

**TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANONS
PROJECT NOORDBAAK KAVEL B11**

Dossier **5.1.2e**
 Plannummer 534.08
 Tekeningnummer T2000205 d.d. 25-3-2020.
 Adres Werfstraat
 Buurtcode/locatie NB03
 Kaveloppervlak (tevens van EW6608/1) 3.269 m²

AB 2016
 Prijspeil 2023
 Canonpercentage (index) 2,39%
 BTW 21,00%

CPI INDEX (met CAP 5%)
 apr-20 107,34
 sep-22 **118,65105**
 toename 1,1053665

Hoofd-splitsing	Onder-splitsing	Onder-ondersplitsing	Bestemming	Aantal	BVO	Meeteenheid	Eenheidsprijs	Geïndexeerde eenheidsprijs	Factor	Erfpacht-grondwaarde	Canon (index)	Afkoopsom eeuwigdurend	BTW	Afkoopsom incl. BTW	Geïndexeerde eenheidsprijs conform 1)	Grondwaarde conform 1)	Afwijking in %		
A-1 Gebouw A (Gedeelte EW 6608/1)	A-6 (Gedeelte EW 6608/1)	A-116 t/m A-145 (30 woningen)	Meergezins middeldure huurwoningen (gemiddeld > 50m² gbo)	30 woningen	2.252 m² bvo	1.626 m² gbo	€ 1.226	€ 1.355,18	1	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b		
		Subtotaal middeldure huurwoningen in A																	
	A-7	n.v.t.	Commerciële plint (Unit 2)	-	215 m² bvo	215 m² bvo	€ 935	€ 1.033,52	1									€ 1.033,52	0,00%
	A-8	n.v.t.	Commerciële plint (Unit 1)	-	213 m² bvo	213 m² bvo	€ 935	€ 1.033,52	1									€ 1.033,52	0,00%
A-2 Gebouw B (Gedeelte EW 6608/1)	A-10	n.v.t.	Commerciële plint (Unit 10)	-	100 m² bvo	100 m² bvo	€ 935	€ 1.033,52	1	€ 1.033,52	0,00%								
	A-11	n.v.t.	Commerciële plint (Unit 9)	-	190 m² bvo	190 m² bvo	€ 935	€ 1.033,52	1	€ 1.033,52	0,00%								
	A-12	n.v.t.	Commerciële plint (Unit 8)	-	162 m² bvo	162 m² bvo	€ 935	€ 1.033,52	1	€ 1.033,52	0,00%								
A-3 Gebouw C	A-13	A-186 t/m A-241 (56 woningen)	Meergezins VS koopwoningen	56 woningen		3.052 m² gbo	€ 2.683	€ 2.965,70	1	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b		
		Totaal A-3																	
	A-14	n.v.t.	Commerciële plint (Unit 7)	-	287 m² bvo	287 m² bvo	€ 935	€ 1.033,52	1									€ 1.033,52	0,00%
	A-15	n.v.t.	Commerciële plint (Unit 6)	-	395 m² bvo	395 m² bvo	€ 935	€ 1.033,52	1	€ 1.033,52	0,00%								
A-4 Gebouw D	A-16	A-242 t/m A-256 (15 woningen)	Meergezins VS koopwoningen	15 woningen		1.056 m² gbo	€ 2.683	€ 2.965,70	1	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b		
		Totaal A-4																	
	A-17	n.v.t.	Commerciële plint (Unit 5)	-	401 m² bvo	401 m² bvo	€ 935	€ 1.033,52	1									€ 1.033,52	0,00%
	A-18	n.v.t.	Commerciële plint (Unit 4)	-	352 m² bvo	352 m² bvo	€ 935	€ 1.033,52	1									€ 1.033,52	0,00%
	A-19	n.v.t.	Commerciële plint (Unit 3)	-	166 m² bvo	166 m² bvo	€ 935	€ 1.033,52	1	€ 1.033,52	0,00%								
A-5 Parkeergarage	A-20 t/m A-49	n.v.t.	Parkeerplaatsen (geheel verdiept/kelder)	30 pp		30 pp	€ 1.914	€ 2.115,67	1	€ 2.115,67	0,00%								
Totaal BVO Meergezins VS koopwoningen					5.206 m² bvo														
Totaal BVO niet-woonprogramma					2.481 m² bvo														
Totaal					9.939 m² bvo												0,00%		

Opmerking:

1) Grondprijs volgens exclusiviteitsovereenkomst 'NDSM Werf West Kavel B11' d.d. 1-10-2020 en de allonge voor Kavel B11 getekend op 1-12-2022, i.c.m. de grondprijzadviezen 2020-2600, d.d. 26-3-2020 en 2020-11374, d.d. 25-8-2020. i.c.m. de handleiding grondprijzbeoordeling d.d. 13-9-2022.

Conform de exclusiviteitsovereenkomst worden de grondprijzen geïndexeerd vanaf 1-4-2021 tot ingangsdatum. Ingangsdatum is 1-9-2023. De laatste bekende CPI-index is die van 1-9-2022, dus 12 maanden voor ingangsdatum. Derhalve start de indexatie ook 12 maanden voor de startdatum, dus per 1-4-2020. Conform de raadsinformatiebrief, d.d. 29-11-2022 dient de tijdelijke gematigde indexatie toegepast te worden op de berekening. Indexatie conform tool: $1,0026^{1,05 \times 12} = 1,1053665$.

Maximale bvo conform het kavelpaspoort d.d. 28-2-2020 is 17.675m² bvo exclusief parkeergarage. Dossier **5.1.2e** zijn samen het totale programma.

Programma volgens document 'Noordbaak (B11) moederlijst t.b.v. erfpachtaanbieding_v4', zie ook de allonge d.d. 1-12-2022 artikel 2.1 en 3.1.

Er is ook sprake van een fiets- en scooterparkeerplaats: fiets 417m² bvo (595 plaatsen) en scooter 46m² bvo (34 plaatsen). Deze zijn, ook voor het niet-woonprogramma, niet afgerekend.

De middeldure huurwoningen moeten voldoen aan de voorwaarden uit artikel 1.h. uit de exclusiviteitsovereenkomst.

De middeldure huurwoningen zijn gemiddeld groter dan 50 m² gbo en hebben daarom de daarbij horende eenheidsprijs gekregen.

Zie ook de splitsingstekening Project Noordbaak B11, d.d. 4-10-2022.

Zie ook de checklist d.d. 27-10-2022 en de mail van **5.1.2e** d.d. 31-10-2022. Betreft uitgifte onder AB2016, zoals bevestigd in de mail. Conform de mail van **5.1.2e** d.d. 3-11-2022 betreffen het VS koopwoningen.

Conform de mail van **5.1.2e** zijn de parkeerplaatsen t.b.v. de VS koopwoningen.

Ingangsdatum 1-9-2023, zie de mail van **5.1.2e** d.d. 10-11-2022.

Totale BVO's conform overzicht totale bvo Noordbaak d.d. 1-11-2022.

Datum **5-12-2022**Berekend **5.1.2e**Datum **07-12-2022**Gecontroleerd **5.1.2e**