zijn meerdere snelwegen goed te bereiken zoals de A1, A2, A4 en A5.

Afstanden naar relevante bestemmingen en steden worden hieronder uiteengezet.

Utrecht	50 km	50 min
Den Haag	60 km	55 min
Rotterdam	75 km	60 min

Conclusie: de bereikbaarheid met eigen vervoer kan worden beoordeeld als uitstekend.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed. Een bushalte en het treinstation Amsterdam Sloterdijk zijn gelegen op loopafstand van het object. Meerdere (intercity) treinen vertrekken vanaf treinstation Sloterdijk naar plaatsen door het gehele land. Daarnaast is het vliegveld Schiphol gelegen op circa 17 km afstand.

Afstanden tot relevante transporthubs worden hieronder uiteengezet.

Bus	600 m	8 min
Metro	750 m	10 min
Trein	750 m	10 min
Schiphol	17 km	20 min

Conclusie: de bereikbaarheid met openbaar vervoer kan worden beoordeeld als goed.

Voor de plattegrond van de locatie verwijzen wij u naar de bijlage.

2.3. Samenstelling

Het gewaardeerde object is een bedrijfsruimte welke momenteel in gebruik is door een autodealer met een totaal verhuurbaar vloeroppervlakte van 8.741 m². Het gebouw is momenteel verdeeld in een gedeelte showroom, kantoor en magazijn/werkplaats. Rondom het gebouw bevinden zich parkeerplaatsen.

Voor de waardering hebben wij de oppervlakten aangehouden uit het NEN 2580 meetcertificaat van 11 juli 2003 dat is opgesteld door AeQo Property Support.

Een overzicht van de oppervlaktes per ruimte is hieronder weergegeven.

Gebruik	VVO (m ²)
Kantoor	1.517
Showroom	2.609
Magazijn	4.616
Totaal	8.742

De totale perceelgrootte bedraagt 17.906 m². Een kadastrale kaart is tevens bijgevoegd in de bijlagen.

2.4. Technische beschrijving

Het object betreft een autoshowroom dat is gebouwd omstreeks 1978. Het is opgetrokken rondom een stalen en deels betonnen constructie met betonnen vloeren. De gevels zijn deels voorzien van glas, baksteen en deels van aluminium, hierin zijn stalen kozijnen geplaatst met dubbel glas. Het object bestaat uit meerdere bouwdelen, de showroom en kantoren zijn gelegen in het voorste gedeelte aan de straatkant, welke over één verdieping beschikt. Het magazijn/werkplaats zijn verdeeld over meerdere ruimtes aan de achterzijde van het terrein. De entree van het gebouw ligt aan de achterzijde van het showroom gedeelte. Het kantoor en de showroom gedeelte is aan de binnenzijde onder andere afgewerkt met een systeem plafond met TL-inbouw verlichting, een natuurstenen vloer met vloerverwarming, en gedeeltelijk tapijt. De werkplaatsen/magazijn gelegen aan de achterzijde zijn verdeeld over 5 vrijwel identieke ruimtes. Deze ruimtes zijn voorzien van een betonnen vloer, een vrije hoogte van circa 8 m en enkele overheaddeuren. Daarnaast hebben deze ruimtes een courante maatvoering voor multi- en singel-tenant gebruik. Om het object heen is veel terrein aanwezig met voldoende parkeerplaatsen, een benzinepomp en een wasstraat. De bedrijfsruimte is voorzien van meerdere autobruggen en twee onderhoudskuilen. De bruggen zullen echter door huurder worden weggehaald.

Aan de voorzijde van het terrein bevindt zich tevens een bedrijfswoning welke op het moment leeg staat.

Hieronder vatten we de eigenschappen van het object samen:

Type object	Autodealer
Bouwaard	Beton en staal
Dakconstructie	Staal, bitumen
Gevels	Glas en plastic sandwichpanelen
Raampartijen	Aluminium, dubbel glas

2.5. Staat van onderhoud

Ten behoeve van deze waardering hebben wij verzocht een bouwkundig onderzoeksrapport aan te leveren. Wij hebben echter geen bouwkundig onderzoeksrapport ontvangen. In overeenstemming met onze uitgangspunten zijn wij er daarom bij de waardering van uitgegaan dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.

We hebben vernomen dat enkele heaters en overheaddeuren recentelijk zijn vervangen. Het dak en enkele raamdorpels dienen op korte termijn te worden vervangen. Hiervoor hebben wij een onderhoudspost opgenomen.

Beoordeling staat van onderhoud

Het object is door ons geïnspecteerd op 11 november 2019. Tijdens deze inspectie was het object in een redelijk tot goede staat van onderhoud.

2.6. Milieukundige onderzoeken

Ten behoeve van deze waardering hebben wij verzocht een milieukundig onderzoeksrapport aan te leveren. Wij hebben echter geen milieukundig onderzoeksrapport ontvangen.

Wij hebben tevens de website van Bodemloket geraadpleegd. Volgens de informatie voorgeschreven door Bodemloket, is er geen verkennend onderzoek gedaan.

In overeenstemming met onze uitgangspunten zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van vervuiling.

2.7. Bestemming

Het object valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Sloterdijk II'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Gemeenteraad op 3 juli 2013. Het object heeft op basis van dit plan de bestemming 'Bedrijf'. Hieronder wordt verstaan bedrijven tot en met de categorie 4.1, hier valt onder andere onder de handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven. Volgens het vigerende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 40 m en bedraagt het maximale bebouwingspercentage 75%.

Conclusie: het huidig gebruik van het eigendom komt overeen met het toegestane gebruik en is passend voor de locatie.

2.8. Kadastrale gegevens

Volgens informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente	Sectie	Nummer	Adres	Oppervlakte (m ²)
Sloten Noord-Holland	K	3916	Donauweg 7, 9 , 11 A en 11 B	17.906
Totaal				17.906

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat Donauweg Amsterdam B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland, het recht van erfpacht heeft van de bovengenoemde percelen.

2.9. Eigendomssituatie

Wij hebben de leveringsakte gelezen welke gedateerd is op 21 maart 2002 en opgesteld is door mr. notaris te Rotterdam, Nederland.

Hieruit blijkt dat de grond in eigendom is van de Gemeente Amsterdam. Fortress Vastgoed Amsterdam B.V. heeft het recht van erfpacht.

Het perceel wordt in de akte officieel aangeduid als:

Gemeente Sloten, sectie K, nummer 2390. Deze is later overgegaan in het huidige perceel.

Bij het vaststellen van de waarde hebben wij rekening gehouden met de bijzonderheden uit de akte. In de akte staan namelijk de volgende, ons inziens voor de waardering van belang zijnde, erfdienstbaarheden en rechten vermeld:

- Het verkochte is gelegen op erfpacht, welke is afgekocht tot en met 15 september 2027.
- De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vastgesteld op 1966 zijn van toepassing.
- De woningen zijn bestemd als bedrijfswoning en mogen enkel zodanig gebruikt worden.

Wij benadrukken dat Savills geen volledig titelonderzoek heeft uitgevoerd. Wij adviseren u daarom een titelonderzoek uit te laten voeren door een juridisch adviseur.

2.10. Verhuursituatie

Wij hebben de ons ter beschikking gestelde huurovereenkomst gelezen. Per taxatiedatum is het object verhuurd aan één huurder, deze huurder heeft echter de huurovereenkomst opgezegd per 31 december 2019. De resterende inkomsten hebben we als correctie opgenomen.

Huurder	Ingangsdatum	Expiratiedatum	HI	Grootte
SternFacilitair B.V.	01-01-2013	31-12-2019	€ 5.12,5	8.742

De volgende bijzonderheden worden in de huurovereenkomst(en) vermeld.

- Huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd per 31 december 2019.
- Huurder is verantwoordelijk voor het achterstallig onderhoud van het gebouw. Tijdens de inspectie hebben wij van de eigenaar vernomen dat dit voor een deel is nagelaten.
- Huurder is niet aansprakelijk voor onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging, tenzij die verontreiniging aan huurder kan worden toegerekend.

Voor een overzicht van de huurders verwijzen wij u naar het blad 'Inkomsten' van het rekenmodel in de bijlage.

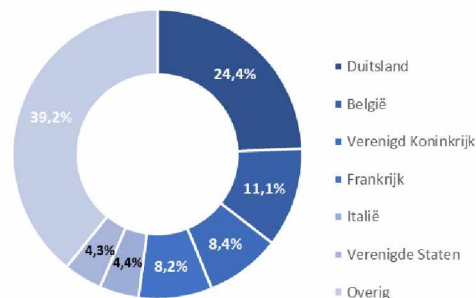
3 Marktanalyse

3.1 Nederlandse economie

In Nederland wonen 17,3 miljoen inwoners. Het grootste gedeelte van de bevolking (7,1 miljoen mensen) woont geconcentreerd in de Randstad. Dit is een gebied in het westen van Nederland waarbinnen de vier grote steden van Nederland (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) gelegen zijn.

De meeste bedrijven zijn ook in de Randstad gevestigd. Daarnaast liggen de nationale luchthaven Schiphol en de haven van Rotterdam binnen de Randstad. Schiphol en de haven van Rotterdam zijn voor de economie van Nederland van groot belang. Door de strategische locatie van Nederland, de uitstekende infrastructuur met het achterland en de sterke handelsgeest, is Nederland historisch gezien een sterke handelsnatie. De economie wordt dan ook sterk gedreven door de import en export. Daarom presteert Nederland economisch gezien het best als belangrijke handelspartners het economisch ook goed doen. Bij een economische laagconjunctuur betekent dit vanzelfsprekend dat dit een negatief effect heeft op de Nederlandse economie.

Grafiek belangrijke handelspartners van Nederland



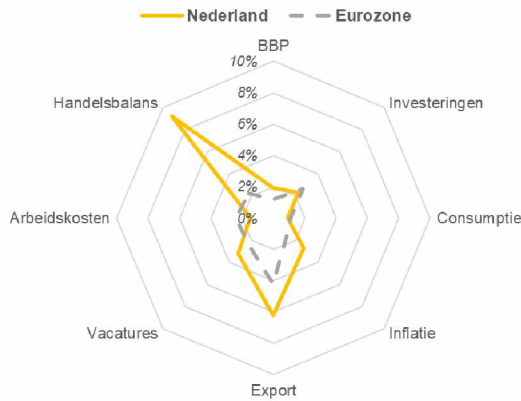
Eurozone

De Nederlandse economie karakteriseert zich dus als een open economie waarbij een sterke afhankelijkheid is van de algehele wereldhandel. In juli 2019 is het wereldhandelsvolume licht gedaald met -0,4% ten opzichte van een jaar eerder, De BREXIT, mogelijk escalerende handelsoorlogen en oplopende inflatie liggen op de loer. Echter, voorsnog zijn de economische resultaten nog altijd overwegend positief. Zo groeide het reëel bruto binnenlands product (BBP) in de Eurozone in 2018 met 1,8%.

Het wereldhandelsvolume is met 25% toegenomen ten opzichte van 2010. Ten opzichte van een jaar eerder is er echter wel sprake van een daling van -0,4%. Voor 2019 verwacht de Europese Centrale Bank (ECB) momenteel een licht lagere groei van 1,2% (voorspellingen mei 2019). Belangrijke verklaringen voor lichte afzwakking van de groei in de eurozone zijn een lagere economische groei in Duitsland door strengere emissie regelgeving en een lagere economische groei in het Verenigd Koninkrijk.

Naast genoemde elementen, heeft het monetaire beleid ook een grote invloed op de groei van de economie. Op Europees niveau spelen de Europese Centrale Bank (ECB) en de Economische en Monetaire Unie (EMU) hierin een belangrijke rol. Eind 2018 heeft de ECB haar opkoopprogramma van obligaties beëindigd. Dit opkoopprogramma had tot doel om de inflatie te bewegen naar net onder 2% én om de langetermijnrente in de eurozone te laten dalen naar een laag niveau. Hiermee moesten investeringen in de Europese economie worden bevorderd. Het beleid is succesvol gebleken aangezien het gemiddelde Bruto Binnenlands Product (BBP) gedurende het programma is gestegen. Ondanks dat de ECB haar opkoopprogramma weliswaar heeft beëindigd, heerst de verwachting dat de lange rente voorlopig rond het huidige niveau zal blijven of zelfs zal dalen. Om deze lage rente te blijven stimuleren zal de ECB de beleidsrente in ieder geval tot de zomer van 2020 niet verhogen.

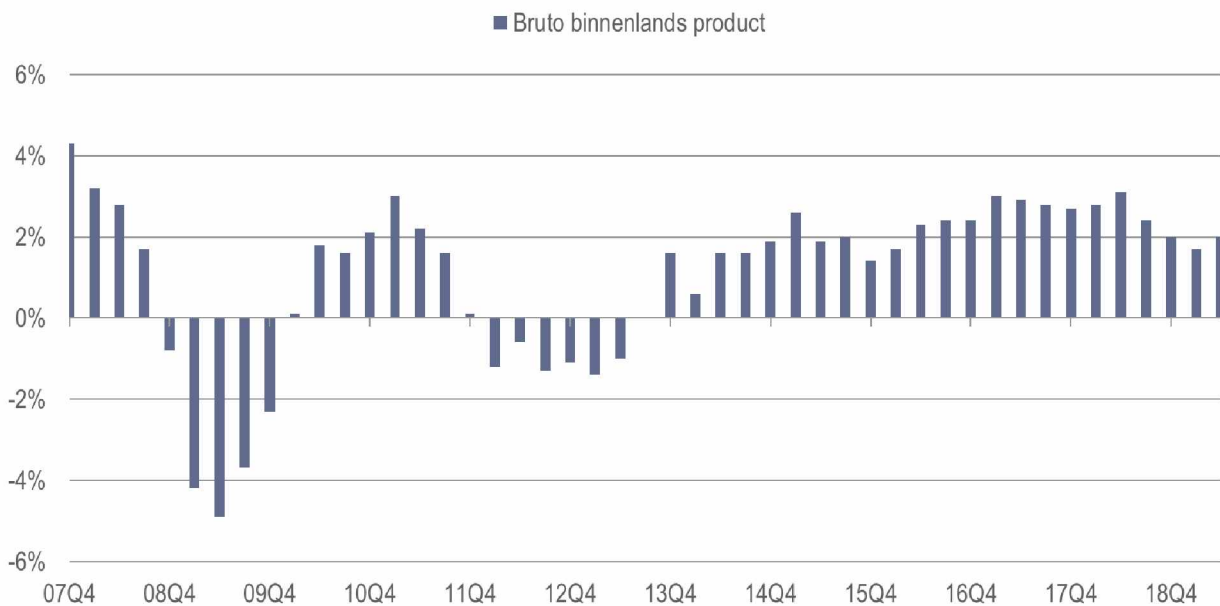
Grafiek macro-economische indicatoren Eurozone (jaar op jaar % verandering)



Macro-economische situatie Nederland

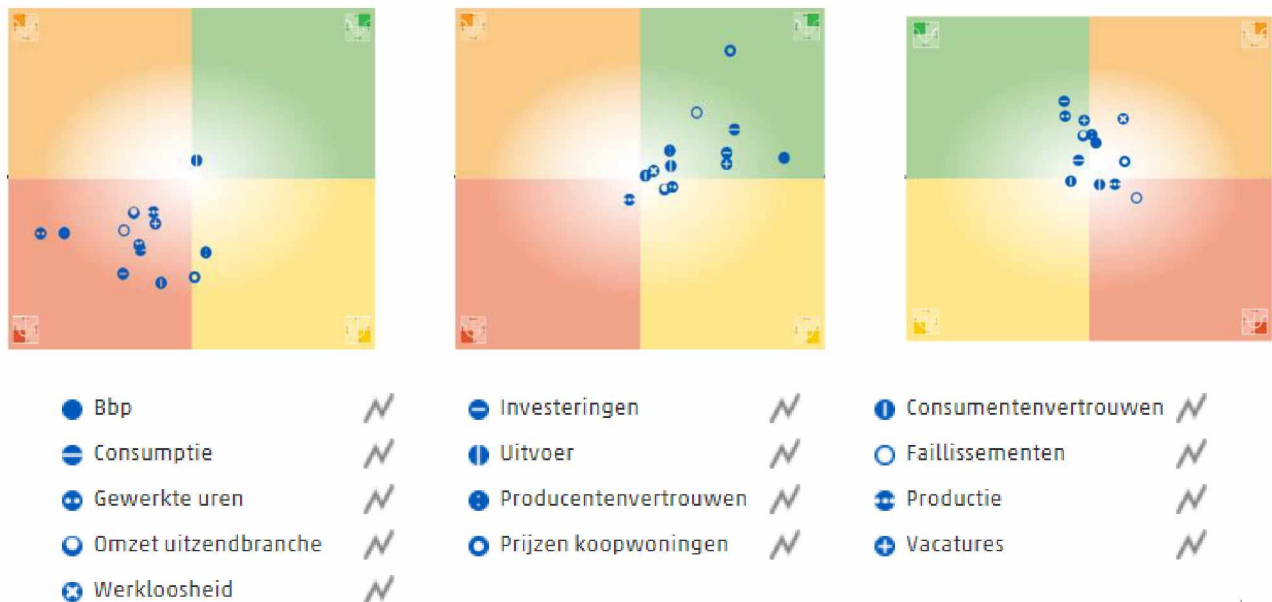
De voorgaande figuur laat een vergelijking tussen Nederland en de Eurozone van een aantal belangrijke indicatoren. Nederland presteert boven het EU gemiddelde wat betreft een positieve handelsbalans, export en het aantal vacatures. Ingegeven door het beleid van de ECB en goed draaiende economieën in omliggende landen, doet ook de Nederlandse economie het goed. Het BNP groeit en dit toont aan dat de Nederlandse economie groeit. Zo is in het laatste kwartaal (19Q2) de Nederlandse economie met 2.0% gegroeid. Parallel aan de afvlakking van de Europese groei, daalde de Nederlandse economie ten opzichte van 2017 en 2018.

Grafiek Bruto Binnelands Product Nederlandse economie 2007Q3 – 2018Q4



Een volledig macro-economisch conjunctuurbeeld kan worden verkregen door alle belangrijke macro-economische indicatoren in relatie tot elkaar te beschouwen. Dit wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) bijgehouden met een conjunctuurklok van de Nederlandse economie. Deze conjunctuurklok combineert alle belangrijke conjunctuurrelevante macro-economische indicatoren en geeft zo een beeld van de stand en het verloop van de conjunctuur van de Nederlandse economie. De conjunctuur indicatoren van 2013, 2015 en 2019 laten zien dat exportvolume in Nederland een relatief stabiel presterende factor voor de Nederlandse economie blijft, ook tijdens economische laagconjunctuur. Ten opzichte van het dieptepunt van de laatste economische laagconjunctuur in Nederland in 2013 zijn de meeste variabelen verschoven van het recessie- naar het groei-kwartiel. Inmiddels zien we echter ook dat de risico's weer wat toenemen. Verschillende indicatoren laten momenteel een wat minder positief beeld zien dan een jaar eerder.

Figuur Conjunctuurklok januari 2013, 2015 en augustus 2019



Behalve de voorgaande financieel-economische indicatoren, zijn ook psychologische indicatoren van belang om een goed beeld te krijgen van de macro-economische situatie en conjunctuur. Er bestaat namelijk een relatie tussen conjunctuur en het vertrouwen van consumenten en producenten in de economie. Het consumentenvertrouwen is licht gestegen het afgelopen halfjaar na een daling van 12 maanden op rij. Het niveau ligt nu op 0 en dat is boven het 20 jaar gemiddelde van -4 punten.

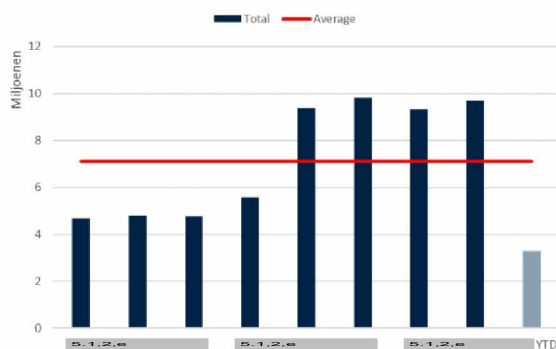
In tegenstelling tot het consumentenvertrouwen presteert het producentenvertrouwen ruim beter dan het langjarig gemiddelde. In december van het afgelopen jaar (6,1 punten) lag deze indicator 5,1 punten hoger ten opzichte van het 20-jaars gemiddelde (1,0 punten). In het eerste halfjaar van 2019 is het producentenvertrouwen gedaald ten opzichte van 2018. Het niveau ligt nog wel ruim boven het 20-jaars gemiddelde. In juli 2019 lag het niveau op 3,9 punten.

Ondanks de geschetste positieve cijfers zijn er momenteel ook risico's voor de groei van de Nederlandse economie. Volgens het Centraal Planbureau (CPB) zijn de huidige geopolitieke ontwikkelingen, zoals eerder beschreven aan het begin van deze paragraaf, belangrijke risico's. Daarnaast vormen sterk oplopende bouwkosten een risico. Tekorten aan personeel, materiaal en bouwlocaties zorgen ervoor dat prijzen oplopen en projecten geen doorgang meer vinden omdat ze financieel onrendabel zijn geworden.

Effecten macro-economie op de vastgoedmarkt

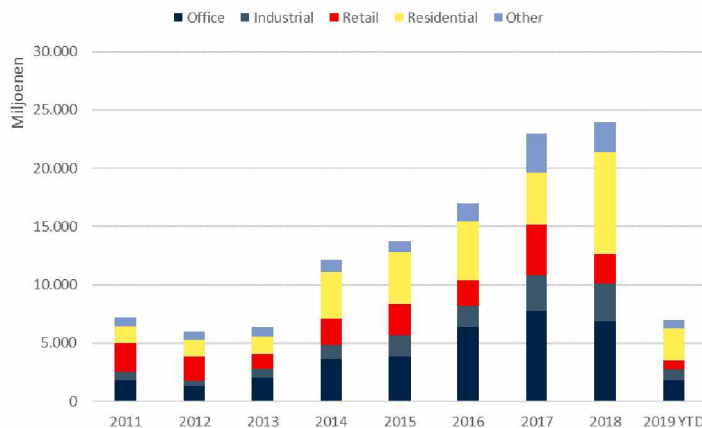
De hiervoor besproken macro-economische factoren en demografische ontwikkelingen en migratie hebben voornamelijk invloed op de vraag naar vastgoed op de gebruikersmarkt. Het huurprijsniveau op de gebruikersmarkt komt namelijk tot stand door het samenspel tussen het aanbod en de vraag naar ruimte. De voortzetting van economische groei vormde in 2018 aanleiding voor de continuering van aanzienlijke ruimtevraag op de gebruikersmarkt. Dat is terug te zien in het opnamevolume. Dit was in 2018 namelijk nog altijd aanzienlijk met ongeveer 8,8 miljoen m² opname en ongeveer 20% hogere opname dan het 9-jaarsgemiddelde (zie onderstaande grafiek). Het opnameniveau van 2018 is stabiel gebleven ten opzichte van de voorgaande jaren. Echter, de verwachting is dat het opnameniveau van 2019 licht lager zal uitvallen ten opzichte van de voorgaande jaren. Dit is voor een belangrijk deel te wijten aan een gebrek aan kwalitatief product. Hier is met name sprake van op de kantoren- en logistieke deelmarkt. Ingegeven door de aanzienlijke opname en een gebrek aan kwalitatief product, zien we momenteel huurgroei op de Nederlandse gebruikersmarkt binnen bijna alle sectoren.

Grafiek Totale opname van Nederlandse vastgoed 2011 - 2019 YTD



Deze huurgroei heeft op de beleggingsmarkt in 2018 geleid tot verdere stijging van vastgoedprijzen en wakkert interesse bij beleggers verder aan. Met name woningvastgoed is momenteel een populair beleggingsproduct binnen de vastgoed-beleggingsmarkt. Opmerkelijk hierbij is dat woningvastgoed het afgelopen jaar kantorenvastgoed voorbij is gegaan als meest dominante vastgoedbelegging, met een aandeel van 36% van het totale beleggingsvolume in 2018. Andere dominante vastgoedbeleggingen afgelopen jaar, waren kantorenvastgoed met een aandeel van 29%, bedrijfsmatig vastgoed (inclusief logistiek) met 13% en winkelvastgoed met 11% van het totale beleggingsvolume. In 2018 werd er in totaal circa € 24 miljard belegd in Nederlands vastgoed. De verwachting is dat het totale beleggingsvolume voor 2019 lager zal uitvallen (circa € 20 miljard) door een tekort kwalitatief hoogwaardig beleggingsproduct.

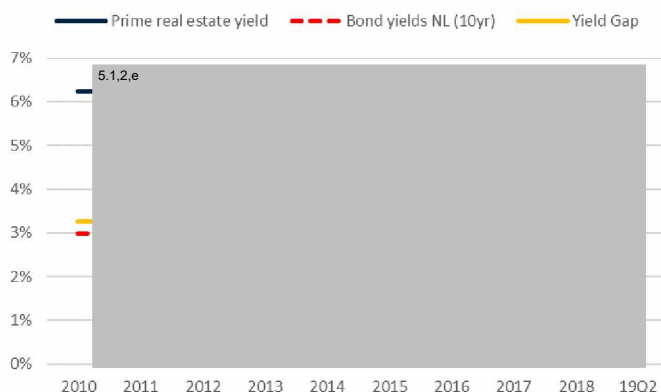
Grafiek Totaal beleggingsvolume Nederlands vastgoed per sector 2011 – 2019 YTD



Behalve de invloed van macro-economische factoren en demografische ontwikkelingen en migratie, hebben ook ontwikkelingen in de financiële markten invloed op de vastgoedmarkt. Waar macro-economische factoren in de eerste plaats ingrijpen op de vastgoed gebruikersmarkt, hebben ontwikkelingen op de financiële markten in de eerste plaats invloed op de vastgoedbeleggingsmarkt. Een stijging van de lange rente en nadelige belasting- en accountancyregels kunnen direct effect hebben op vastgoedprijzen op de beleggingsmarkt.

Momenteel leidt de sterke daling van de langetermijnrente in Europa tot een lage risicoperceptie van Nederlands vastgoed. Dit is zichtbaar in de 'yield-gap': het verschil tussen het rendement op vastgoed en het rendement op 10 jarige obligaties. De volgende grafiek toont het verschil tussen het rendement op het beste vastgoed ('prime') en dat van Nederlandse staatsobligaties. Uit de grafiek valt af te lezen dat de Nederlandse 'yield-gap' nog steeds significant te noemen is, dit komt vooral door de lage rente op Nederlandse staatsobligaties.

Grafiek Rendementsverschil Nederlands vastgoed en staatsobligaties 2010 – 2019YTD

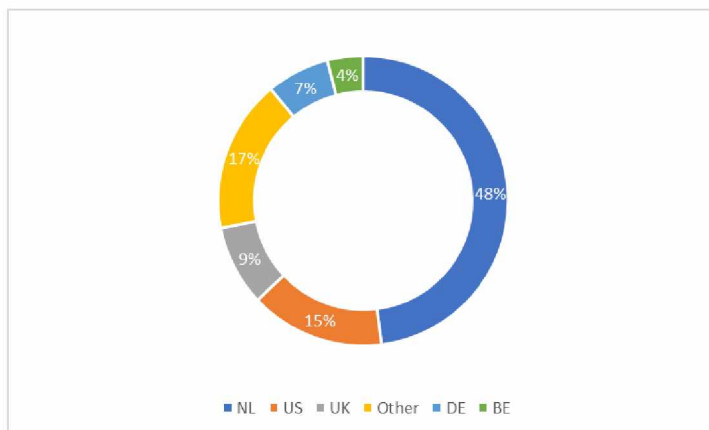


Ondanks de lage risicoperceptie van Nederlandse vastgoedbeleggingen, zijn (beperkte) renteschokken in de obligatiemarkt in de nabije toekomst niet ondenkbaar. Ingegeven door onzekerheden in reactie op politieke en economische ontwikkelingen, kunnen dergelijke renteschokken een trendbreuk veroorzaken. De combinatie van renteschokken in de obligatiemarkt, en waardedaling van vastgoed als gevolg, kan dan

resulteren in waardedaling van vastgoed onder de Loan-to-value (LTV, de schuldgraad afgesproken met een externe financier). Behalve dat individuele partijen dan mogelijk niet aan verplichtingen kunnen voldoen, zullen risico-opslagen bij externe financieringen gaan stijgen. Opmerking hierbij is dat dergelijke renteschokken niet alleen effecten zullen hebben op de Nederlandse vastgoedmarkt, maar op de gehele Europese en wellicht wereldwijde vastgoedmarkt.

Ondanks dit risico maken de huidige stabiele economische situatie en de forse 'yield-gap' Nederland vooralsnog een aantrekkelijke bestemming voor buitenlands kapitaal. De instroom van buitenlands kapitaal is groot, en dit is terug te zien in het stijgende aandeel van grensoverschrijdende beleggingen ten opzichte van het totale beleggingsvolume in Nederland in de afgelopen 5 jaar (zie onderstaande grafiek). Afgelopen jaar was het aandeel van grensoverschrijdende beleggingen 47%. Het grootste gedeelte van dit buitenlands kapitaal is momenteel afkomstig uit de Verenigde Staten met 15%, het Verenigd Koninkrijk met 9% en Duitsland met een aandeel van 8%.

Grafiek Aandeel grensoverschrijdende beleggingen in Nederlands vastgoed naar afkomst 2018



Bronnen: IMF, OECD, Wereldbank, CBS, CPB, DNB, Oxford Economics, Vastgoedmarkt, PropertyNL, Savills Research.

3.2 De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt

In de volgende paragrafen zal nader in worden gegaan op de karakteristieken en op het gevoerde overheidsbeleid met betrekking tot de ontwikkelingen op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. Deze verschillende elementen geven aan hoe de bedrijfsruimtemarkt ervoor staat en hoe deze markt zich ontwikkelt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd welke kansen en bedreigingen er zijn voor beleggers die willen investeren op de bedrijfsruimtemarktmarkt.

De logistieke markt vormt een belangrijk onderdeel van de bedrijfsruimtemarkt en kent (deels) afwijkende karakteristieken. Dit sectorverhaal gaat in op de bedrijfsruimtemarkt exclusief logistiek. Een sectorverhaal over de logistieke vastgoedmarkt is separaat beschikbaar.

Karakteristieken van de bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt is qua omvang de grootste markt binnen de Nederlandse vastgoedmarkt. Verder is het gebruik van het vastgoed binnen de bedrijfsruimtemarkt erg divers. Het vastgoed wordt onder andere gebruikt door autodealers, maar ook door tech-bedrijven, bijvoorbeeld als datacenter. De enorme variatie van deze activiteiten, wordt weerspiegeld door de diversiteit aan panden die binnen deze categorie vallen. De belangrijkste categorieën die binnen de bedrijfsruimtemarkt worden onderscheiden zijn:

-
- Logistiek;
 - Multi-Let Light Industrial (MLLI);
 - Bedrijfsmatig vastgoed voor licht industrieel gebruik;
 - Bedrijfsmatig vastgoed voor zwaar industrieel gebruik.

Voorraad en leegstand

Mede door deze vastgoeddiversiteit is de exacte omvang van de bedrijfsruimtemarkt moeilijk in kaart te brengen. Het bruto vloeroppervlak van bedrijfsruimte wordt geschat op 300 miljoen m². De bedrijfsruimtemarkt is hiermee qua metrage 5 á 6 keer groter dan de kantorenmarkt. Het grondoppervlak waarop deze bebouwing is gelegen, is vele malen groter. Het totale oppervlak aan gronden die in gebruik zijn als bedrijventerrein, beslaat op dit moment ruim 780 miljoen m². Daarnaast hebben gemeenten nog een voorraad beschikbaar met direct uitgeefbare gronden van bijna 90 miljoen m².

Inschattingen met betrekking tot de 'officiële' leegstand van de bedrijfsruimten liggen in een bandbreedte van 4-6%. Hierbij wordt uitgegaan van objecten die actief te huur worden aangeboden. Ervaring leert dat de feitelijke (lees: fysieke) leegstand hoger ligt. Specifiek voor bedrijfsruimte geldt dat ondernemingen ruimtes vaak (tijdelijk) niet of inefficiënt gebruiken, maar dit niet te huur aanbieden. Hierdoor is de feitelijke leegstand circa twee keer zo hoog als de officiële leegstand.

Sectorclusters

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt kent verschillende regio's met een specialisme door de aanwezigheid van kennis en hoogwaardige bedrijven. Voorbeelden zijn de hightechindustrie in Eindhoven en de voedselindustrie in Wageningen. Deze regio's zorgen voor veel aantrekkelijke vestigingsfactoren voor specialistische bedrijven. Een overzicht van de (belangrijkste) economische sectorclusters van Nederland wordt weergegeven in de volgende figuur.

- **Gevestigde clusters met sterk innovatie- en startup klimaat door synergie tussen sector-gerelateerd onderwijs, onderzoeksinstellingen, (productie) bedrijven en stimulerend beleid**



Rol van de overheid

Op gemeentelijk niveau wordt bepaald of er grond wordt uitgegeven ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen voor bedrijfsmatig vastgoed. De manier waarop dit traject wordt doorlopen is echter bij iedere gemeente anders. Sommige gemeenten lijken zich te focussen op een bepaalde sector. Zo zijn Moerdijk en Rotterdam meer gericht op chemie en gevaarlijke stoffen dan andere gemeenten. Aan de andere kant van het spectrum zitten de gemeenten die open staan voor nieuwe gebruikers ongeacht de specifieke invulling. Dit maakt dat bepaalde gemeenten in meer of mindere mate filteren op het type gebruiker en hierdoor niet alle mogelijke ontwikkelplannen toelaten wanneer deze niet in lijn zijn met de eisen die de gemeente hieraan stelt. Sturing hiervan vindt plaats middels het bestemmingsplan.

Eigendomssituatie

In vergelijking met de kantorenmarkt wordt van oudsher veel minder gehuurd binnen de bedrijfsruimtemarkt. Er is dus veel meer vastgoed in eigendom bij de gebruikers. Hier is wel een verschuiving in waar te nemen. Ondernemers zijn er steeds minder aan gehecht vastgoed in eigendom te hebben. Door de gestegen vraag naar vastgoed in algemene zin, kan het voor ondernemingen lucratief zijn hun vastgoed te verkopen, bijvoorbeeld middels een zogenaamde sale-and-lease-back constructie. De liquiditeit die vrijkomt door een dergelijk transactie kan worden geïnvesteerd in de onderneming. Voorwaarde voor beleggers, om

bedrijfsmatig vastgoed aan te kopen, is over het algemeen wel dat het vastgoed courant is. Bij vertrek van de zittende huurder, kan een object hierdoor (makkelijker) opnieuw verhuurd worden. Objecten die zich hier goed voor lenen zijn bijvoorbeeld multi-let light industrial (MLLI) objecten.

Het gebruik van bedrijfsmatig onroerend goed

Bedrijfsmatig vastgoed was van oudsher meestal in eigendom van het bedrijf dat ook de exploitatie voert. Dergelijke objecten worden ook wel **'eigenaar-gebruikers objecten' genoemd. Zoals gesteld is steeds meer een trend te zien dat ondernemingen hun vastgoed 'off-balance' willen brengen. Beleggers die dergelijk vastgoed willen kopen, kijken over het algemeen niet alleen naar de courantheid van een object. Zij kijken ook sterk naar de kredietwaardigheid van de onderneming die huurt.**

Dit geldt zeker voor grootschalige productielocaties c.q. industriële complexen, die over het algemeen worden gebruikt door grote (multi)nationals. Naast deze grotere complexen bestaat de bedrijfsmatige onroerend goed markt voor een groot gedeelte uit kleinschaligere bedrijfsobjecten. Deze objecten zijn voornamelijk in gebruik bij het Midden en Klein Bedrijf (MKB) dat verantwoordelijk is voor meer dan 50% van het Bruto Binnenlands Product. Bovendien is circa 50% van de beroepsbevolking van Nederland werkzaam in het MKB, waardoor het ook wel de motor van de Nederlandse economie wordt genoemd.

Huidige balans tussen vraag en aanbod

De huidige balans tussen vraag en aanbod verschilt sterk per locatie. In gebieden waar de grond schaars is en bedrijven met een hogere milieucategorie worden toegelaten, zoals bijvoorbeeld in de Rotterdamse haven, is er een tekort. Ook voor specialistische chemische bedrijven is het lastig een locatie te vinden. Door de relatieve kleinschaligheid van een groot gedeelte van de markt, is het voor de meeste bedrijven goed te doen om een nieuwe locatie te vinden bij een bedrijfsverplaatsing. Zeker in de secundaire gebieden is nog voldoende ruimte voor dergelijke uitbreidingen. In de Randstad zijn o.a. gemeenten selectiever bij hun gronduitgifte en is de grond schaarser.

Beleid voor de bedrijfsruimtemarkt

Voor bedrijfsmatig vastgoed geldt ook dat gemeenten steeds gericht beleid voeren om bedrijventerreinen aantrekkelijker en dynamischer te maken. Iedere gemeente doet dit op een eigen manier. In het algemeen geldt dat er, waar mogelijk, wordt ingezet op het mixen van functies.

Voor de zwaardere industrie geldt dat dergelijke bedrijven zoveel mogelijk worden geclusterd. Dit wordt voornamelijk ingegeven door veiligheids- en milieuisues. Om hier sturing aan te geven categoriseren gemeenten verschillende soorten industriële activiteiten op basis van hun milieuoetadruk. Er bestaan zes categorieën, van lichte bedrijvigheid (catergorie 1) tot zware industrie (catergorie 6). Gemeenten bepalen voor ieder bedrijvenpark een milieucategorie. De milieucategorie geeft aan welk type bedrijven zich in een bepaald gebied mag vestigen. Als gevolg is het steeds moeilijker voor zware industriële bedrijven om zich op een nieuwe locatie te vestigen.

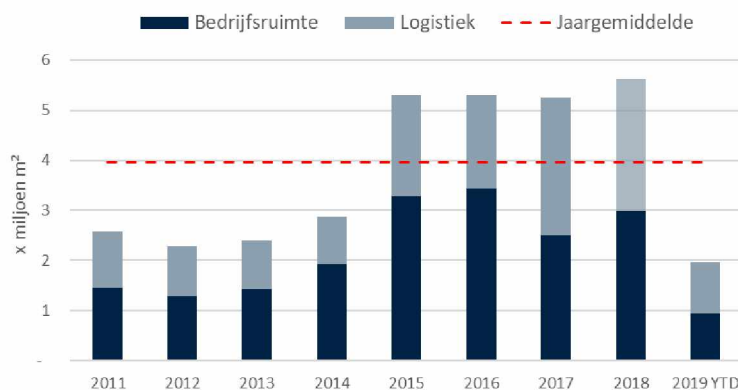
Gebruikersmarkt nader beschouwd

Omdat de economie gestaag groeit en doordat de vooruitzichten positief blijven, is er sprake van een toenemende activiteit in de gebruikersmarkt. Sinds 2015 is hier dan ook een significante toename waar te nemen. Zo kwam de totale opname van bedrijfsruimte 4 jaar op rij uit op circa 5,2 miljoen m². In de afgelopen jaren was de logistieke markt een drijvende kracht achter de stijging van het industriële opnamecijfer.

Naast een gezonde groei van het opnamevolume, werd er ook meer geïnvesteerd in nieuwbouw. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft becijferd dat investeringen in nieuwbouw en renovatie in 2018

met circa 8% zijn gegroeid ten opzichte van 2017. Deze forse stijging heeft grotendeels te maken met het grote vertrouwen van producenten in de economie. Hierdoor durven zij meer te investeren in de uitbreiding van hun onderneming. Hiernaast betrof een gedeelte van de nieuwbouw vervangingsvraag.

Grafiek opname bedrijfsruimtemarkt gedifferentieerd naar bedrijfsruimte en logistiek (in m²)



In tegenstelling tot de kantorenmarkt vond het grootste gedeelte van de opname buiten de Randstad plaats. Dit is te verklaren door het gebrek aan grote en betaalbare bedrijfsruimtekavels in de Randstad. Hierdoor worden de grote nieuwbouwwontwikkelingen buiten de Randstad gerealiseerd. De tophuren op deze locaties lopen, afhankelijk van de grootte, op tot € 100 per m² per jaar (in de Amsterdamse havens). Voor specifieke functies, zoals bijvoorbeeld koel- en vriesruimtes, worden hogere huren gerealiseerd. Dergelijke huren worden meestal gebaseerd op basis van de te plagen investering.

Visie ontwikkeling gebruikersmarkt

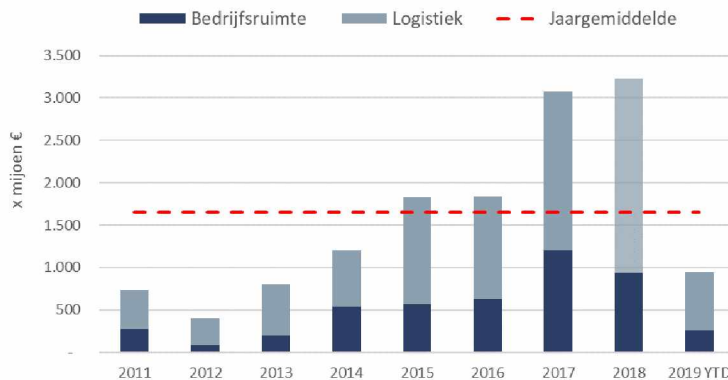
Ondersteund door de stabiele economische situatie in Nederland verwacht Savills dat de gebruikersvraag in bijna alle deelmarkten van de bedrijfsruimtemarkt toe zal nemen. In regio's waar het aanbod beperkt blijft, zal de opname van de afgelopen 3 jaar niet geëvenaard kunnen worden en zal huurgroei plaatsvinden. In gebieden buiten de Randstad zal de huurgroei beperkt zijn en in gebieden zoals Zeeland, en Groningen wordt zelfs een daling verwacht.

Beleggingsmarkt onder de loep

De beleggingsmarkt voor bedrijfsruimten liet in de afgelopen jaren een stijgende trend zien. In 2018, werd er € 3,2 miljard belegd in de bedrijfsruimtemarkt. Ook de beleggingsmarkt wordt al jaren grotendeels gedreven door de logistieke markt. Waar de opname van bedrijfsmatig vastgoed (exclusief logistiek) in 2018 ruim 60% van het totaal bedroeg, bedroeg het investeringsvolume van dezelfde categorie slechts 28%. Dit wordt grotendeels verklaard door de karakteristieken van de bedrijfsruimtemarkt, die de bedrijfsruimtemarkt gemiddeld gezien minder interessant maken voor beleggers. Zo verhoogt de veelal unieke (op de huurder aangepaste) lay-out van een industrieel object het beleggingsrisico. Immers als een huurder vertrekt, zijn er hoge kosten gemoeid met het aanpassen van het object.

De voornaamste investeerders in de bedrijfsruimtesector exclusief logistiek in 2018 (>75%) waren particuliere beleggers. Naast particuliere beleggers waren institutionele partijen met 24% een belangrijke investeerder.

Grafiek beleggingsvolume gedifferentieerd naar bedrijfsruimte en logistiek (in miljoenen €)



Door de toegenomen belangstelling in Nederlands vastgoed dalen de bruto aanvangsrendementen verder. De scherpste rendementen voor bedrijfsmatig vastgoed (exclusief logistiek) liggen momenteel op een niveau van 6,75%; dit betreft MLLI-objecten.

Kansen, bedreigingen en verwachtingen

Het type product binnen de bedrijfsruimtemarkt is zeer divers. Eén uniform beeld over de totale bedrijfsruimtemarkt is hierdoor lastig te geven. De kwaliteit en daarmee de kansen en bedreigingen van een object, hangen sterk af van het soort bedrijfsruimte en de locatiepotentie. Door de sterke vraag naar en een tekort aan allerlei soorten kwalitatief beleggingsproduct, wordt verwacht dat beleggen in bedrijfsruimte in de komende jaren verder aan populariteit zal gaan winnen. Dit geldt met name voor sub sectoren binnen de bedrijfsruimtemarkt zoals de MLLI sector, die zich al meer courant kwalificeert. Daarnaast blijft het voor investeerders mogelijk om te beleggen in grootschalige productielocaties die langjarig worden gehuurd door een gebruiker. Tenslotte blijft de markt voor kleinschalig bedrijfsmatig onroerend goed interessant voor met name particuliere beleggers. Zij kennen de regio over het algemeen goed en zijn in staat ook kleinschalige objecten efficiënt te managen.

Bronnen: CBS, Lisa, Oxford Economics, IBIS, CPB, Consensus Economics, Focus Economics, Neprom, Vastgoedmarkt, PropertyNL, Calcasa, RCA, Savills Research.

3.3 Lokale marktanalyse

Dit hoofdstuk geeft een bondig overzicht van de lokale bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Amsterdam. De logistieke markt vormt een belangrijk onderdeel van de bedrijfsruimtemarkt en kent (deels) afwijkende karakteristieken. De genoemde kenmerken hebben betrekking op de totale bedrijfsruimtemarkt (inclusief logistiek), tenzij specifiek anders wordt aangegeven. De analyse begint vanuit een breder perspectief, met een schets van de demografie en economie van de gemeente. Vervolgens wordt er ingegaan op de belangrijkste karakteristieken van de plaatselijke gebruikers- en beleggingsmarkt. De analyse wordt afgesloten met relevant gemeentelijk beleid en toekomstige geplande ontwikkelingen.

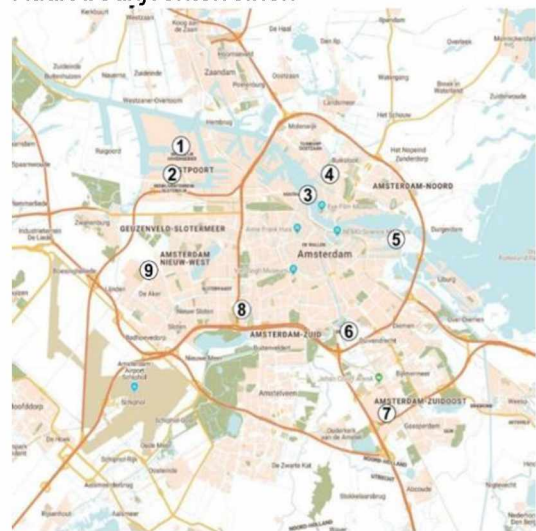
Demografie

De eerste kaart geeft aan waar de desbetreffende gemeente binnen Nederland gelegen is. De tweede kaart laat zien waar de verschillende bedrijventerreinen zich binnen de gemeente bevinden.

Kaart locatie van de gemeente



Kaart bedrijventerreinen



- | | | |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| 1. Westelijk
havengebied | 4. Buiksloterham-
Noord | 7. Amstel III |
| 2. Sloterdijk | 5. Cruquius | 8. Schinkel |
| 3. Houthavens | 6. Amstel Business
Park | 9. Business Park
Amsterdam Osdorp |

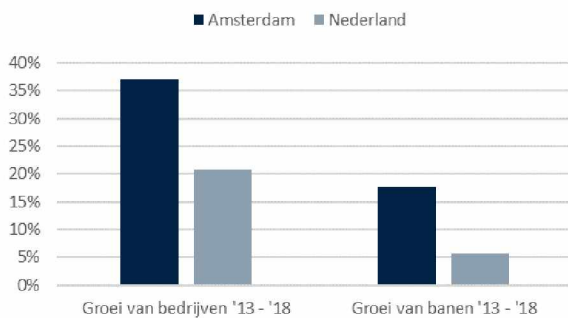
De navolgende tabel illustreert hoe de gemeente presteert op het gebied van demografie en werkgelegenheid. Concreet bieden de cijfers inzicht in de aantrekkelijkheid, vitaliteit en economische sterkte van de gemeente. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de gemeente en Nederland als geheel.

Tabel kengetallen demografie en werkgelegenheid

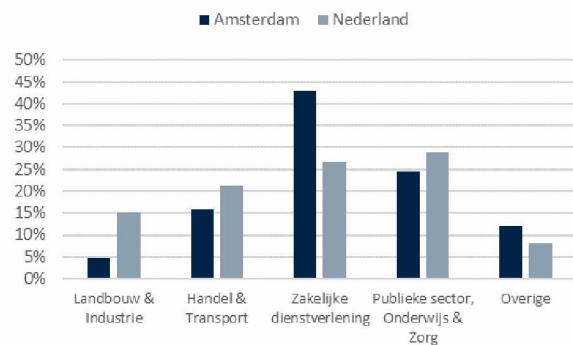
GEBIED	INWONERS			LEEFTIJDGROEPEN			HUISHOUDINKOMEN	BEDRIJVEN		BANEN	
	2019	2040	Groei in %	<20	20-65	65+	€/jaar	2018	Groei '13-'18	2018	Groei '13-'18
Amsterdam	863.202	1.064.524	23,3%	19%	68%	12%	33.200	154.470	36,9%	653.030	17,7%
Nederland	17,3 mln	18,2 mln	6,0%	22%	59%	19%	37.904	1,63 mln	20,9%	8,65 mln	5,7%

De volgende grafieken bieden inzicht in de werkgelegenheid van een gemeente. Daarbij laat de arbeidsverdeling naar sector zien in hoeverre een categorie binnen de gemeente over- of ondervertegenwoordigd is.

Grafiek groei aantal bedrijven en banen



Grafiek banen per sector



De gebruikersmarkt

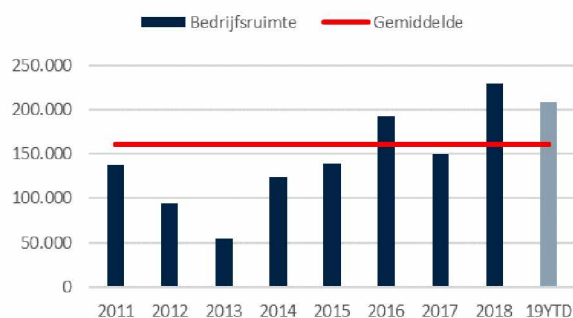
In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste (historische) kengetallen van de lokale gebruikersmarkt. Hiermee wordt een beeld geschetst van de dynamiek tussen vraag en aanbod. De navolgende tabel geeft een huidig overzicht van deze kengetallen. De grafiek ernaast laat het verloop zien van de gerealiseerde tophuur voor bedrijfsruimte in de gemeente.

Tabel kengetallen gebruikersmarkt

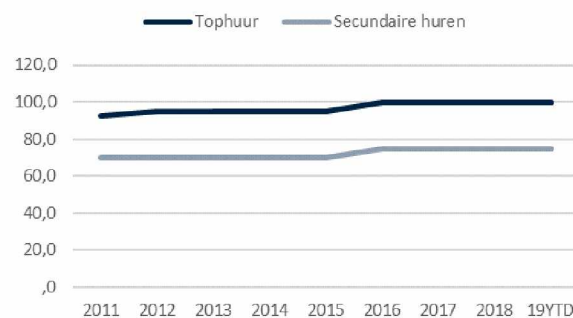
Gemeente	Amsterdam
Oppervlakte bedrijventerreinen (ha)	2.119
Uit te geven grond (ha)	262
Belangrijkste bedrijventerrein	Afrika- En Amerika Haven (622 ha)
Totale opname 2019 YTD (m ²)	208.626
Aandeel logistieke opname van de totale bedrijfsruimte (gemiddelde)	41,7%
Tophuur bedrijfsruimte 2019, exclusief logistiek (€/m ² /jaar)	100

Activiteit op de gebruikersmarkt wordt verder weerspiegeld in de jaarlijkse opname van bedrijfsruimte in combinatie met de huurontwikkeling. Voor beiden wordt in de navolgende grafieken het verloop weergegeven vanaf 2011 tot heden.

Grafiek bedrijfsruimte opname (m²)



Grafiek huurontwikkeling (€/m²/jaar)



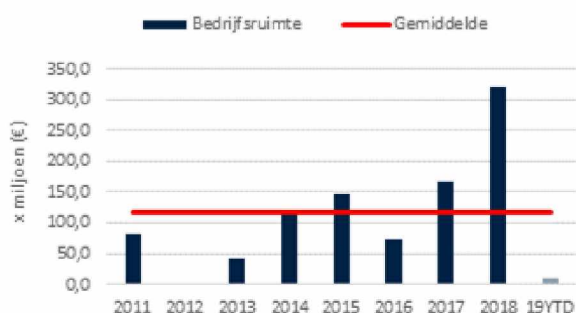
De beleggingsmarkt

De belangrijkste feiten over de lokale beleggingsmarkt worden in deze paragraaf behandeld. De tabel geeft de kengetallen specifiek weer. De eerste grafiek laat het totale beleggingsvolume zien over de periode 2011 tot heden. De grafiek ernaast laat het verloop van het Bruto Aanvangsrendement (BAR) zien voor beleggingen in de meest hoogwaardige bedrijfsruimte, op de beste locaties van de gemeente Dit illustreert hoe de prijzen zich in de afgelopen periode hebben ontwikkeld. Daarnaast is het een weerspiegeling van het risicoprofiel van beleggingen in bedrijfsruimte. Een afnemende trend betekent dan dat beleggers met een lager aanvangsrendement genoeg willen nemen en vice versa.

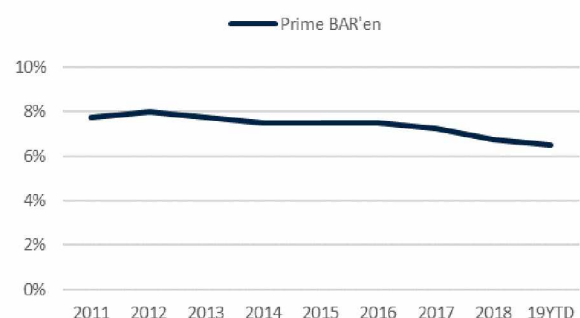
Tabel kengetallen beleggingsmarkt

Gemeente	Amsterdam
Totaal beleggingsvolume 2018 (€)	320.396.656
Totaal beleggingsvolume 2019 YTD (€)	10.268.500
Aandeel logistiek volume als percentage van totaal bedrijfsruimte (gemiddelde)	47,6%
Top Bruto AanvangsRendement (BAR) (exclusief logistiek)	6,50%

Grafiek beleggingsvolume (€)



Grafiek ontwikkeling BAR'en 2011 - 2019 YTD



Nieuwe ontwikkelingen

In de 'Structuurvisie Amsterdam 2040' en het Amsterdams Ondernemers programma 2015-2018 van de gemeente Amsterdam, stelt de gemeente dat zij in haar beleid wil focussen op de volgende zaken:

- Een aantrekkelijke stad: veranderen van bedrijventerreinen in gebieden met een mix van wonen en werken;
- Verbetering bereikbaarheid: versterken van de woon-werk verdeling door het garanderen van bereikbaarheid naar alle locaties;
- Ruimte voor sociaal ondernemerschap: versterken van deze sector door dienstverlening makkelijker, sneller en goedkoper te maken, het verminderen van regels en het faciliteren van initiatieven;
- Duurzaamheid: investeren in alternatieve bronnen van energie (wind- en zonne-energie en stadswarmte) en stimuleren van duurzaam ondernemen.

Het 'Uitvoeringstrategie Plakeba 2010-2040' van de gemeente Amsterdam geeft weer dat beleid op het gebied van (nieuw) industrieel vastgoed, havengebieden en kantoren benodigd is op het niveau van metropoolgebied Amsterdam. Kleinere gebieden worden gecoördineerd op subregionaal niveau.

Binnen de gemeente is er op dit moment een aantal ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt in uitvoering dan wel gepland. De belangrijkste zijn:

- Amstel III: de gemeente heeft besloten dit gebied in Amsterdam Zuidoost te revitaliseren en deels te transformeren. Het project omvat twee deelgebieden: een industrieel park en een kantorenzone. Extra woningaanbod wordt toegevoegd aan het kantorengedebied, waar het industriële park behouden blijft voor bedrijfsruimteactiviteiten. Tot 2040 wordt Amstel III getransformeerd in een multifunctioneel gebied, met 15.000 extra woningen;
- Business Park Amsterdam Osdorp: in Amsterdam Nieuw-West wordt het nieuwste bedrijventerrein ontwikkeld door gemeente Amsterdam en gebiedsontwikkelaar SADC. Het ontwikkeling bestaat uit 25 ha, welke in 2021 wordt uitgegeven;
- Cargo Center II: Built to Build en Proptimize ontwikkelen een nieuw distributiegedebied bij Schiphol Logistics Park. The constructie is gestart in februari 2019 en wordt eind 2019 naar verwachting opgeleverd;
- Eenhoorngebied: de afgelopen jaren is dit gebied verandert van een kantoren- en industrieel bedrijfsruimtepark, naar een woongebied. Het initiatief voor deze herontwikkeling ligt bij de eigenaren van het vastgoed en commerciële marktpartijen. The oplevering van deze ontwikkeling is niet bekend;
- Cruquiusgebied: In Amsterdam- Oost wordt het voormalig bedrijventerrein getransformeerd tot werkwoongebied. De bouwwerkzaamheden zijn gestart in 2011 en is naar verwachting in 2030 afgerond;
- Hamerkwartier: in Amsterdam-Noord wordt het bedrijventerrein Hamerkwartier herontwikkeld door de gemeente Amsterdam en projectontwikkelaar Verban. Er komen binnen het gebied 6.700 extra woningen. De oplevering is naar verwachting in 2020;
- Klaprozenweg Noordoost: in Amsterdam-Noord wordt Klaprozenbuurt ontwikkeld. Het gebied wordt getransformeerd van een bedrijventerrein naar een woon-werkgebied. Werkzaamheden starten in 2020;
- Sloterdijk West: dit leefbare en goed bereikbare gebied wordt geoptimaliseerd door het combineren van winkels, recreatie, ondernemerschap en werkgelegenheid. De ontwikkeling start eind 2019.


Bronnen: CBS, Lisa, Gemeente Amsterdam, Vastgoedmarkt, PropertyNL, IBIS, Google Maps, Savills Research.

4. Waarderingsadvies

Wij hebben onderzoek verricht naar recente transacties van objecten met een vergelijkbare marktpositionering als die van het onderhavig object. De transacties relevant voor het onderhavig object worden hieronder besproken.

4.1. Markthuuranalyse

Gewaardeerde object

	<p>Adres: Donauweg 7, Amsterdam V.V.O.: 8.742 m² B.V.O.: 9.202 m² Parkeerplaatsen: n.v.t. Bouwjaar: n.v.t. MH/m²: € 84 per m²</p>
---	--

Verhuurreferenties

	<p>Adres: Den Bosch, Balkweg 1 Datum: 1 januari 2019 V.V.O.: 8.000 m² Huurprijs/m²: € 81,00 per m² Toelichting: Auto showroom gelegen op bedrijventerrein De Herven in Den Bosch nabij de snelweg A2. Het object is gebouwd in 2018. Het complex heeft een totaal oppervlak van circa 8.000 m² en biedt onderdak aan automerken Audi en Volkswagen. Het object is gelegen op een perceel van ruim 15.000 m² groot, wat neerkomt op een vergelijkbare FSI met onderhavig object. Dit object is onlangs gebouwd waardoor het in vergelijking met het onderhavige object van betere en nieuwere kwaliteit is. Wij zijn echter van mening dat het onderhavige object beter gelegen is in Amsterdam. Dit object is tevens verkocht op 19 april 2019 tegen een BAR van 6.93%.</p>
	<p>Adres: Rotterdam, Zuiderparkweg 612 Datum: 1 april 2019 Huurprijs/m²: € 88,00 per m² Toelichting: Auto showroom gelegen in Rotterdam langs de snelweg A15. Het object is gebouwd omstreeks 2018. Het complex heeft een totaal oppervlak van circa 4.500 m² en biedt onderdak aan automerken Seat en Skoda. Dit object is onlangs gebouwd waardoor het in vergelijking met het onderhavige object van betere en nieuwere kwaliteit is. Wij zijn echter van mening dat het onderhavige object beter gelegen is in Amsterdam. Dit object is tevens verkocht op 19 april 2019 tegen een BAR van 6.93%.</p>



Adres: Amsterdam, Computerweg 9
Datum: 25 februari 2019
Huurprijs/m²: € 79,00 per m²
Toelichting: Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Noordpoort. Het object bestaat uit circa 1.806 m² bedrijfshal, 639 m² kantoorruimte en 181 m² entresol. Het object is goed bereikbaar en beschikt over voldoende eigen parkeer gelegenheid. De bedrijfshal heeft een maximum vloervermogen van 3.000 kg/m², heeft een vrije hoogte van 6,5 m en beschikt over twee overhead-deuren.

De bovengenoemde beoordeling is die van de referentieobjecten ten opzichte van het gewaardeerde object.

Wij zien huurtransacties voor bedrijfsruimtes in de omgeving voor € 55 - € 70 per m². Daarnaast zien wij door heel Nederland huurprijzen voor nieuwe showrooms met een lang lopend contract tussen € 80 - € 90 per m². Kijkend naar de referenties hebben wij de kantoorruimtes en showroom een huur toegekend van € 95 per m² en het magazijn een huur van € 75 per m². Dit resulteert in een blended markthuur van € 84,44 per m². Bij het vaststellen van de huurwaarde hebben we rekening gehouden met het feit dat het object over een relatief groot terrein beschikt. Door het goede afwerkingsniveau van de showroom (met onder andere vloerverwarming en een systeemplafond) hebben wij aan de showroom dezelfde markthuur toegekend als aan de kantoorruimtes.

4.2. Beleggingsanalyse

Gewaardeerde object

	Adres:	Donauweg 7, Amsterdam
	V.V.O.:	8.742 m ²
	B.V.O.:	9.202 m ²
	Parkeerplaatsen:	n.v.t.
	Bouwjaar:	n.v.t.
	Leegstand:	100,00%
	Huurprijs:	€ 5.1,2,b per jaar
	Marktwaarde:	€ 5.1,2,b
	Marktwaarde / m ² :	€ 5.1,2,b per m ²
	WALE:	0,00
BAR:	10,90%	

Beleggingsreferenties

	Adres:	Heteren, Ressenbroek 2
	Datum:	1 april 2019
	Koper:	AUTOMOTIVE REAL ESTATE B.V.
	V.V.O.:	8.676 m ²
	Prijs:	€ 5.1,2,b
	Prijs/m ² :	€ 5.1,2,b
	BAR:	6,67%
Toelichting:	Referentie transactie betreft een autoshowroom welke in gebruik is door Porsche Centrum Gelderland aan de A50. Het object is gebouwd omstreeks 2005 en is gelegen op een perceel van 5.128 m ² groot. Het object is verkocht met een langjarige huurovereenkomst. Het rendement en de waarde per m ² ligt in lijn met de waarde van onderhavig object vóór aftrek van correcties voor onder andere leegstand en capex. Hierbij beschouwen wij de locatie in Amsterdam beter echter is de referentie van betere kwaliteit.	
	Adres:	Amsterdam, Donauweg 4
	Datum:	30 november 2018
	Koper:	Payfield
	V.V.O.:	1.600 m ²
	Prijs:	€ 5.1,2,b
	Prijs/m ² :	€ 5.1,2,b
	Toelichting:	Bedrijfsruimte verkocht in lege staat. Het object is gelegen in de directe omgeving van het te taxeren object. Het object bestaat uit circa 615 m ² kantoorruimte en circa 615 m ² magazijn. Het object is gelegen op erfpacht, welke is afgekocht tot en met 15 november 2036. De bedrijfshal heeft een vrije hoogte van circa 6 m en beschikt over een kleine overhead deur. Door het kleinere metrage ligt de waarde per vierkante meter hoger.

	<p>Adres: Den Bosch, Rietveldenweg 40 Datum: 1 juni 2018 V.V.O.: 2.863 m² Prijs: € 5.1.2.b Prijs/m²: € 5.1.2.b BAR: 11,00% Toelichting: Referentie transactie betreft een representatieve autodealer/showroom gelegen op bedrijventerrein De Rietvelden. Het object is gelegen op een perceel van circa 7.744 m². Het object is gebouwd omstreeks 1971 en is gerenoveerd in 2006. Het gebouw heeft een moderne uitstraling met een vliesgevel, vloerverwarming en een net afwerkingsniveau. De korte looptijd is gereflecteerd in het rendement. We beschouwen het rendement representatief voor een showroom met een kort lopend contract.</p>
	<p>Adres: Amsterdam, Gyroscopweg 144 Datum: 21 mei 2019 Koper: Quan Real Estate V.V.O.: 4.187 m² Prijs: € 5.1.2.b Prijs/m²: € 5.1.2.b BAR: 12,40% Toelichting: Referentie transactie betreft een kantoor/bedrijfsruimte gelegen in de directe omgeving van het gewaardeerde object. Het object is gekocht door Quan Real Estate Investors. Het object is gebouwd omstreeks 2003 en is gelegen op erfpacht met ene jaarlijkse canon van circa € 57.000. Het object is volledig verhuurd aan 5 huurders met een gemiddelde resterende looptijd van circa 3 jaar.</p>

De bovengenoemde beoordeling is die van de referentieobjecten ten opzichte van het gewaardeerde object.

We zien dat diverse lege bedrijfsruimtes in de omgeving worden verkocht voor gemiddeld € 700 tot € 850 per m², afhankelijk van onder meer de kwaliteit courantheid en grote van het object. Goed verhuurde autodealers/showrooms met een lang lopend contract van meer dan 10 jaar worden verkocht op een BAR van tussen de 6,5% en 7,0%, afhankelijk van kwaliteit en locatie. Daarnaast zien wij transacties van showrooms met een kort lopend contract verkocht worden op een BAR van circa 11%.

Onderhavig object is momenteel in gebruik als autodealer/showroom, maar beschikt over een breed bestemmingsplan. Het object heeft een enigszins specifieke indeling met diverse (bedrijfs)ruimtes welke deels intern met elkaar verbonden zijn. De bedrijfsruimtes zijn van redelijk afwerkingsniveau maar verschillen in vrije overspanning en vrije hoogte. De huidige huurovereenkomst is opgezegd per 31 december 2020 waardoor het object leeg komt te staan. We hebben rekening gehouden met een leegstandsperiode van 6 maanden en een incentive gelijk aan 9 maanden huur. Wij hebben een NAR op markthuur toegepast van 5,75%, dit resulteert in een BAR op markthuur vóór correcties van 6,9% en een waarde in verhuurde staat van ca € 1.200 per m². Dit ligt in lijn met de referenties die langjarig verhuurd zijn. Na correcties voor de erfpacht situatie, het achterstallig onderhoud en de leegstand resulteert dit in een BAR van 10,90%, wat overeenkomt met een waarde van € 774 per m².

4.3. Markthuur en huurinkomsten analyse

Op basis van de huidige marktomstandigheden hebben wij een totale markthuur ingeschat ter grootte van € 5.1.2.b Met een jaarhuur (inclusief theoretische huur voor de leegstand) van € 5.1.2.b is het object ten opzichte van de markt marktconform verhuurd.

Huurinkomsten per jaar	€ 5.1.2.b
Theoretische huurinkomsten per jaar	€ 5.1.2.b
Markthuur per jaar	€ 5.1.2.b
Huurinkomsten / Markthuur	0,00%
Leegstand (% van markthuur)	100,00%

4.4. Eigenaarslasten

Een overzicht van de eigenaarslasten van het object is hieronder weergegeven.

Uitgaven	Begroot	% van MH
Onroerende zaak belasting	€ 5.1.2.b	1,54%
Opstalverzekering	€ 5.1.2.b	0,68%
Onderhoud	€ 5.1.2.b	5,61%
Beheer	€ 5.1.2.b	1,00%
Rioolrecht	€ 5.1.2.e	0,02%
Waterschap	€ 5.1.2.b	0,15%
Totaal	€ 5.1.2.b	9,00%

4.5. Waarderingsmethodiek

Bij deze taxatie hebben we twee methoden gebruikt.

De eerste methode is de kapitalisatiemethode. Hierbij hebben wij de netto markthuur gekapitaliseerd en is een correctie gemaakt voor meer- of minderhuur gedurende de resterende looptijd van het contract. Wij hebben een netto aanvangsrendement op de markthuur toegepast van 5,75%. Voor de correctie is een discontovoet van 7,00% gebruikt.

Aanvullend is een correctie toegepast in geval van leegstand. Hiervoor hebben wij een gemiddelde leegstandsperiode ingeschat. Op het moment van wederverhuur zijn verhuurkosten en incentives opgenomen. Als er sprake is van bijvoorbeeld erfpacht of achterstallig onderhoud wordt een correctie meegenomen in de waardering. Van deze correcties wordt de contante waarde berekend waarbij gebruik wordt gemaakt van een discontovoet van 7,00%.

De tweede methode is de kasstroomberekening. Wij gebruiken een 20-jarige kasstroom. De bruto huurinkomsten minus de jaarlijkse lasten vormen de netto huurinkomsten. Deze kasstromen worden gecorrigeerd voor leegstand, verhuurkosten, incentives en opknapkosten. Aanvullende correcties kunnen worden gemaakt in jaar 1, in het jaar tijdens de kasstroomperiode waarin we verwachten dat de uitgaven vallen of in de exitwaarde aan het eind van jaar 20. Wij hebben een discontovoet van 6,34% gebruikt.

De waardering weerspiegelt de eigendomssituatie, de locatie, de courantheid en de huidige vraag naar dit type object.

4.6. SWOT analyse

Hieronder staan de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen met betrekking tot het object samengevat.

Sterkten

- Het object is goed bereikbaar met zowel het openbaar- als het eigen vervoer.
- Het object beschikt over een groot buiten terrein.

Zwakten

- Het object is gelegen op erfpacht.
- De huidige huurder heeft de huurovereenkomst per 31 december 2019 opgezegd.

Kansen

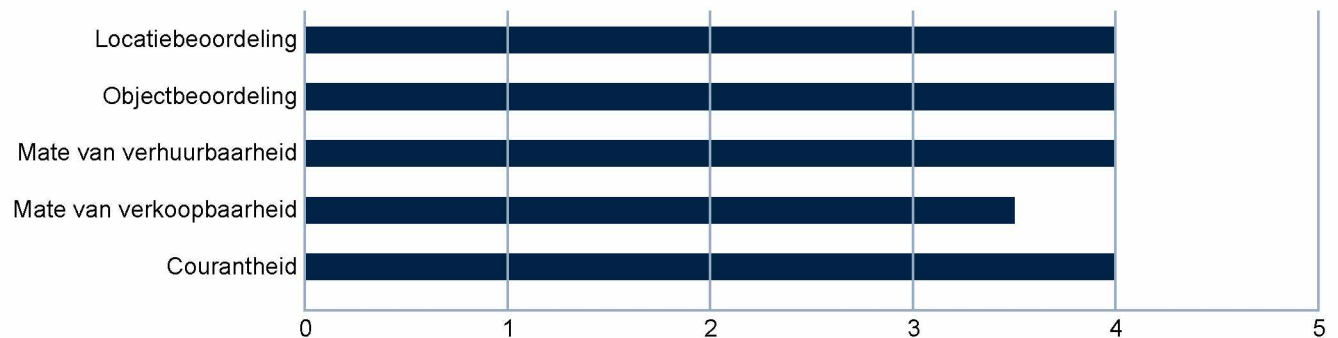
- Herontwikkeling- en uitbreidingspotentie.
- Het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst.

Bedreigingen

- Verhoogde canon bij herziening erfpacht einde looptijd.
- Concurrenterend aanbod in de omgeving.

4.7. Object rating

In relatie tot de markt hebben wij het gewaardeerde object als volgt beoordeeld.



0 = n.v.t., 1 = slecht, 2 = matig, 3 = redelijk, 4 = goed, 5 = uitstekend

Locatiebeoordeling	De locatie kan als goed worden beschouwd. Het object is dicht gelegen bij diverse vormen van openbaar vervoer en is ook goed bereikbaar met het eigen vervoer. Daarnaast zijn wij van mening dat de gebiedsontwikkelingen een positief effect zullen hebben op de omgeving.
Objectbeoordeling	Door onder andere de courante maatvoering en het goede afwerkingsniveau van het showroom gedeelte beschouwen we het object als goed.

Mate van verhuurbaarheid	We beschouwen de verhuurbaarheid als goed. Het object is gunstig gelegen aan de rand van Amsterdam nabij de binnenstad en de A10. Daarnaast heeft het object een courante maatvoering en beschikt het over veel buitenterrein. Het gedeelte wat momenteel in gebruik is al showroom heeft een goede afwerking met vloerverwarming en een systeemplafond, waardoor dit gedeelte ook als kantoor in gebruik kan worden genomen. Daarnaast beschikt het object over een breed bestemmingsplan wat de verhuurbaarheid ten goede komt. Naast autodealers achten wij het object geschikt voor partijen met het oog op last-mile delivery en kleinschalige randstedelijke logistiek.
Mate van verkoopbaarheid	We beschouwen de verkoopbaarheid als redelijk tot goed. Het object is momenteel in gebruik als autodealer, welke huurder er per 31 december 2019 uit zal gaan. Vanaf 1 januari 2020 zal het object echter leeg komen te staan. Daarnaast is het object gelegen op een kort lopend recht van erfpacht. We denken dat de meest aannemelijke koper een eigenaar-gebruiker of een speculatieve belegger met het oog op een toekomstig potentiële herontwikkeling zal zijn.
Courantheid	We beschouwen de courantheid als goed. Het object is gelegen aan de rand van Amsterdam en in een gebied dat gekenmerkt wordt door de gemeente als een multifunctionele herontwikkellocatie. Dit biedt een goede potentiële alternatieve aanwendbaarheid in de toekomst.

4.8. Waardering

Per waarderingsdatum zijn we tot een afgeronde marktwaarde gekomen van € 5.1,2,b (zesmiljoenzevenhonderdzeventigduizend euro kosten koper). Dit resulteert in een bruto aanvangsrendement van 10,90%. Onze waardering is exclusief kosten koper van 8,80%. De waardering leidt tot de volgende kerncijfers:

Marktwaarde vrij op naam	€ 5.1,2,b
Kopers kosten	8,80%
Marktwaarde kosten koper	€ 5.1,2,b
Marktwaarde per m ²	€ 5.1,2,b
Bruto aanvangsrendement (von)	10,02%
Bruto aanvangsrendement (kk)	10,90%
Multiplier	9,17
Netto aanvangsrendement	9,12%

IRR	6,34%
-----	-------

Bijzondere uitgangspunten

Bij deze waardering hebben wij geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Opmerkingen en overige uitgangspunten

- Op het terrein bevinden zich twee aan elkaar geschakelde leegstaande bedrijfswoningen. De marktwaarde die deze twee bedrijfswoningen vertegenwoordigt is ons inziens nihil. Vanwege de belemmering van het gebruik als zodanig, verwachten we een zeer beperkte verhuurbaarheid en alternatieve aanwendbaarheid.
- Voor het vaststellen van de erfpachtcorrectie hebben wij aansluiting gezocht bij de methode van de Afdeling Erfpacht van de Gemeente Amsterdam. Wij zijn van mening dat dit het meest realistische scenario is. Wij hebben een netto contante waardecorrectie opgenomen voor de canonbetaling van het opvolgende 50-jarige tijdvak en de grondwaarde op het einde van dat tijdvak in 2077. Voor een overzicht van de gehanteerde paramters verwijzen wij naar Correcties blad in de berekening.

Versiebeheer

In de tweede en tevens definitieve versie hebben wij de erfpachtcorrectie opnieuw beoordeeld naar aanleiding van de calculatie van de Afdeling Erfpacht van de Gemeente Amsterdam.

4.9. Gerapporteerde waarden

Marktwaaarde

Met inachtneming van het bovenstaande en de inhoud van het taxatierapport hebben wij de volgende marktwaarde aan het object toegekend per 11 november 2019:

€ ^{5.1.2,b} [redacted] **kosten koper**
(^{5.1.2,b} [redacted] euro kosten koper)

Met vriendelijke groet,

^{5.1.2,e} [redacted]

^{5.1.2,e} [redacted]

^{5.1.2,e} [redacted]
RICS Registered Valuer
Savills Taxaties

^{5.1.2,e} [redacted]
Savills Taxaties

5. Bronnen

Soort informatie	Geraadpleegd	Bron	Opmerking(en)
Kadastrale gegevens	Ja	Opdrachtgever	
Koopovereenkomst	Nee	Niet van toepassing	
Leveringsakte	Ja	Openbaar	
Splitsingsakte	Nee	Niet van toepassing	
Erfpachtake	Nee	Niet van toepassing	
Erfpachtgegevens	Ja	Opdrachtgever	
Huuroverzicht	Nee	Niet van toepassing	
Huurovereenkomsten	Ja	Openbaar	
Allonges	Nee	Niet van toepassing	
Plattegrondstekeningen	Ja	Opdrachtgever	
Meetcertificaat(en) NEN 2580	Ja	Opdrachtgever	
Bodemrapport(en)	Nee	Niet van toepassing	
Asbestinventarisatie(s)	Nee	Niet van toepassing	
Bouwkundige rapportage(s)	Nee	Niet van toepassing	
Onderhoudsrapportage(s)	Nee	Niet van toepassing	
Energie label	Nee	Niet van toepassing	
Bestemmingsplan(nen)	Ja	Openbaar	
WOZ-beschikking	Nee	Niet van toepassing	
VVE stukken	Nee	Niet van toepassing	
WWS punten	Nee	Niet van toepassing	

6. Uitgangspunten

Onderstaande uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing, tenzij in de rapportage uitdrukkelijk anders is vermeld.

1. Bouwkundige en technische staat

Bij de inspectie hebben wij op basis van de direct zichtbare delen een idee gevormd over de staat van onderhoud. Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de bouwkundige en technische staat van het object, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

2. Verontreiniging

Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging van grond of grondwater van het object, dat er zich geen olietanks of andere objecten of stoffen in de grond bevinden die de waarde kunnen beïnvloeden en dat in het object zelf geen asbest of andere materialen zijn verwerkt die door schadelijkheid van invloed kunnen zijn op de waarde. Hier hebben wij geen onderzoek naar verricht. Als toch zou blijken dat er vervuiling bestaat dan dient onze waardering aangepast te worden.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de aanwezigheid van schadelijke stoffen, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

3. Eigendomssituatie en beperkingen

Wij hebben beperkt onderzoek verricht naar eventuele bijzonderheden voortvloeiend uit de titel van aankomst, eventueel toepasselijke algemene of bijzondere erfpachtvoorwaarden of andere bedingen of rechten van derden. Echter, als u zekerheid wilt krijgen omtrent beperkingen zoals kettingbedingen, erfdienstbaarheden, gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

Wij zijn ervan uitgegaan dat het object vrij is van hypotheken, zakelijke rechten en beslagen.

4. Vereniging van Eigenaars

Als het gewaardeerde een appartementsrecht betreft, hebben wij alle consequenties die voortvloeien uit de statuten en de afspraken van de Vereniging van Eigenaars buiten beschouwing gelaten. Ook hebben wij geen rekening gehouden met eventuele schulden of tegoeden van de vereniging.

5. Ontvangen informatie

Wij zijn ervan uitgegaan dat de door ons ontvangen gegevens juist en volledig zijn.

6. Voorschriften

Wij zijn ervan uitgegaan dat op de waardedatum het object en het huidige gebruik voldoen aan alle overheidsregels.

7. Plaatselijk geldende regelingen

Wij hebben geen onderzoek verricht naar plaatselijk geldende regelingen zoals verordeningen of gevoerd overheidsbeleid. Wij zijn ervan uitgegaan dat hieruit geen bijzonderheden voortvloeien die de waarde van het object beïnvloeden. Wel hebben wij kennis genomen van het bestemmingsplan.

Echter, als u volledig inzicht wilt verkrijgen in de plaatselijk geldende regelingen, adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

8. Omzetbelasting

Als door een huurder geen omzetbelasting over de huursom wordt betaald, hebben wij rekening gehouden met BTW-verlies over de exploitatielasten. BTW-verlies over de investeringskosten en de aankoopprijs hebben wij buiten beschouwing gelaten.

De aan ons verstrekte gegevens omtrent BTW-compensaties zijn in de berekening meegenomen.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de consequenties van de huidige en toekomstige fiscale wet- en regelgeving, adviseren wij u dit te bespreken met een fiscaal adviseur.

9. Oppervlakten

Wij zijn ervan uitgegaan dat de verstrekte oppervlakten juist en conform NEN-2580 zijn.

RICS stimuleert het gebruik van oppervlakten die zijn vastgesteld op basis van de International Property Measurement Standard. Echter, aangezien in de Nederlandse markt de NEN-2580 meetstandaarden verreweg het meest gebruikelijk zijn, zijn onze waarderingen gebaseerd op oppervlakten die zijn vastgesteld conform de NEN-2580 meetstandaarden.

10. Machines en installaties

In de waardering hebben wij rekening gehouden met de gebouwgebonden installaties. Machines en installaties die niet tot de gebouwgebonden installaties horen, hebben wij buiten beschouwing gelaten.

11. Huurdersaanpassingen

Wij zijn ervan uitgegaan dat bij expiratie van een huurovereenkomst geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen in het gehuurde die door de huurder zijn aangebracht.

12. Objecten in ontwikkeling

Wanneer wij objecten of objectdelen hebben gewaardeerd die op de inspectiedatum nog niet zijn gerealiseerd en opgeleverd, zijn wij ervan uitgegaan dat deze objecten of objectdelen vrij van bouwkundige of technische gebreken zijn of zullen worden opgeleverd.

Voor recent opgeleverde objecten houden wij geen rekening met retenties, uitstaande bouwkosten, honoraria of andere uitgaven die voortvloeien uit de realisatie van het project.

13. Waardedatum

De waarde van een object kan in een korte periode substantieel veranderen. Als na de waardedatum wordt besloten om het object te verkopen of te gebruiken als onderpand voor een lening, adviseren wij u om contact met ons op te nemen.

Bij de waardering hebben wij geen rekening gehouden met verschillen die kunnen optreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de waardedatum en het moment van rapportage.

Derden kunnen aan dit rapport geen enkele aanspraak ontlenen.

14. Servicekosten

Eventuele servicekosten die bij leegstand voor rekening van eigenaar komen hebben wij in de waardering buiten beschouwing gelaten.

15. Speciaal belang

Wij hebben in de waardering elke koper met een speciaal belang buiten beschouwing gelaten.

16. Reikwijdte van onderzoek en informatiebronnen

De reikwijdte van door Savills uitgevoerde onderzoeken en de in deze taxatie gehanteerde informatiebronnen staan vermeld in de relevante secties in het taxatierapport. Tevens is een opsomming gegeven in het hoofdstuk Bronnen. Grotendeels is vertrouwd op informatie van de opdrachtgever. Waar rapporten en andere informatie zijn verstrekt door opdrachtgever, vatten we de relevante details in dit rapport samen. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.

17. Rapportage uitsluitend voor opdrachtgever

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Hiervan mag door derden geen gebruik worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Savills Taxaties.

BIJLAGEN



Bijlage I - Rekenmodel

WAARDERINGSOVERZICHT

savills



Opdrachtgever
Object
Adres
Plaats
Objectnummer
Taxatiedatum
Oppervlakte vvo (m²)
Oppervlakte bvo (m²)

Gemeente Amsterdam
Bedrijfsruimte
Donauweg 7 - 11
Amsterdam
07373
11-11-2019
8.742
9.202

Inkomsten
Huurinkomsten
Theoretische huur
Markthuur
Gem.rest.huurterm.(jr) op HI
Gem.rest.huurterm.(jr) op MH
Leegstandspercentage

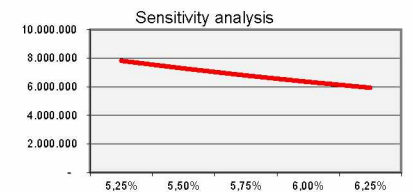
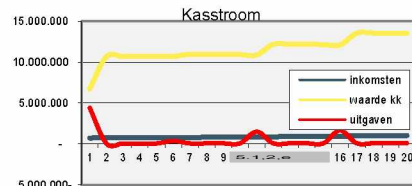
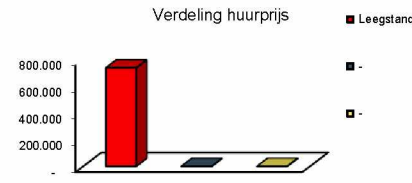
5.1.2.b
5.1.2.b
0,00
100,00%

Uitgaven
Beheer
Onderhoud
Promotie
Opstalverzekering
OZB
Waterschap
Rioolrecht
Overig
Totaal
Uitgaven (% van MH)

5.1.2.b
5.1.2.b
5.1.2.b
5.1.2.b
5.1.2.b
5.1.2.e
5.1.2.b
9,00%

Correcties
Erfpacht NCW canon
Erfpacht NCW afkoop
Achterstallig onderhoud
BTW-correcties
Overige correcties
Totalen correcties

5.1.2.b
5.1.2.b
5.1.2.b
5.1.2.b
5.1.2.b



Kapitalisatieberekening

Gem. inflatie (5 jaar) 1,90%
Discontovoet correcties 7,00%
Gem NAR op markthuur 5,75%
Waarde von 5.1.2.b
Waarde kk 5.1.2.b
NAR 9,10%
BAR von 10,00%
BAR kk 10,88%

Kasstroomberekening

Gem. inflatie (20 jaar) 1,97%
Huurwaardegroei 1,50%
Discontovoet 6,35%
Waarde von 5.1.2.b
Waarde kk 5.1.2.b
NAR 9,14%
BAR von 10,04%
BAR kk 10,93%
IRR 6,34%

Gerapporteerde waarden

Waarde von 5.1.2.b
Koperskosten 8,80%
Waarde kk voor afronding 5.1.2.b
Afronding 5.1.2.b

NAR von (op THI) 9,12%
NAR von (op HI) -0,90%
BAR von (op THI) 10,02%
BAR kk (op THI) 10,90%
BAR kk (op MH) 10,90%
BAR kk (op HI) 0,00%

Waarde kk

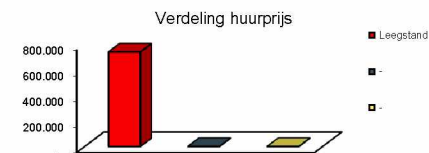
5.1.2.b

Uitgangspunten en opmerkingen

INKOMSTEN



Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam
 Object: Bedrijfsruimte
 Adres: Donauweg 7 - 11
 Plaats: Amsterdam
 Objectnummer: 07373
 Taxatiedatum: 11-11-2019



Huurgegevens				Kantoor		Archief		Overig		Parkeren binnen		Parkeren buiten	
Huurder	Unit	Huurinkomsten	Markthuur	Oppervlakte in m ²	Markthuur per m ²	Oppervlakte in m ²	Markthuur per m ²	Oppervlakte in m ²	Markthuur per m ²	Aantal plaatsen	Markthuur per plaats	Aantal plaatsen	Markthuur per plaats
1	Leegstand	Donauweg 7	-	5,1,2,b									
Totaal			-										

UITGAVEN

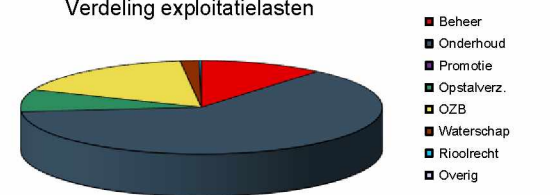


Object: Bedrijfsruimte
 Adres: Donauweg 7 - 11
 Plaats: Amsterdam
 Objectnummer: 07373
 Taxatiedatum: 11-11-2019

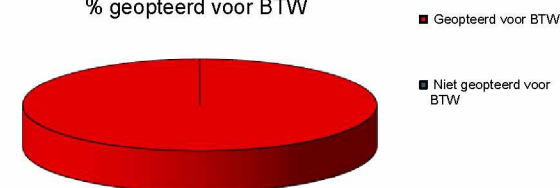
	opgave	% van MH	begroot	% van MH
Beheer	-	0,00%	5.1.2,b	1,00%
Onderhoud	-	0,00%	5.1.2,b	5,61%
Promotie	-	0,00%	-	0,00%
Opstalverzekering	-	0,00%	5.1.2,b	0,68%
Onroerende Zaak Belasting	-	0,00%	5.1.2,b	1,54%
Waterschap	-	0,00%	5.1.2,b	0,15%
Rioolrecht	-	0,00%	5.1.2,e	0,02%
Overig	-	0,00%	-	0,00%
Totaal	-	0,00%	5.1.2,b	9,00%

	% van MH	begroot	% van MH
Geopteerd voor BTW	100,00%		
Niet geopteerd voor BTW	0,00%		
Uitgaven belast met BTW		5.1.2,b	6,61%
BTW	21,00%	5.1.2,b	1,39%
Niet terug te vorderen		-	0,00%

Verdeling exploitatielasten



% geopteerd voor BTW



CORRECTIES

savills

Opdrachtgever
 Object
 Adres
 Plaats
 Objectnummer
 Taxatiedatum

Gemeente Amsterdam
 Bedrijfsruimte
 Donauweg 7 - 11
 Amsterdam
 07373
 11-11-2019

Erpachtcorrecties

Ingangsdatum
 Expiratiedatum tijdvak
 Einddatum erfpachtrecht
 Opties
 Voorwaarden

Canonbedrag per jaar
 Inflatie
 Discontovoet
 Reële rente
 Resterende periode (jaren)
Netto Contante Waarde canon

Ja

15-9-2027

15-9-2027

AB 1966

0

2,00%

6,00%

3,92%

7,85

0

Grondwaarde / m² bvo
 Grondwaarde
 Grondwaardestijging per jaar
 Discontovoet
 Reële rente
 Resterende periode (jaren)
 Depreciatie
 Grondwaarde 2027 (na depr)

5.1.2,b

5.1.2,b

1,50%

6,00%

4,43%

7,85

10%

5.1.2,b

CW canon 2027-2077

5.1.2,b

CW grondwaarde 2077

5.1.2,b

Netto Contante Waarde afkoop

5.1.2,b

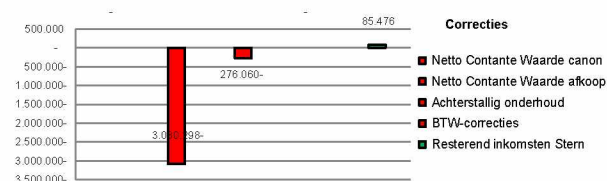
Totale erpachtcorrectie

5.1.2,b

Overdrachtsbelasting eigen grond
 Overdrachtsbelasting bij erfpacht

6,00%

7,80%



Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud / m² bvo
 Oppervlakte (bvo)
 Correctie achterstallig onderhoud

5.1.2,b

5.1.2,b

5.1.2,b

BTW-correcties

BTW-correctie op exploitatielasten
 BTW-correctie op stichtingskosten
Totale BTW-correctie

5.1.2,b

5.1.2,b

5.1.2,b

Overige correcties

Resterend inkomsten Stern

5.1.2,b

Totale correcties

5.1.2,b

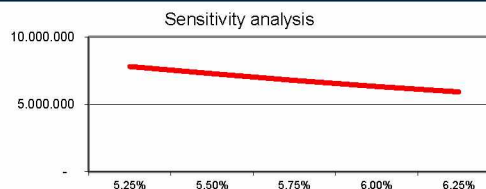
KAPITALISATIE



Object	Bedrijfsruimte	Correcties	7,00%	NAR (op THI)	9,10%
Adres	Donauweg 7 - 11	Inflatie	1,90%	BAR von (op THI)	10,00%
Plaats	Amsterdam	Reële rente	5,01%	BAR kk (op THI)	10,88%
Objectnummer	07373	Lasten	9,00%	multiplier	9,19
Taxatiedatum	11-11-2019	Mark.+verh.	16,00%	BAR kk (op HI)	0,00%

Huurder	Unit	Huurinkomsten	Markthuur	Ingangsdatum	Einddatum	Periode tot contr.einde	NAR op markthuur	Corr. verschil HP en MH	Leegstand in maanden	Incentives per m ² vvo	Correctie leegstand	Overige correcties	Waarde vrij op naam
1	Leegstand	Donauweg 7	-										
		Bruto inkomsten	-										

Sensitivity analysis	Gem. NAR	waarde kk
NAR min 50 basispunten	5,25%	5.1.2,b
NAR min 25 basispunten	5,50%	5.1.2,b
NAR conform waardering	5,75%	5.1.2,b
NAR plus 25 basispunten	6,00%	5.1.2,b
NAR plus 50 basispunten	6,25%	5.1.2,b

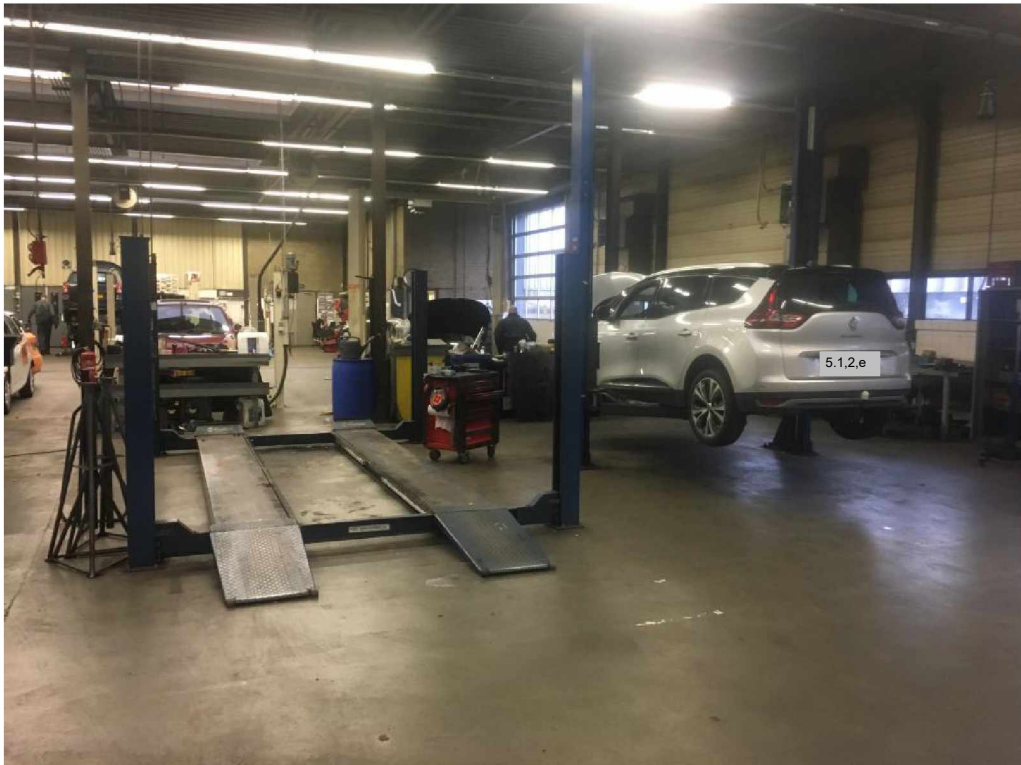


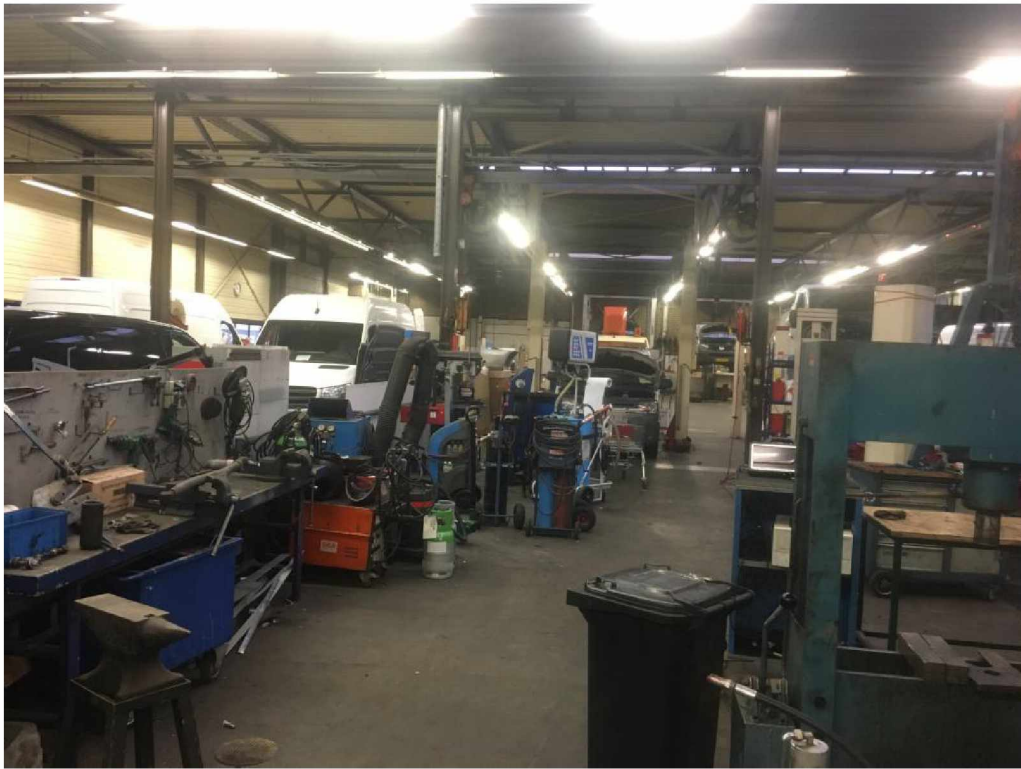
Koperskosten	8,80%
Waarde kk voor afronding	5.1.2,b
Afronding	512

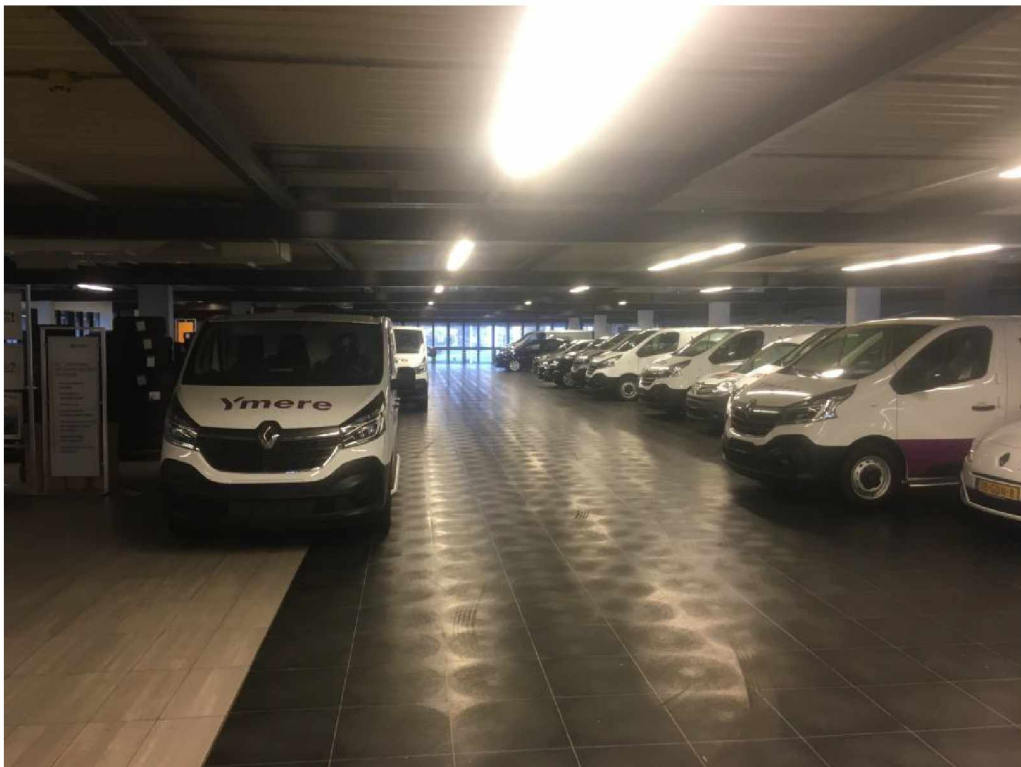
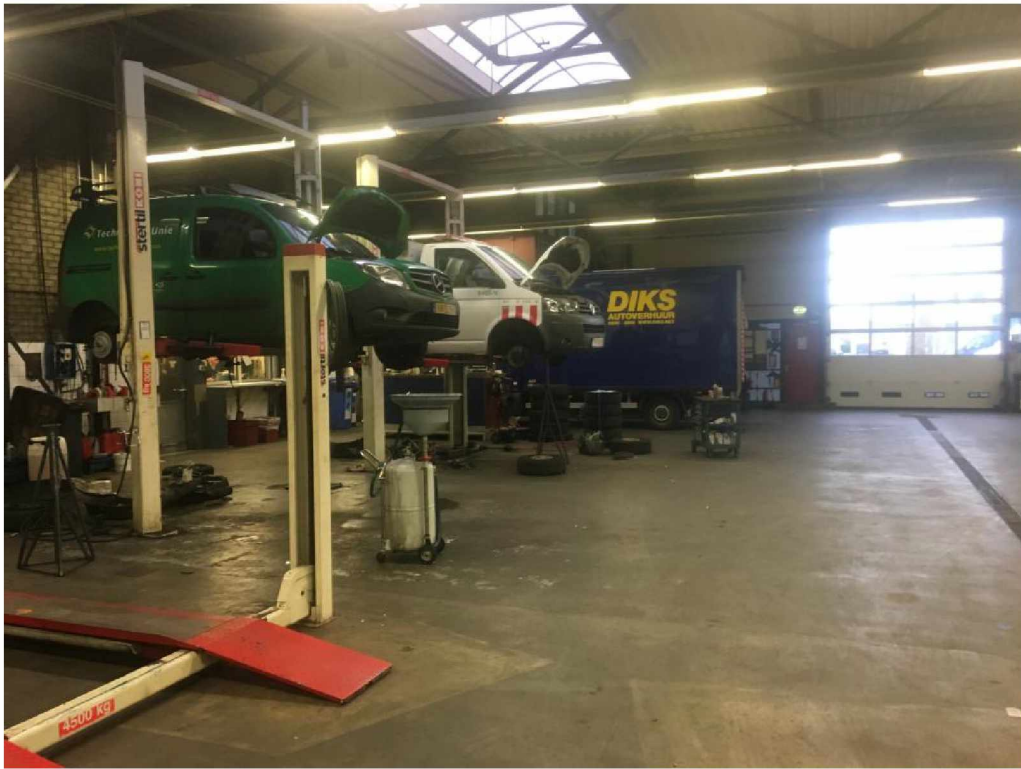
Waarde kk 5.1.2,b

Bijlage II - Foto's

















Bijlage III - Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Sloten Noord-Holland K 3916](#)

Kadastrale objectidentificatie : 014080391670000

Locaties Donauweg 7

1043 AJ Amsterdam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Donauweg 9

1043 AJ Amsterdam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Donauweg 11 A

1043 AJ Amsterdam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Donauweg 11 B

1043 AJ Amsterdam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 17.906 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 117677 - 489781

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Erf - tuin

Ontstaan uit [Sloten Noord-Holland K 2390](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 STN02/22893 ASD

Naam gerechtigde [Gemeente Amsterdam](#)



BETREFT

Sloten Noord-Holland K 3916

UW REFERENTIE

ST/07373

GELEVERD OP

24-10-2019 - 15:24

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11044596610

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

23-10-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

23-10-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Postadres Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Statutaire zetel AMSTERDAM

KvK-nummer [34366966](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 18033/14 Amsterdam](#) **Ingeschreven op** 22-03-2002

Naam gerechtigde [Donauweg Amsterdam B.V.](#)

Adres Haringvliet 98
3011 TH ROTTERDAM

Statutaire zetel AMSTERDAM

KvK-nummer [34171149](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk [Hyp4 63205/00041](#) **Ingeschreven op** 15-08-2013 om 11:49
Naamswijziging rechtspersoon

Erfpachtcanon Afgekocht tot en met

Einddatum afkoop canon 15-09-2027

Afkomstig uit stuk [Hyp4 59746/59](#) **Ingeschreven op** 29-03-2011 om 14:56

Bijlage IV - Bestemmingsplan

Donauweg 11 A, 1043AJ Amsterdam



KAARTINFO

KAARTLAAG

Inpassingsplan 02-03-2015
vastgesteld

6.99

Meer info

Bestellen

SLOTERDIJK II

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking

Planstatus: vastgesteld

Overheid: [Amsterdam](#)

Datum: 03-07-2013

Identificatie: NL.IMRO.0363.B1103BPGST-
VG02

Type plan: bestemmingsplan

TEKSTEN

[vaststellingsbesluit](#)[regels](#)[bijlage bij regels](#)[toelichting](#)[bijlage bij toelichting](#)

ENKELBESTEMMING

[Bedrijf \(art. 3\)](#)

FUNCTIEAANDUIDING

[bedrijf tot en met categorie 4.1](#)

MAATVOERING

[maximum bouwhoogte \(m\): 40](#)[maximum bebouwingspercentage \(%\): 75](#)

PRODUCTEN

Bestemmingsplan 03-07-2013
vastgesteld

6.99

Meer info

Bestellen



Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" bedrijven tot en met categorie 3.2 zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen bestemmingsplan Sloterdijk II;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" bedrijven tot en met categorie 4.1 zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen bestemmingsplan Sloterdijk II;

met daarbij behorende en daaraan ondergeschikte voorzieningen zoals:

- c. kantoor- en andere vergelijkbare nevenruimten;
- d. bergingen en andere vergelijkbare nevenruimten;
- e. laad- en losvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. ontsluitingswegen en -paden;
- j. water;
- k. waterstaatkundige voorzieningen;
- l. reclameuitingen;
- m. kunstobjecten;
- n. infrastructurele voorzieningen;
- o. niet-zelfstandige horeca;

alsmede voor:

- p. bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijfswoning";
- q. detailhandel uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "detailhandel";
- r. horeca in "categorie horeca II" uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "horeca van categorie 2";
- s. horeca in "categorie horeca IV" uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "horeca van categorie 4";
- t. zelfstandige kantoorruimte uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "kantoor" met dien verstande dat deze functieaanduiding voor wat betreft het pand op de hoek Basisweg/Mekongweg (Basisweg 61a) uitsluitend de bovenverdieping betreft;
- u. onderwijsvoorziening uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "onderwijs";
- v. horecavoorzieningen in de categorieën "horeca I" en "horeca IV" met een maximum van twee vestigingen in het gehele plangebied en met een maximale brutovloeroppervlakte van 150 m² per vestiging waarbij de daartoe specifiek met de functieaanduiding "horeca" aangeduide horecavesting buiten beschouwing blijft;

met dien verstande dat:

- w. Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan;
- x. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D, niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor gebouwen gelden de volgende maxima:
 1. bebouwingspercentage: zoals op de plankaart is aangegeven;
 2. bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven met dien verstande dat de hoogte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet meer mag bedragen dan vijf bouwlagen;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen een bouwhoogte van 5 meter;
 2. voor reclamemasten een t Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 15 meter;
- c. er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden gerealiseerd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn met het oog op de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de gebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2 onder a, ten behoeve van het overschrijden van het op de plankaart aangegeven maximum bebouwingspercentage met ten hoogste 10%;
- b. het bepaalde in lid 3.2 onder a, ten behoeve van het overschrijden van de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte met ten hoogste 5 meter;
- c. het bepaalde in lid 3.2 onder b, ten behoeve van het overschrijden van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 20%.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Per bedrijfsvestiging mag maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte worden gebruikt als kantoorruimte (met een maximum van 2.000 m²), met dien verstande dat het dit niet geldt ter plekke van de functieaanduiding "kantoor";
- b. Ter plekke van de functieaanduiding "kantoor" mag het aantal m² kantoorvloeroppervlakte niet worden vergroot ten opzichte van het aantal m² ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- c. Er geldt voor bedrijven een maximum van 1 parkeerplaats per 125 m² brutovloeroppervlakte;
- d. Tot strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten dienste van:
 1. Bevi-bedrijven;
 2. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D;
 3. bewoning, behoudens ter plekke van de functieaanduiding "bedrijfswoning";
 4. detailhandel, behoudens ter plekke van de functieaanduiding "detailhandel";
 5. open opslag.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.5 onder a, ten behoeve van het gebruik van meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte als kantoorruimte ten dienste van de hoofdfunctie;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.5 onder c, tot ten hoogste 1 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlakte;
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.5 onder d, ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen, mits daardoor geen onaanvaardbaar veiligheidsrisico optreedt of onevenredige verstoring plaatsvindt van de structuur van het plaatselijke en/of regionale distributieapparaat of een reeds bestaande verstoring wordt vergroot en in voldoende mate verzekerd is dat geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast zal optreden voor de omgeving.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de wet het bestemmingsplan in die zin wijzigen dat de functieaanduiding "bedrijfswoning" van de plankaart wordt verwijderd indien de bewoning van het desbetreffende pand blijvend is beëindigd.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

Bijlage V - Plattegronden



Macro locatie



Micro locatie

Savills Taxaties
Claude Debussylaan 48
1082 MD Amsterdam
Nederland

Postbus 75849
1070 AV Amsterdam
Nederland

T: +31 (0)20 301 20 00
F: +31 (0)20 301 20 02
savills.nl

