

ADVIESRAPPORT INBRENGWAARDE

Hamerkwartier te Amsterdam

VERTROUWELIJK

4 JANUARI 2018

Contactpersonen

5.1.2,e [redacted]

5.1.2,e [redacted]

T 5.1.2,e [redacted]
M 5.1.2,e [redacted]
E 5.1.2,e [redacted]@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 1018
5200 BA 's-
Hertogenbosch
Nederland

INHOUDSOPGAVE

1	OPDRACHT	7
1.1	Opdrachtgever	7
1.2	Deskundigen	7
1.3	Opdracht	7
1.4	Belang	7
1.5	Taxatiebasis	7
1.5.1	Werkelijke waarde	8
1.6	Inspectie-, taxatie- en rapportdatum	8
1.7	Gegevensbronnen	8
1.8	Protocol en conclusie	8
1.9	Verantwoording en aansprakelijkheden	9
1.9.1	NRVT-conformiteit	9
1.9.2	Van toepassing zijnde tuchtrecht	9
1.9.3	Aansprakelijkheid	9
1.9.4	Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	9
1.9.5	Juistheid gegevensbronnen	9
1.9.6	Geldigheidsduur	9
1.9.7	Gebruik rapport	9
1.9.8	Algemene voorwaarden	9
2	UITGANGSPUNTEN	10
2.1	Algemene uitgangspunten	10
2.1.1	Plangebied en ruimtegebruik	10
2.1.2	Eigendom	10
2.1.3	Titelonderzoek	10
2.1.4	Publiekrechtelijke beperkingen	10
2.1.5	Publiekrechtelijke vereisten	10
2.1.6	Persoonlijke rechten	10
2.1.7	Opstallen	10
2.1.8	Installaties en voorzieningen	11
2.1.9	Bodem en grondwater	11

2.1.10	Planologie	11
2.1.11	Omzetbelasting	11
2.2	Overige uitgangspunten	11
2.2.1	Volledige schadeloosstelling	11
2.2.2	Erfpacht	11
3	HAMERKWARTIER	12
3.1	Aanleiding	12
3.2	Ligging en begrenzing	12
3.3	Vigerende bestemming	12
3.4	Uitputting planologie	13
3.5	Eigendomssituatie	14
3.6	Huurders en gebruikers	14
4	WAARDERINGEN	15
4.1	Inbrengwaarde	15
4.2	Erfpacht	15
4.3	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	15
4.4	Gebruikswaarde	16
4.5	Complexwaarde	16
4.6	Complexprijs en bijzondere (on-) geschiktheid	16
4.7	Taxatiemethode	17
5	HUIDIGE WAARDE	18
5.1	Marktanalyse	18
5.1.1	Bedrijfsmatig	18
5.1.2	Kantoren	18
5.1.3	Overige commerciële bestemmingen	18
5.1.4	Woningen (appartementen)	18
5.1.5	Openbare ruimte	19
5.1.6	Grond	19
6	COMPLEXWAARDE	20
6.1	Algemeen	20
6.2	Exploitatiegebied	20
6.3	Programma	20
6.4	Toekomstig ruimtegebruik	21
6.5	Fasering	22
6.6	Parameters	22

6.7	Kosten grondexploitatie	22
6.7.1	Complexwaarde grond	22
6.7.2	Sloopkosten	22
6.7.3	Kosten bodemsanering	22
6.7.4	Kosten nutsvoorzieningen	22
6.7.5	Kosten riolering	23
6.7.6	Kosten maaiveld inrichting en civiele constructies	23
6.7.7	Onrendabele investeringskosten parkeren	23
6.7.8	Bijzondere kosten	23
6.7.9	Kosten milieu, archeologische voorzieningen	24
6.7.10	Plankosten	24
6.7.11	Planschade	24
6.7.12	Kosten bovenwijkse voorzieningen	24
6.8	Opbrengsten grondexploitatie	24
6.8.1	Grondopbrengsten	24
6.8.2	Bijdragen / subsidies	25
6.9	Conclusie	25
7	RECAPITULATIE INBRENGWAARDE	26
7.1	Getaxeerde waarde	26
BIJLAGEN		
BIJLAGE A PLANGEBIED		27
BIJLAGE B HUIDIG BESTEMMINGSPLAN		28
BIJLAGE C KAART STEDENBOUWKUNDIG ONTWIKKELKADER		29
BIJLAGE D KAART EIGENDOMMEN		30
BIJLAGE E KAART GEBOUWEN		31
BIJLAGE F VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK		32
BIJLAGE G KAART BODEMSANERING		33
BIJLAGE H ONDERBOUWING HUIDIGE WAARDE EIGENAREN		34
BIJLAGE I ONDERBOUWING COMPLEXWAARDE		35

BIJLAGE J INGEVULDE PLANKOSTENSCAN	36
BIJLAGE K REFERENTIES	37

1 OPDRACHT

1.1 Opdrachtgever

Op 13 september 2017 is door de gemeente Amsterdam (hierna: gemeente), zetelend te Amsterdam, kantoorhoudende aldaar aan Weesperplein 8 aan Arcadis Nederland B.V. opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit adviesrapport.

Contactpersoon namens de gemeente is ^{5.1.2.e} [REDACTED]

Hierna genoemd: opdrachtgever of gemeente.

1.2 Deskundigen

De taxatie is uitgevoerd door de volgende deskundigen.

- ^{5.1.2.e}5.1.2.e [REDACTED] Register-Taxateur, geregistreerd onder ^{5.1.2.e} [REDACTED] verbonden aan Van Liemt Taxaties Onroerende Zaken gevestigd te Arnhem.
- ^{5.1.2.e} [REDACTED] ^{5.1.2.e} [REDACTED] RT, beëdigd makelaar o.g. en Register-Taxateur, geregistreerd onder ^{5.1.2.e} [REDACTED] verbonden aan Arcadis Nederland B.V., postbus 1018 te 5200 BA 's-Hertogenbosch.
- ^{5.1.2.e} [REDACTED] planeconoom, verbonden aan Arcadis Nederland B.V., postbus 1018 te 5200 BA 's-Hertogenbosch.

Verder te noemen 'de deskundigen' of 'taxateur(s)'.

1.3 Opdracht

Opdrachtgever heeft opdracht verstrekt voor de bepaling van de inbrengwaarden voor een nog op te stellen concept exploitatieplan voor het project Hamerkwartier in Amsterdam Noord.

Deze taxatie is bedoeld om een berekening te maken ter ondersteuning van de anterieure fase (onderhandelingen). Indien te zijner tijd een exploitatieplan wordt opgesteld, dient een daarbij behorend en op dat moment actueel taxatierapport opgesteld te worden.

1.4 Belang

Het te taxeren belang omvat het volledige eigendom van de onroerende zaak.

Aangezien de eigenaren van de onroerende zaken niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaken vrij van huur en gebruik is.

1.5 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 van de wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. van het besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de toepassing van afdeling 6.4 'Grondexploitatie' van de Wro worden de inbrengwaarden van de gronden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van gronden.

Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van gronden bepaald moeten worden.

Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

1.5.1 Werkelijke waarde

De taxatie van de inbrengwaarde is conform bovenvermelde beschrijving uitgevoerd voor het merendeel van de eigendommen.

De werkelijke waarde is bepaald omdat de gemeente in het kader van aankoop geen onteigeningsbesluit heeft genomen en op dit moment niet aannemelijk is dat de gemeente een dergelijk besluit gaat nemen.

Men mag er dus vanuit gaan dat de verkoop op basis van bereidwilligheid tussen de koper en verkoper tot stand gaat komen.

Enkele eigendommen zijn op voorhand getaxeerd op basis van schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Dat betreffen eigendommen waarbij de huidige planologie volledig wordt wegbestemd en waarvan het gebruik in het nieuwe plan openbare ruimte betreft.

1.6 Inspectie-, taxatie- en rapportdatum

Inspectiedata: 27 september en 24 oktober 2017.

In het kader van deze taxatie is het vastgoed vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen.

Taxatiedatum: 1 oktober 2017.

De taxatiedatum (waardepeildatum) is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

Rapportdatum: 15 december 2017

De rapportdatum is de datum waarop het rapport door taxateur(s) afgerond is.

Indien de taxatiedatum na de inspectiedatum ligt, is er bij de taxatie vanuit gegaan dat het getaxeerde tussen deze data niet is veranderd en geen gevolgen heeft voor de getaxeerde waarde.

1.7 Gegevensbronnen

Voor de taxatie zijn de volgende bronnen geraadpleegd.

- Startoverleg met opdrachtgever.
- Projectnota Hamerkwartier versie december 2017 (inspraak versie)
- Vigerende bestemmingsplannen "Hamerstraatgebied" en "Oud Noord".
- Vloeroppervlakte uit Basisregistraties Adressen en Gebouwen.
- Eigendomssituatie en aktes vanuit kadaster.
- Gegevens erfpacht en aanvullingen canonwaarde verstrekt door opdrachtgever.
- Toelichting van opdrachtgever op concept Exploitatieplan versie 13 oktober 2017.
- Excel bestand met financiële gegevens exploitatieopzet verstrekt door opdrachtgever.
- Memo opdrachtgever "Aandeel verkeer Hamerkwartier op Javabrug" van 7 juni 2017.
- Mail opdrachtgever "Kengetallen bodemsanering en ligging velden" van 13 januari 2017.
- Memo opdrachtgever van 24 november 2017 inzake "Uitputting van uitbreidingsmogelijkheden functies binnen het vigerende bestemmingsplan".
- Handleiding Puccini tool en onderbouwing Hamerkwartier van 5 september 2016 verstrekt door opdrachtgever.
- Marktgegevens op diverse internetsites, onder andere Funda, NVM, huizenzoeker, Pararius, lokale makelaars.
- Vormfactoren & kengetallen Assets, Arcadis, 11 maart 2017.
- Kengetallen Arcadis en Bouwkostenkompas inzake civiele werken.

1.8 Protocol en conclusie

Voorafgaande aan de uitvoering van deze taxatie zijn de uitgangspunten van de taxatie in overleg met de opdrachtgever vastgesteld. Nadat de uitgangspunten zijn vastgesteld zijn de deskundigen van Arcadis tot uitvoering overgegaan.

1.9 Verantwoording en aansprakelijkheden

1.9.1 NRVT-conformiteit

Taxateurs zijn geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en voeren hun werkzaamheden uit conform de reglementen.

Het NRVT is het centrale register van gekwalificeerde vastgoedtaxateurs. De geregistreerde taxateurs werken op basis van eenduidige beroeps- en gedragsregels die aansluiten bij de Nederlandse en internationale eisen.

1.9.2 Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is het tuchtrecht van de betrokken branchevereniging van toepassing. Arcadis Nederland BV beschikt over een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering conform de eisen die het AMA daaraan stelt. Taxateur verklaart dat hij ten tijde van deze opdracht onder de dekking valt.

1.9.3 Aansprakelijkheid

De taxaties en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Arcadis aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever met inachtneming van het doel waartoe het is opgesteld.

1.9.4 Belangenverstremgeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

Arcadis verklaart in het verleden niet betrokken te zijn geweest bij een transactie die mogelijk ten grondslag ligt aan de taxatie.

1.9.5 Juistheid gegevensbronnen

De taxatie is enerzijds gebaseerd op beschikbare marktinformatie en een visuele inspectie van de onroerende zaak en anderzijds op ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden. De door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is door de taxateur zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd.

Dit adviesrapport is vooraf in concept aan opdrachtgever toegezonden ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten en overwegingen.

De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de verstrekte gegevens indien blijkt dat deze informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

1.9.6 Geldigheidsduur

Deze taxatie heeft een geldigheidsduur van zes maanden.

Te allen tijde geldt dat indien sprake is van ingrijpende economische, ruimtelijke of andersoortige wijziging van omstandigheden ter zake van het gewaardeerde, zulks ter beoordeling van de tekenende taxateur, de geldigheidsduur hierdoor is bekort tot vóór het moment dat bedoelde omstandigheden zich voordoen.

1.9.7 Gebruik rapport

Dit adviesrapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever en voor het doel waarvoor het is opgesteld. Afzonderlijke onderdelen van het rapport kunnen niet los van elkaar worden gebruikt. Niets uit dit adviesrapport mag worden gepubliceerd, vermenigvuldigd of opgeslagen in een (digitaal) bestand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Arcadis Nederland BV.

Arcadis aanvaardt geen aansprakelijkheid indien van het voorgaande wordt afgeweken.

1.9.8 Algemene voorwaarden

De DNR-2011 met de afwijkingen en aanvullingen van de gemeente Amsterdam is van toepassing, versie 10 mei 2012 en zoals genoegzaam bekend bij beide partijen.

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 Algemene uitgangspunten

Voor de taxatie van de huidige marktwaarde van vastgoed en het opstellen van de grondexploitatie is het voor de scope van het project belangrijk de uitgangspunten van te leggen.

2.1.1 Plangebied en ruimtegebruik

Het plangebied is aangegeven op de plankaart welke als Bijlage A is toegevoegd aan het rapport.

2.1.2 Eigendom

De kadastrale percelen binnen het plangebied zijn opgenomen in Bijlage D. Op de kaart is aangegeven welke percelen conserverend worden bestemd, getransformeerd worden en herontwikkeld.

2.1.3 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennisgenomen van kadastrale uittreksels.

Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts.

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.4 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels opgevraagd bij het Kadaster en geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn

2.1.5 Publiekrechtelijke vereisten

De publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn door de taxateur niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen is geen onderzoek verricht. Taxateur veronderstelt dat het vastgoed voldoet aan alle van overheidswege gestelde eisen en bepalingen en dat deze, indien noodzakelijk, vernieuwd (kunnen) worden.

2.1.6 Persoonlijke rechten

Persoonlijke rechten (o.a. huur- en gebruiksrechten) zijn buiten beschouwing gelaten. Taxateurs hebben daar geen kennis van kunnen nemen omdat geveltaxaties zijn uitgevoerd waarbij geen contact geweest is met huurders en gebruikers.

Voor de kosten voor het vrijmaken van rechten en lasten van de nog te verwerven onroerende zaken hebben de taxateurs geen nadere informatie ontvangen van eigenaren en eventuele huurders/gebruikers.

Eventuele kosten voor het vrij van huur en gebruikslasten zijn door de taxateurs geraamd op basis van het type vastgoed en kennis en ervaring. Deze kosten zijn toegevoegd aan de inbrengwaarde voor de zakelijk gerechtigden. Uitgangspunt is bij de taxatie dat in geval van huurders/gebruikers dat deze daarmee door de eigenaren/verhuurders schadeloos kunnen worden gesteld.

2.1.7 Opstallen

Alle opstallen zijn op verzoek van de opdrachtgever vanaf de openbare weg bezichtigd. Er is door taxateurs geen contact geweest met eigenaren noch met huurders en of andere gebruikers/gerechtigden.

De opgaven van de oppervlakken van de opstallen is globaal gemeten en geeft een indicatie van de werkelijke oppervlakken.

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld, zover waarneembaar vanaf de openbare weg.

De beoordeling is daarom geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

2.1.8 Installaties en voorzieningen

Alle opstallen zijn op verzoek van de opdrachtgever vanaf de openbare weg bezichtigd.

Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, anders dan vermeld.

2.1.9 Bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie heeft Arcadis geen onderzoek verricht naar de milieu hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Taxateur heeft geen rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van het vastgoed nadelig beïnvloeden, anders dan vermeld.

2.1.10 Planologie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente Amsterdam en via de site van ruimtelijke plannen. In Bijlage B is het huidige bestemmingsplan opgenomen.

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

In paragraaf 3.3 is de planologie nader uitgeschreven.

2.1.11 Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2 Overige uitgangspunten

2.2.1 Volledige schadeloosstelling

Opdrachtgever heeft een aantal eigendommen aangewezen waarvan de inbrengwaarde bepaald dient te worden conform onteigeningssystematiek, uitgaande van een volledige schadeloosstelling.

Dit betreffen (gedeelten van) eigendomsobjecten die na verwerving door de gemeente worden toegevoegd aan de openbare ruimte en waarbij geen sprake is van nieuw programma op de betreffende percelen. Hierdoor zal bij deze percelen het basis-uitgangspunt "zelfrealisatie op basis van vrijwilligheid" niet te veronderstellen zijn en is verwerving op basis van schadeloosstelling overeenkomstig de onteigeningssystematiek noodzakelijk.

2.2.2 Erfpacht

Het overgrote deel van de percelen is in erfpacht uitgegeven. Voor de taxatie van de inbrengwaarde is de fictie toegepast dat erfpacht gelijk staan aan volledig eigendom.

3 HAMERKWARTIER

3.1 Aanleiding

Voor het Hamerstraatgebied is op 24 april 2013 een bestemmingsplan en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de gebruiks- en bouwmogelijkheden opgenomen voor de beoogde transformatie van het gebied van een traditioneel bedrijventerrein naar een gebied met gemengde functie waaronder ook in beperkte mate toevoeging van wonen. De transformatie zou moeten plaatsvinden in de periode 2020-2030. De visie op de toekomst van het gebied ligt ten grondslag aan het nu geldende bestemmingsplan.

In de structuurvisie Amsterdam 2040 is voor het Hamerkwartier aangegeven dat vanaf 2020 grootschaligere ontwikkelingen met wonen mogelijk gaan worden. Om de woningproductie te versnellen is de planvorming voor deze intensievere transformatie naar voren gehaald. De visie op de toekomst is uitgewerkt in de Projectnota Hamerkwartier. Hierin wordt geschetst wat de ambities en uitgangspunten voor de transformatie zijn en binnen welke kaders die zou moeten plaatsvinden. Op basis van de projectnota zal worden als basis voor de te sluiten anterieure overeenkomsten met partijen een concept berekening gemaakt inzake publiekrechtelijk kostenverhaal middels een exploitatieplan. Kostenverhaal wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning.

Het huidige bestemmingsplan voor het Hamerkwartier dateert uit 2013. Het is een conserverend plan, waarin het gebied voornamelijk is bestemd als werkgebied en wonen niet of nauwelijks is toegestaan. Naar verwachting treedt medio 2019 de nieuwe Omgevingswet in werking. Het huidige stelsel van bestemmingsplannen vervalt dan. Daarvoor in de plaats komt één omgevingsplan voor heel Amsterdam. Om straks goed aan te kunnen sluiten op de systematiek van de nieuwe Omgevingswet, zal de gemeente voor het Hamerkwartier geen nieuw bestemmingsplan maken. Grondeigenaren zullen voor hun transformatieplannen een uitgebreide omgevingsprocedure moeten doorlopen. De gemeente werkt hieraan mee als deze plannen passen binnen de kaders van het Projectbesluit en het nog op te stellen Investeringsbesluit. Op deze manier houdt de gemeente sturing op het te realiseren programma. Bij particuliere grondeigenaren is uitgangspunt voor ontwikkeling dat in anterieure overeenkomsten afspraken worden vastgelegd over de financiële randvoorwaarden voor ontwikkelingen waaronder het kostenverhaal en de condities van overdracht van gronden ten behoeve uitbreiding van de openbare ruimte. Deze werkwijze sorteert voor op het eventueel te volgen publiekrechtelijk spoor. De uitgangpunten voor de anterieure fase worden gebaseerd op de publiekrechtelijke mogelijkheden van kostenverhaal

3.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied wordt begrensd door de woongebieden IJ-pleinbuurt, Vogelbuurt, Vogeldorp en het Albemarle terrein. Het plangebied grenst aan de zuidoostkant aan het IJ.

Het plangebied valt gedeeltelijk buiten het huidige bestemmingsplan Hamerstraatgebied.

Het plangebied Hamerkwartier is 47,1 hectare groot, waarvan circa 8 hectare van het plangebied uit water bestaat. Het huidige gebouwde programma beslaat circa 280.000 m² bruto vloeroppervlak (BVO) en bestaat vooral uit bedrijven, kantoren, horeca, woningbouw en detailhandel. Daarnaast dient er van het totale programma (280.000 m² BVO) circa 100.000 m² BVO cultuurhistorisch waardevol vastgoed of goed renderende functies behouden te worden.

3.3 Vigerende bestemming

De in dit adviesrapport opgenomen onroerende zaken liggen hoofdzakelijk in het plangebied van het bestemmingsplan 'Hamerstraatgebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2013.

Ingevolge het bestemmingsplan hebben de gronden overwegend de bestemming "Gemengd 1" en "Gemengd - 2".

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. kantoren;

- c. verkooppunt voor motorbrandstoffen, waaronder ook lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
- d. horeca I, II, III, IV en V;
- e. markt ten behoeve van detailhandel in agrarische producten uitsluitend ter plaatse de aanduiding "detailhandel";
- f. dienstverlening, met uitzondering van geluidsgevoelige functies;
- g. ontspanning en vermaak;
- h. woningen, uitsluitend ter plaatse de aanduiding "wonen";
- i. nutsvoorzieningen met de daarbij behorende:
- j. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- k. tuinen en erven;
- l. bergingen en andere nevenruimten.

Twee delen van het exploitatiegebied vallen buiten het voorgenoemde bestemmingsplan.

Een deel betreft een hoekpunt van het plangebied omsloten door de Meeuwenlaan en de Motorwal. Dit gebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Oud Noord', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2008, en heeft de bestemming 'Detailhandel'.

Het andere deel betreft een hoekpunt gelegen ten oosten van de G.T. Ketjenweg. Dit gebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Nieuwendam-Zuid II', vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2013, en heeft de bestemming 'Bedrijf'.

De verbeelding van het huidige bestemmingsplan is weergegeven in Bijlage B.

3.4 Uitputting planologie

In het sinds 2013 vigerende bestemmingsplan voor het Hamerstraatgebied zijn voor een aantal functies volumeplafonds ingesteld. Dat betreft de volgende plafonds:

Functie	Volume plafond BP	
	in m2 bvo	Artikel
Horeca I, III, IV en V, markt, dienstverlening, ontspanning en vermaak	36.000	14.h
En daar binnen voor: Horeca I, III, IV en V	25.000	14.i
Kantoren	30.000	14.e.1
Wonen	25.000	4.7.a.2

De vermelde plafonds betreffen, met uitzondering van wonen, het totaal in het plangebied aanwezige volume. Voor wonen heeft het plafond betrekking op de uitbreiding ten opzichte van het aanwezige woon volume bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Op basis van een inventarisatie van de uitputting van uitbreidingsmogelijkheden functies binnen het vigerende bestemmingsplan op peildatum december 2017 is de conclusie dat er geen ruimte meer is voor uitbreiding van voorzieningen (functies Horeca I, III, IV en V, markt, dienstverlening, ontspanning en vermaak) en kantoren.

Voor wonen is nog wel ruimte. Overigens is uitbreiding van wonen uitsluitend mogelijk binnen de bestemming Gemengd 1 én met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Ten slotte geldt voor het wonen ook nog dat dit slechts 30% van het totaal op de kavel aanwezige bruto vloeroppervlak mag zijn. Gezien de verruimde mogelijkheden voor realisatie van woningbouw overeenkomstig de projectnota is de verwachting dat er waarschijnlijk geen wonen meer gerealiseerd zal worden binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

3.5 Eigendomssituatie

Een deel van de gronden, ter grootte van 8,3 ha, is in particulier bezit en het resterende deel van de gronden is door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Een verbeelding van de eigendomssituatie geregistreerd in het Kadaster is opgenomen als Bijlage D.

Publiekrechtelijke beperkingen en/of zakelijke rechten zijn eveneens opgenomen in de bijlage.

3.6 Huurders en gebruikers

Enkele percelen grond worden van de eigenaar de gemeente Amsterdam gehuurd door derden.

Eigendom	Perceel	Grootte	Huurder
31	ASD07K 05535G0000 ged ASD07K 07248G0000 ged	Totaal circa 4.341 m ²	Watersportvereniging Aeolus
29 (locatie mast)	ASD07K 08942G0000 ged	Circa 8 m ²	T-Mobile NETHERLANDS B.V.
75	ASD07K 09555G0000 ged	Circa 932 m ²	Van Vloten Tankstation
7 ged.	ASD07K 09808G0000 ged	Circa 228 m ²	Stormer Marine B.V.

Voor deze objecten is expliciet de huurdersvergoeding bepaald.

Het overige vastgoed in het exploitatiegebied wordt grotendeels verhuurd door derden aan derden. Echter valt het niet binnen deze opdracht om deze huurders te identificeren.

Bij de bepaling van de volledige schadeloosstelling conform onteigeningwet is er weinig verschil tussen de schadeloosstelling voor een eigenaar/gebruiker of een combinatie verhuurder en huurder.

4 WAARDERINGEN

4.1 Inbrengwaarde

Opdracht is het taxeren van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in verband met artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per taxatiedatum.

Tot de inbrengwaarde, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Sub a. en b.

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheingingswet.

Sub c.

In het kader van de taxatie is aangenomen dat de onroerende zaken vrij van huur, pacht en gebruik worden geleverd.

Sub d.

Deze kosten zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze door de gemeente apart geraamd en in de exploitatieopzet opgenomen zijn.

De onderbouwing van de werkelijke waarde is opgenomen als Bijlage H.

4.2 Erfpacht

Veel gronden zijn belast met erfpacht. Bij de bepaling van de werkelijke waarde kan de grondwaarde gesplitst te worden in het deel van de erfpachter en het deel van de bloot-eigenaar.

De splitsing van de grondwaarde heeft geen invloed op de totale hoogte van de inbrengwaarde. De waarde van het bloot-eigendom plus het erfpachtrecht is de totale waarde van de grond.

4.3 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

Geen sprake van onteigening

Indien er geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet (ow), welke artikelen betrekking hebben op het vaststellen van de werkelijke waarde.

Op grond van de beginselen en jurisprudentie die betrekking hebben op de artikelen 40b tot en met 40f Ow, kan kort samengevat worden vastgesteld dat de werkelijke waarde betreft de hoogste waarde van de volgende twee:

- de gebruikswaarde ervan uitgaande dat een potentiële koper het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten;
- de complexwaarde waarbij rekening wordt gehouden met de opbrengsten en kosten van het complex waarvan de betreffende onroerende zaken deel uitmaken.

Overige gevallen

Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge

de ow. Met het begrip schadeloosstelling ingevolge de ow, wordt bedoeld de schadeloosstelling zoals omschreven in artikel 40 ow, beter bekend onder de term 'volledige schadeloosstelling'.

Werkelijke waarde

In het onderhavige rapport zullen de objecten worden gewaardeerd op basis van de werkelijke waarde. Onvoldoende zeker is dat gronden op onteigeningsbasis zullen worden verworven aangezien geen onteigeningsbesluit is genomen en evenmin een dergelijk besluit in voorbereiding is.

Uitzondering hierop zijn enkele eigendommen waar de gemeente expliciet verzocht heeft de waardering op onteigeningsbasis uit te voeren omdat deze eigendommen volledig worden wegbestemd en de grond in het nieuwe plan als openbare ruimte bestemd wordt.

4.4 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet brengt met zich mee dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (gebruikswaarde) of aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (complexwaarde).

4.5 Complexwaarde

Uit de wetsgeschiedenis en jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, als de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plagen te houden.

Uit de begrenzing van het exploitatiegebied volgt dat de gronden daarbinnen als één geheel in exploitatie gebracht worden. Tevens hebben de gronden binnen het exploitatiegebied grotendeels dezelfde bestemming en voorzien in dezelfde functie.

Op basis van de functionele en ruimtelijke samenhang en de financiële samenhang doordat de gronden tezamen zijn opgenomen in het exploitatieplan is ondergetekende van oordeel dat er sprake is van één complex.

4.6 Complexprijs en bijzondere (on-) geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie dient conform artikel 6.13, lid 4 Wro gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en conform artikel 40d OW naar omslag van (toekomstige) bestemmingen. Bij toepassing van artikel 40d OW wordt dus voorbijgegaan aan 'toevallige' bestemmingen die op een betrokken perceel of perceelgedeelte zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Ow toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs bepaald.

Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn.

Bij bijzonder geschiktheid gaat het om eigenschappen van het vastgoed, die de zaak zelf bijzonder geschikt maken voor het werk waarvoor aangekocht wordt. Het gaat dan bijvoorbeeld om al op het vastgoed aanwezige werken of in de bodem aanwezige bodembestanddelen. In het commerciële verkeer zal een

grotere geschiktheid dan soortgelijke zaken voor het verwezenlijken van een bepaald doel met minder kosten kan worden bereikt.¹

De volgende omstandigheden leiden tot een bijzondere geschiktheid.

1. Fysieke verschijning
2. Bodemgesteldheid
3. Winbare bodembestanddelen
4. Gunstige ligging

Taxateur is evenwel niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid en dit is dan ook als uitgangspunt genomen.

4.7 Taxatiemethode

De taxaties van het courante vastgoed zijn verricht op basis van de comparatieve methode. Daar waar het incourant vastgoed betreft, is de vervangingswaardemethode toegepast.

De complexwaarde is bepaald op basis van de residuelewaardemethode.

VERTROUWELIJK

¹ Zie: Telders, nieuw voor oud, Deventer: Kluwer 2006, nr 426-430 en 505-516.

5 HUIDIGE WAARDE

5.1 Marktanalyse

Voor de marktanalyse ten behoeve van de taxatie van het bestaande vastgoed hebben de taxateurs gebruik gemaakt van te koop aangeboden en verkochte panden zoals deze te raadplegen zijn op de sites van Funda (woningen en business), Cushman & Wakefield, Dynamis, plaatselijke makelaars en Vastgoeddata.

Onderstaande analyse heeft betrekking op courant vastgoed waarbij voortgezet gebruik tot optimale aanwending leidt en die resulteert in een zo hoog mogelijk geschatte waarde van het vastgoed.

Het vastgoed gelegen in het Hamerstraatgebied ontleent met name de hoogste waarde aan herontwikkeling binnen de bestaande of beoogde planologie. Bij de taxaties is daarmee rekening gehouden; huren en aanvangsrendementen zijn structureel lager getaxeerd.

5.1.1 Bedrijfsmatig

Taxateur heeft voor de waardering marktonderzoek gepleegd naar de (huur)transacties van bedrijfsmatig vastgoed (max. 30% BVO kantoor) in Amsterdam Noord.

Op basis van bovenvermelde vergelijkingstransacties is de taxateur van mening dat de markthuur van bedrijfsmatig vastgoed in het exploitatiegebied per peildatum € 40 tot € 85 per m² VVO per jaar bedraagt.

Het bruto aanvangsrendement ligt voor de beste locaties op 5,25% tot 8,00% v.o.n. en voor de overige locaties op 6,5% tot 10,00%.

5.1.2 Kantoren

Taxateur heeft voor de waardering marktonderzoek gepleegd naar de (huur)transacties van kantoren (minimaal 70% kantoor) in Amsterdam Noord.

Op basis van vergelijkingstransacties is de taxateur van mening dat de markthuur van kantoren in het exploitatiegebied per peildatum € 125 tot € 185 per m² VVO per jaar bedraagt.

Het bruto aanvangsrendement ligt voor de beste locaties op 4,00% tot 6,25% v.o.n. en voor de overige locaties op 6,15% tot 9,00%.

5.1.3 Overige commerciële bestemmingen

Taxateur heeft voor de waardering marktonderzoek gepleegd naar de (huur)transacties van commerciële bestemmingen (Retail, horeca, etc.) in de regio Amsterdam.

Op basis van vergelijkingstransacties is de taxateur van mening dat de markthuur van deze bestemmingen in het exploitatiegebied per peildatum € 100 tot € 150 per m² VVO per jaar bedraagt.

Het bruto aanvangsrendement ligt op 6,50% tot 10,00% v.o.n.

5.1.4 Woningen (appartementen)

Bestaande woningen gelegen binnen het exploitatiegebied zijn gewaardeerd op basis van voortgezet gebruik als woning. Voor zover het bedrijfswoningen zijn, is daarmee rekening gehouden.

Op basis van vergelijkingstransacties is de taxateur van mening dat de marktwaarde van bestaande appartementen in het exploitatiegebied per peildatum € 2.500 tot € 3.000 per m² k.k. bedraagt.

5.1.5 Openbare ruimte

De wegen, waterlopen en groen in het plangebied zijn gewaardeerd op een bedrag van € 1 per m². Dit bedrag is een algemeen aanvaarde norm voor gronden die in gebruik zijn als openbare ruimte.

5.1.6 Grond

Voor de taxatie van de onbebouwde grond en als basis voor de bepaling van de waarde van het bloot-eigendom in de huidige situatie is uitgegaan van de grondprijzen zoals gehanteerd bij het concept exploitatieplan berekening van de gemeente Amsterdam.

De taxateur heeft deze grondprijzen getoetst en beoordeeld als marktconform.

De gehanteerde grondprijzen zijn als volgt.

Categorie	Grondprijs
Bedrijf (max 30% kantoor)	5.1-2-b
Commerciële voorzieningen	5.1-2-b
Kantoor (max 30% bedrijf)	5.1-2-b

VERTROUWELIJK

6 COMPLEXWAARDE

6.1 Algemeen

Een eigenaar van de grond zal altijd de hoogste waarde voor zijn grond willen ontvangen. Als de herontwikkelingswaarde (complexwaarde) van gronden op basis van het nieuwe programma hoger is dan de huidige waarde op basis van het huidige bestemmingsplan, zal de eigenaar altijd opteren voor de complexwaarde.

In het totale plangebied zijn een aantal ontwikkelvelden benoemd. Er is geen voorgeschreven fasering van de ontwikkelvelden benoemd. Wel kan het zijn dat de ontwikkeling van een veld afhankelijk is van mogelijk belemmerende factoren van bestaande functies binnen of buiten het ontwikkelveld. Naar huidige inzichten wordt het totale plangebied dan ook als één complex gezien.

De complexwaarde is bepaald op basis van een opgesteld grond- en vastgoedexploitatie. De complexwaarde (inbrengwaarde van de grond) is het resultaat van een sluitende grondexploitatie.

De door de gemeente aangeleverde kosten en opbrengsten ten behoeve van de grondexploitatie zijn door ons getoetst op marktconformiteit en waar nodig aangepast. Hierbij is rekening gehouden met de planfase waarin het project zich bevindt.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en de onderbouwing van de complexwaarde nader toegelicht en wordt ter nadere onderbouwing verwezen naar Bijlage I.

6.2 Exploitatiegebied

Op basis van de kaart stedenbouwkundig ontwikkelkader van 13 oktober 2017 (Bijlage C) is op basis van het plangebied (Bijlage A) het in exploitatie te nemen gebied bepaald. Binnen het plangebied is het te conserveren programma en het te handhaven water niet meegenomen. In onderstaande tabel een onderbouwing van het plangebied.

Plangebied	Grootte
Totale oppervlakte plangebied	470.848 m ²
Te handhaven uitgeefbare bebouwing	39.745 m ²
Te handhaven water	60.830 m ²
IN EXPLOITATIE TE NEMEN GEBIED	370.273 m²

Tabel 1 Exploitatiegebied

6.3 Programma

In de projectnota is per ontwikkelveld aangegeven wat het maximale volume uitgedrukt in m² BVO is. In de ontwikkelvelden waar geen sprake is van te conserveren of herbestemmen van bestaande bebouwing is het uitgangspunt dat 100% van het maximale programma op de locatie gerealiseerd kan worden. Voor de overige ontwikkelvelden wordt i.v.m. inpassing bestaand vastgoed uitgegaan van 90% van de maximaal toegestane bebouwing.

De verdeling van het programma naar verschillende functies is door de gemeente aangeleverd. In onderstaande tabel is het totale programma opgenomen ter bepaling van de complexwaarde.

Voor het commerciële programma hebben we een vormfactor (verhouding BVO/GBO) aan gehouden van gemiddeld rond de 90%. Voor woningen zijn we uitgegaan van een vormfactor van 70%.

Niet Woonprogramma	Grootte
Bedrijfsruimte	90.634 m ² BVO
Cultuur en Ontspanning	8.816 m ² BVO
Detailhandel	2.000 m ² BVO
Horeca	4.000 m ² BVO
Kantoor (aandeel kantoorvloer meer groter dan 70%)	50.001 m ² BVO
Sociaal maatschappelijke voorzieningen	25.200 m ² BVO
TOTAAL NIET WOONPROGRAMMA	180.651 m² BVO

Tabel 2 Programma voorzieningen

Woonprogramma	Aantallen
Appartementen Vrije Sector koop	935 woningen
Appartementen Vrije Sector huur	712 woningen
Appartementen Sociale huur Corporatie	1.568 woningen
Appartementen markt 20% studenten (30 m ² GBO)	882 woningen
Appartementen Middelduur middelgroot (50 m ² GBO)	1.870 woningen
Appartementen Middelduur groot (70 m ² GBO)	623 woningen
TOTAAL AANTAL WONINGEN	6.591 woningen

Tabel 3 Programma wonen

6.4 Toekomstig ruimtegebruik

Op basis van het ontwikkelkader is ten behoeve van de grondexploitatie het toekomstige grondgebruik per functie bepaald. Als Bijlage F is de kaart voorgenomen grondgebruik opgenomen. In onderstaand tabel een nadere onderbouwing van het toekomstige grondgebruik

Totaal exploitatiegebied	370.273 m ²	100 %
Aanlanding brug over het IJ	9.340 m ²	2,5%
Oeverpark	36.417 m ²	9,8%
Uitgeefbaar wonen en voorzieningen	153.552 m ²	41,5%
Verharding	142.497 m ²	38,5%
Water te verplaatsen Pontveerhaven	15.163 m ²	4,1%
Wijkgroen	13.305 m ²	3,6%

Tabel 4 Toekomstig ruimtegebruik

6.5 Fasering

Op basis van huidige inzichten is de verwachting dat de ontwikkeling tussen de 10 en 30 jaar kan duren. Voor de berekening van de complexwaarde gaan we uit van een termijn van 20 jaar voor de realisatie van de ontwikkelvelden met start in 2019. De fasering van de kosten van de grondexploitatie is hierop afgestemd.

6.6 Parameters

Naar huidige inzichten houden we in de totale grondexploitatie rekening met een rendement van 5% op de grondexploitatie. Door de aanwijzing van de verschillende ontwikkelvelden kan het programma gefaseerd met beperkt risico uitgevoerd worden. Er kan goed gestuurd worden op cashflow vandaar dat wij een rendement van 5% op basis van huidige inzichten acceptabel achten.

Voor de kostenstijging gaan we over de looptijd van de exploitatie uit van een gemiddeld percentage van 2%.

Voor de opbrengstenstijging gaan we voor de komende 10 jaar uit van een percentage van 2% en voor de jaren er na vanuit voorzichtigheid van een percentage van 1%. De verwachting is niet dat de huren nog fors zullen stijgen en hoe de koopsector zich gaat ontwikkelen de komende jaren is lastig in te schatten.

6.7 Kosten grondexploitatie

6.7.1 Complexwaarde grond

De complexwaarde van de grond is de waarde van de grond bij een sluitende grondexploitatie. Wij hebben de complexwaarde per medio 2017 bepaald. Als de huidige getaxeerde waarde van de gronden hoger is dan de complexwaarde hebben we deze huidige waarde opgenomen in de grondexploitatie. Daarnaast hebben we ook de schadeloosstelling afzonderlijk opgenomen. ^{5.1-2-b}

6.7.2 Sloopkosten

Op basis van het te slopen aantal m² bebouwde objecten en een gemiddeld kengetal zijn de sloopkosten inzichtelijk gemaakt. Hierbij is beperkt rekening gehouden met mogelijk asbestsanering. Daarnaast is op basis van de luchtfoto een inschatting gemaakt van het te verwijderen aantal m² openbare ruimte (open en gesloten verharding, groen, bomen etc.). Ook hier hebben we op basis van een gemiddeld kengetal de kosten bepaald. Rekening houdend met circa 20% teerhoudend asfalt.

6.7.3 Kosten bodemsanering

Op dit moment is er geen saneringsplicht voor het bestaande vastgoed. Als gevolg van de herontwikkeling van het gebied zal het totale te herontwikkelen gebied gesaneerd worden. Door de gemeente is het gebied onderverdeeld in een 4-tal saneringsgebieden waarvan een inschatting is gemaakt van de mate van vervuiling. Op basis van het toekomstige ruimtegebruik en de te hanteren kengetallen per toekomstige functie per deelgebied zijn de totale saneringskosten bepaald. Als Bijlage G is een kaart van de 4 saneringsgebieden opgenomen en in de onderbouwing van de complexwaarde (Bijlage I) wordt een nadere onderbouwing van de te saneren m² en kengetallen gegeven.

6.7.4 Kosten nutsvoorzieningen

Op basis van ervaring van de gemeente is de verwachting dat er sprake zal zijn van excessieve kosten in kader van kabels & leidingen. Op basis hiervan is een stelpost opgenomen van € 3 miljoen.

6.7.5 Kosten riolering

Er worden geen kosten inzake riolering voorzien. Het uitgangspunt is dat de aanpassing van riolering in principe voor rekening van Waternet komt.

6.7.6 Kosten maaiveld inrichting en civiele constructies

De door de gemeente aangeleverde kengetallen hebben wij getoetst en op basis van onze referenties en waar nodig aangepast.

Voor maaiveld inrichting is rekening gehouden met een kengetal van 5.1-1-c. Op basis van onze referenties is dit een hoog ambitieniveau, maar zien we geen aanleiding dit bedrag aan te passen.

De inrichting van het oeverpark wordt ook voor een aanzienlijk deel verhard, hierbij gaan we uit van een gemiddelde inrichtingskosten van 5.1-2-b, exclusief civiele constructies, welke afzonderlijk in de kostenraming zijn opgenomen.

De kosten inrichting overig groen zijn bepaald 5.1-2-b wat naar onze mening acceptabel is.

Daarnaast worden binnen het plangebied een aantal voorzieningen zoals kademuren, Boardwalk en een beweegbare burg over het Motorkanaal gerealiseerd. Op basis van kengetallen zijn de kosten inzichtelijk gemaakt en achten wij de gehanteerde kengetallen voor deze fase acceptabel.

6.7.7 Onrendabele investeringskosten parkeren

Op basis van ontvangen informatie van de gemeente is op basis van hun ervaring sprake van een onrendabele top inzake parkeren op zowel de markt woningen en commerciële voorzieningen als het maatschappelijk en sociale programma.

Wij gaan uit van 1 laag ondergronds parkeren en de gehanteerde bouwkosten zijn akkoord. Voor wat de markt woningen en de commerciële voorzieningen zijn wij van oordeel dat dit parkeren geen onrendabele top kent. Voor het parkeren bestaande voorzieningen, sociale huurwoningen en maatschappelijke functies gaan we uit van een onrendabele top, waarbij de ontwikkelende partij een klein deel van de onrendabele investering betaald.

Op basis van het totale te ontwikkelen programma en de te conserveren bestemmingen hebben we op basis van de bepaalde parkeernormen van de gemeente het aantal benodigde bebouwde parkeerplaatsen bepaald. We gaan hierbij uit van een ruimtebeslag van 30 m² per parkeerplaats en één laag ondergronds parkeren.

6.7.8 Bijzondere kosten

Op basis van ontvangen informatie van de gemeente zijn onderstaande bijzondere kosten opgenomen in de grondexploitatie.

In het voorzieningenplan van Stadsdeel Noord is aangegeven welke extra maatschappelijke voorzieningen in kader van cultuur en ontspanning nodig zijn. De benodigde (sport)voorzieningen kunnen niet binnen het plangebied gerealiseerd worden. Er is dus in de grondexploitatie een bedrag opgenomen om deze voorzieningen buiten het plangebied te realiseren. 5.1-2-b

In kader van mogelijk te realiseren ambities in kader van duurzaamheid is een "PM-post" opgenomen voor mogelijke maatregelen in de openbare ruimte. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen welke mogelijke investeringen ten laste van de grondexploitatie gebracht dienen te worden.

In de projectnota is vanuit stedenbouwkundige kwaliteit bij een gecombineerd bouwblok (zie blz. 47 projectnota) op het dak van de solitaire bedrijfsbebouwing een parkachtige inrichting voorzien. Hierdoor is er sprake van excessieve kosten welke de totale beeldkwaliteit van het plangebied ten goede komen.

5.1
-2-
b

6.7.9 Kosten milieu, archeologische voorzieningen

5.1-2-b

6.7.10 Plankosten

De plankosten zijn bepaald op basis van de ministeriele regeling van 30 januari 2017 inhoudende regels met betrekking de hoogte en begrenzing van de plankosten in het kader van publiekrechtelijk kostenverhaal middels een exploitatieplan. Als Bijlage J is de ingevulde plankostenscan ter maximalisering van de plankosten opgenomen.

6.7.11 Planschade

Er is nog geen planschade risicoanalyse voor de ontwikkelvelden uitgevoerd op basis van het te realiseren programma. Voor mogelijke planschade is een "PM-post" opgenomen.

6.7.12 Kosten bovenwijkse voorzieningen

Op basis van het verkeersmodel van de gemeente is een inschatting gemaakt van toekomstige verkeersstromen. Op basis hiervan is berekend wat het effect is voor het Hamerkwartier. De kosten van de Javabrug worden voor 15% toegerekend aan de exploitatie.

Het Oeverpark en mogelijke nieuwe haven inclusief uit te plaatsen Pontveerhaven zien we als een binnenplanse voorziening voor het Hamerkwartier.

6.8 Opbrengsten grondexploitatie

6.8.1 Grondopbrengsten

De grondopbrengsten zijn residueel bepaald. Door de verkoopprijs of beleggingswaarde van het vastgoed te verminderen met de stichtingskosten van het vastgoed resteert het bedrag wat maximaal voor de grond betaald kan worden.

Door de gemeente is een grondprijs advies opgesteld op basis van referenties vanuit andere ontwikkelingen. De grondprijs is gebaseerd op eeuwigdurende erfpacht, waarbij is aangenomen dat dit de grondprijzen van vol eigendom benadert.

De gehanteerde verkoopprijzen/beleggingswaarde, bouwkosten, bijkomende kosten, aanvangsrendementen en vormfactoren zijn door ons getoetst en waar nodig op basis van onze ervaringen aangepast.

De gehanteerde verkoopprijzen/beleggingswaarde zijn getoetst op basis van beschikbare marktinformatie op internet (NVM, Funda, Pararius, vastgoedjournaal etc.). De bouwkosten, bijkomende kosten en vormfactoren hebben we getoetst op basis van onze kengetallen. De bouwkosten veronderstellen een hoogwaardig afwerkingsniveau van het te realiseren vastgoed. De bouwkosten bieden ook mogelijkheden voor extra investeringen in duurzaamheid. (Nul op de meter)

De grondprijzen inzake sociale huur door corporaties en de middeldure huur worden door de gemeente gereguleerd. Voor sociale huur is een vaste grondprijs per m² GBO bepaald van € 215 per m² GBO.

Voor de middeldure huur dient gedurende 25 jaar de huurprijs gemiddeld € 850 per maand bedragen. De huren worden geïndexeerd en na 25 mogen ze worden uitgepond. Conform het beleid van de gemeente wordt als gevolg van het uitponden na 25 jaar een correctie op de grondprijs toegepast. ^{5.1-2-b}

De onderbouwing van de residuele grondwaarde is opgenomen in de onderbouwing van de complexwaarde (Bijlage I) De referenties zijn opgenomen in Bijlage K.

6.8.2 Bijdragen / subsidies

Naar huidige inzichten is in de grondexploitatie rekening gehouden met onderstaande bijdragen en subsidies:

- Voor de herinrichting van het openbaar gebied is vanuit inkomsten uit de huidige grondexploitatie en het exploitatieplan (anterieure overeenkomsten) een bedrag van € 8 miljoen beschikbaar.
- In kader van de bodemsanering is de verwachting dat het rijk € 2 miljoen bijdraagt.
- De complexwaarde van de gronden benodigd voor de aanleg van de Javabrug worden ingebracht in de kostenraming van deze bovenwijkse voorziening.

6.9 Conclusie

Op basis van de huidige uitgangspunten bepalen we de complexwaarde van overige gronden (waarvan de huidige waarde lager is dan de complexwaarde) ter grootte van circa 295.249 m² ^{5.1-2-b} exploitatiegebied.

7 RECAPITULATIE INBRENGWAARDE

7.1 Getaxeerde waarde

Rekening houdend met vorenstaande en alle andere waarde bepalende factoren wordt aan het exploitatiegebied Hamerkwartier per taxatiedatum, rekening houdend met alle in dit rapport beschreven omstandigheden, een marktwaaarde toegekend van afgerond:

€ 5.1-2-b

Zegge:

5.1-2-b

Voor een nadere toelichting op deze taxatie en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de taxatie, verwijst taxateur naar de bijgevoegde informatie in de bijlage en de in paragraaf 1.7 vermelde gegevensbronnen.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en in enkelvoud opgemaakt en getekend te 's-Hertogenbosch, 4 januari 2018.

De taxateur,

5.1.2.e RT - (5.1.2.e)

De taxateur,

5.1.2.e RT - (5.1.2.e)

De planeconoom,

5.1.2.e

BIJLAGE A PLANGEBIED

VERTROUWELIJK



Hamerkwartier

Plangebied

opdrachtgever:
Gemeente Amsterdam

projectnummer:
E07061.201775

kaartnummer: E07061.201775/01
tekenaar: 5126
datum: 11/24/2017
schaal (A3): 1:4.000



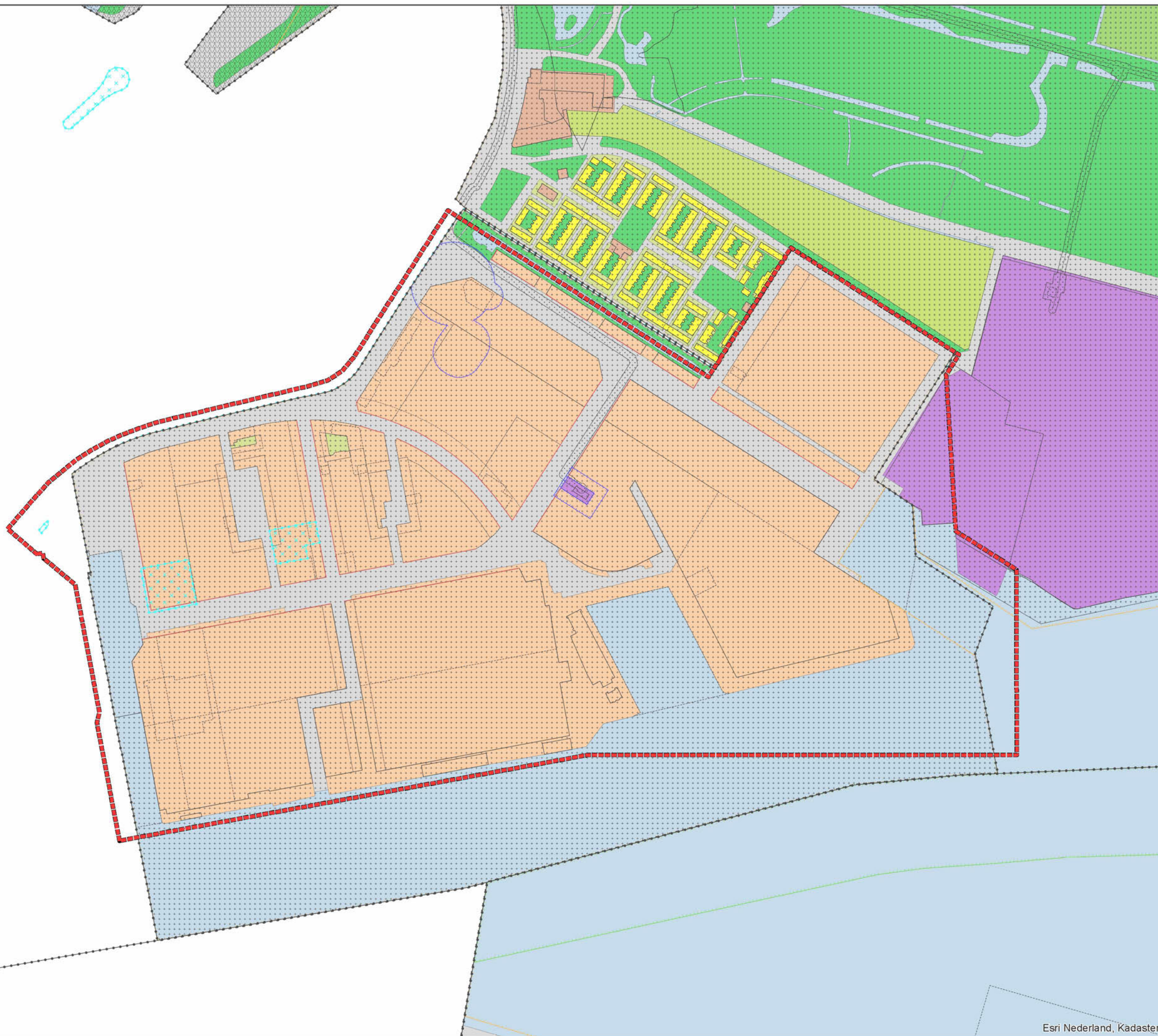
© Kadaster, The Netherlands, 2011



BIJLAGE B HUIDIG BESTEMMINGSPLAN


Hamerkwartier

Kaart huidige
bestemmingsplan



opdrachtgever:
Gemeente Amsterdam

projectnummer:
E07061.201775

kaartnummer: E07061.201775/01
tekenaar: 
datum: 11/27/2017
schaal (A3): 1:4.000



BIJLAGE C KAART STEDENBOUWKUNDIG ONTWIKKELKADER

VERTROUWELIJK

Hamerkwartier

Kaart stedenbouwkundig ontwikkelkader







- Projectgrens
 - Zoekgebied aanlanding brug over het IJ
 - Nader uit te werken
 - Bruto Uitgeefbaar Veld (BUV)
 - Bruto Ontwikkelveld (BOV)
 - doorgang / openbare ruimte, ligging indicatief (OR)
 - doorgang / onderdoorgang tbv fietspad, ligging indicatief
 - wenselijke doorgang / semi-openbare ruimte, ligging indicatief
 - Maximale bouwhoogte 15m — 50% niet wonen in plint van 8 meter
 - Maximale bouwhoogte 20m — 50% niet wonen in plint van 8 meter
 - Maximale bouwhoogte 30m — 50% niet wonen in plint van 8 meter
 - Voorkeursplek toren max. bouwhoogte 60m met gebouwrichting
 - Zoekgebied toren max. bouwhoogte 60m
 - Aanduiding toren met aangegeven max. bouwhoogte
 - Zoekgebied hoogbouw 60 - 140m
 - Te handhaven opstallen uit cultuurhistorische overwegingen
 - Te handhaven opstallen
 - Eigen terrein van te handhaven opstallen
 - Te handhaven karakteristieke gebouwelementen (n.t.b.)
 - Te conserveren bestemming (TCB)
- Gegevens per veld**
 (BOV = BUV - OR - THO: De oppervlakte van een Bruto Ontwikkelveld is berekend door van het Bruto Uitgeefbaar Veld de oppervlakte af te trekken van de te realiseren Openbare Ruimte en de Te Handhaven Opstallen)
- | Aanduiding | Minimum % grondopp. Niet-Woon-Functies van Bruto Ontwikkelveld |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
- Oppervlakte en maximale FS1 van Bruto Uitgeefbaar Veld
- Oppervlakte en maximale FS1 van Bruto Ontwikkelveld
- Zoekgebied cluster Zorg en Welzijn
 - Openbaar groen
 - Pocket openbaar groen met zoekgebied
 - Plein
 - Openbare ruimte havenkarakter
 - Water
 - Zoekgebied aanplanting
 - Eigendomsgrens
 - School
 - School Voortgezet Onderwijs
 - Fietspad
 - Toegang parkeergarage
 - Zendmast, te verplaatsen
 - Zwemwater
 - Wandelsteiger

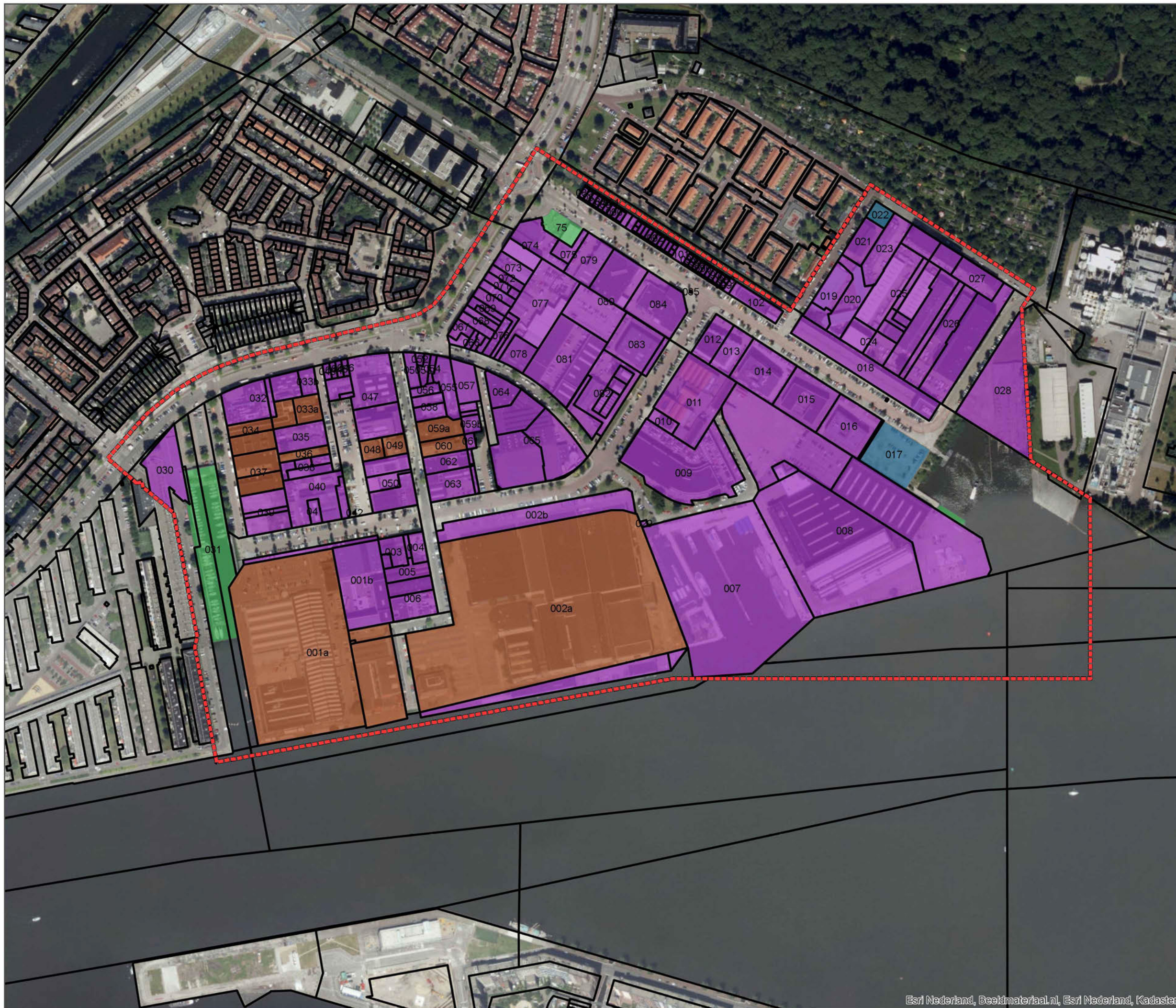
BIJLAGE D KAART EIGENDOMMEN

Hamerkwartier

Kaart eigendommen


Legend

-  Gemeente, Erfpacht
-  Gemeente, Rechten vrij
-  Gemeente, Verhuurd
-  Particulier



opdrachtgever:
Gemeente Amsterdam

projectnummer:
E07061.201775

kaartnummer: E07061.201775/01
tekenaar: 
datum: 1/4/2018
schaal (A3): 1:4.000



BIJLAGE E KAART GEBOUWEN

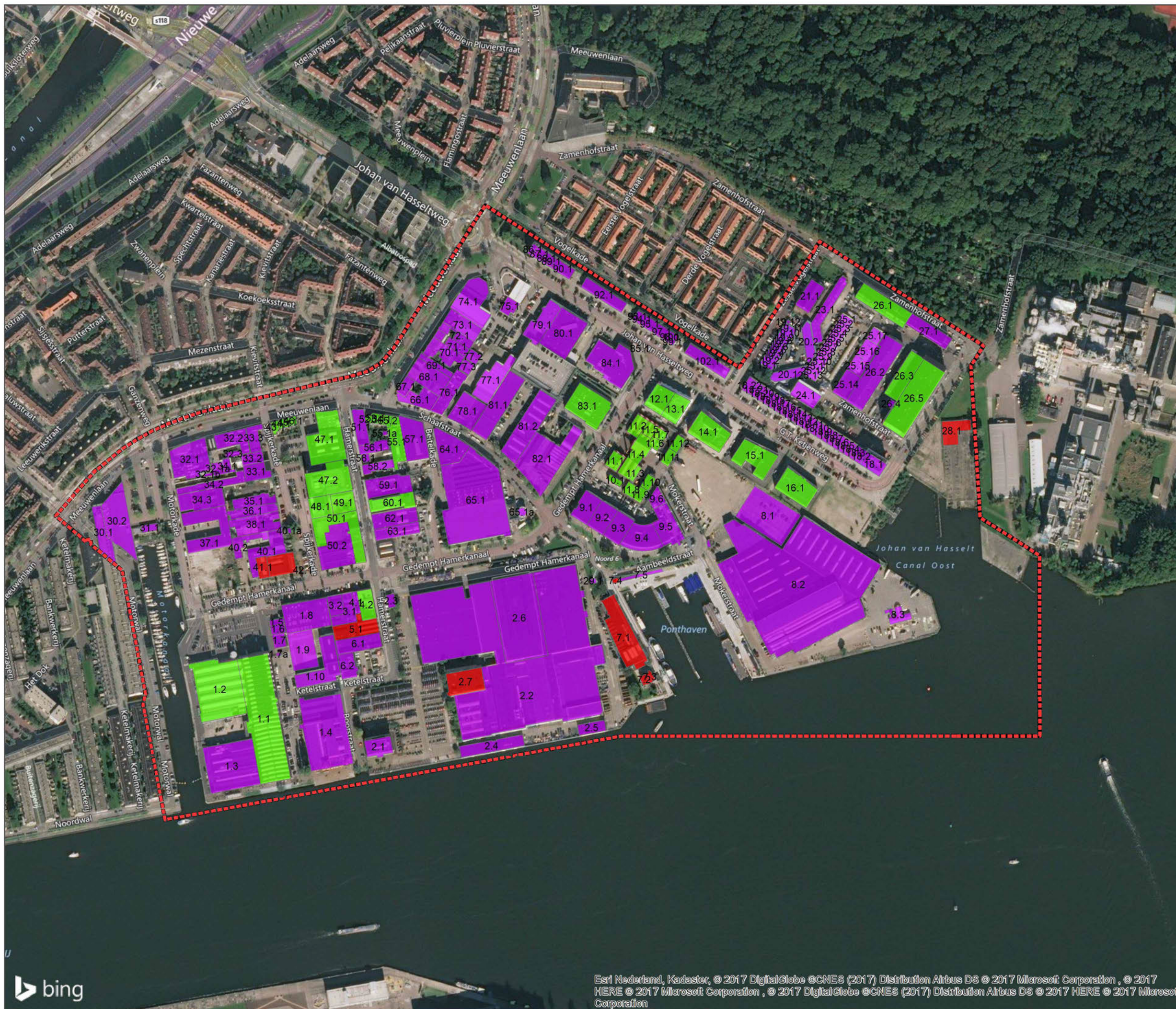
VERTROUWELIJK

Hamerkwartier

Kaart gebouwen


Legend

- Behoud opstal en conserveren bestemming
- Herontwikkelen obv behoud opstal
- Herontwikkelen obv sloop-nieuwbouw



opdrachtgever:
Gemeente Amsterdam

projectnummer:
E07061.201775

kaartnummer: E07061.201775/01
tekenaar: 
datum: 11/24/2017
schaal (A3): 1:4.000


© Kadaster, The Netherlands, 2011


BIJLAGE F VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK



Hamerkwartier


Te conserveren bestemming
en toekomstig ruimtegebruik

Legend

 te conserveren

Ruimtegebruik

 aanlanding IJbrug

 oeverpark

 uitbreiding openbaar water

 uitgeefbaar

 verharding

 water handhaven

 wijkgroen

opdrachtgever:
Gemeente Amsterdam

projectnummer:
E07061.201775

kaartnummer: E07061.201775/01

tekenaar: 

datum: 1/4/2018

schaal (A3): 1:4.000

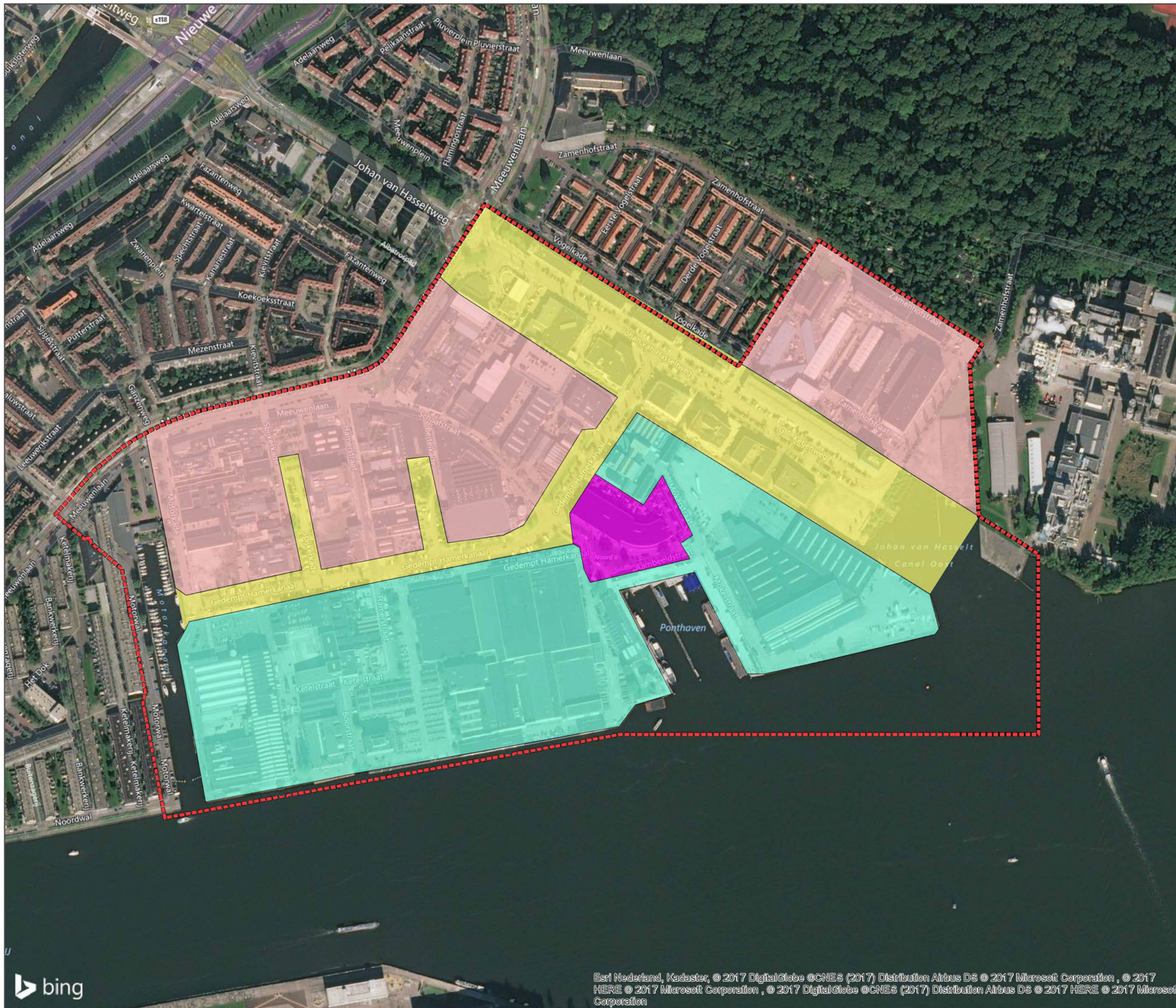


BIJLAGE G KAART BODEMSANERING

VERTROUWELIJK

Hamerkwartier

Bodemsanering kaart




Legend

- Veld 2 ged kanalen
- Veld 3 leeflaag
- Veld 4
- veld 1

opdrachtgever:
Gemeente Amsterdam

projectnummer:
E07061.201775

kaartnummer: E07061.201775/01
tekenaar: 
datum: 11/24/2017
schaal (A3): 1:4.000


© Kadaster, The Netherlands, 2011

BIJLAGE H ONDERBOUWING HUIDIGE WAARDE EIGENAREN

BIJLAGE I ONDERBOUWING COMPLEXWAARDE

VERTROUWELIJK

	ruimtegebruik	Bedrag per m2		Totaal
Veld 1 5.1.2,e - Stork - Amvest	146.625			
Wegen (1,7125 m3)	53.216	€	187,00	€ 9.951.392
Groen (1 m3)	30.442	€	170,00	€ 5.175.140
Uitgeefbaar bebouwd (1,2 m3)	35.836	€	139,00	€ 4.981.205
Uitgeefbaar bebouwd met 1 laag parkeren (3,8 m3)	27.131	€	246,00	€ 6.674.224
Veld 2 Gedempte kanalen	90.301			
Niet van toepassing is al gesaneerd				
Veld 3	10.841			
Wegen	1.471	€	65,00	€ 95.615
Groen	0	€	-	€ -
Uitgeefbaar bebouwd	5.333	€	27,00	€ 143.983
Uitgeefbaar bebouwd met 1 laag parkeren	4.037	€	120,00	€ 484.477
Veld 4	135.831			
Wegen	58.297	€	161,00	€ 9.385.817
Groen	13.114	€	83,00	€ 1.088.462
Uitgeefbaar bebouwd	36.663	€	115,00	€ 4.216.239
Uitgeefbaar bebouwd met 1 laag parkeren	27.757	€	219,00	€ 6.078.795
				€ 48.275.349

TABEL 1

Brug over het IJ	Inbrengwaarde grond grond Hamerkwartier Inbrengwaarde overige gronden buiten plangebied Aanleg brug Planontwikkelingskosten Subsidie	9.340 m ² € € 25% € 30% €	5.1-2-1 5. 1 -	€ 5.1-2-b	25% 30%
------------------	--	---	-------------------------	-----------	------------

opdrachtgever: Gemeente Amsterdam
 projectnummer: E06061.000206
 prijspeil: 1 januari 2017

 versie: 15 december 2017
 opgesteld door: 5.1.2.e
 gecontroleerd door:

Nummer gebouw	eigenaar	omschrijving	eigendom	situatie	oppervlak m2
Behoud opstal en conserveren bestemming					
Gebouw 1.1	001a	Gedempt Hamerkanaal 85-265, Ketelstraat 3 (Eigen Haard) Deel a: Particulier eigendom	Particulier		4.821
Gebouw 1.2	001a	Gedempt Hamerkanaal 85-265, Ketelstraat 3 (Eigen Haard) Deel a: Particulier eigendom	Particulier		3.246
Gebouw 10.1	010	Gedempt Hamerkanaal naast 43 (Liander)	Gemeente, Erfpacht		108
Gebouw 11.1	011	Gedempt Hamerkanaal 17-35 en Mokerstraat 10-30 (Westerlengte Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		264
Gebouw 11.10	011	Gedempt Hamerkanaal 17-35 en Mokerstraat 10-30 (Westerlengte Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		160
Gebouw 11.11	011	Gedempt Hamerkanaal 17-35 en Mokerstraat 10-30 (Westerlengte Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		180
Gebouw 11.12	011	Gedempt Hamerkanaal 17-35 en Mokerstraat 10-30 (Westerlengte Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		180
Gebouw 11.2	011	Gedempt Hamerkanaal 17-35 en Mokerstraat 10-30 (Westerlengte Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		316
Gebouw 11.3	011	Gedempt Hamerkanaal 17-35 en Mokerstraat 10-30 (Westerlengte Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		92
Gebouw 11.4	011	Gedempt Hamerkanaal 17-35 en Mokerstraat 10-30 (Westerlengte Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		793
Gebouw 11.5	011	Gedempt Hamerkanaal 17-35 en Mokerstraat 10-30 (Westerlengte Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		201
Gebouw 11.6	011	Gedempt Hamerkanaal 17-35 en Mokerstraat 10-30 (Westerlengte Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		149
Gebouw 11.7	011	Gedempt Hamerkanaal 17-35 en Mokerstraat 10-30 (Westerlengte Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		149
Gebouw 11.8	011	Gedempt Hamerkanaal 17-35 en Mokerstraat 10-30 (Westerlengte Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		184
Gebouw 11.9	011	Gedempt Hamerkanaal 17-35 en Mokerstraat 10-30 (Westerlengte Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		160
Gebouw 12.1	012	Johan van Hasselweg 45 (5.1.2.a)	Gemeente, Erfpacht		635
Gebouw 13.1	013	Johan van Hasselweg 43 en 43A (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht		590
Gebouw 14.1	014	Johan van Hasselweg 39 (Deep Avenue BV)	Gemeente, Erfpacht		1.129
Gebouw 15.1	015	Johan van Hasselweg 31-33 (VvE)	Gemeente, Erfpacht		1.158
Gebouw 16.1	016	Johan van Hasselweg 27 (Nievrei BV)	Gemeente, Erfpacht		1.107
Gebouw 26.1	026	Zamenhofstraat 108, 132, 140 en 150 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht		1.198
Gebouw 26.3	026	Zamenhofstraat 108, 132, 140 en 150 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht		936
Gebouw 26.5	026	Zamenhofstraat 108, 132, 140 en 150 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht		2.403
Gebouw 4.2	004	Gedempt Hamerkanaal 75AB, 77AB, Hamerstraat 1D-G (VvE)	Gemeente, Erfpacht		536
Gebouw 43.1	043	Meeuwenlaan 92 (Bakaro BV)	Gemeente, Erfpacht		101
Gebouw 44.1	044	Meeuwenlaan 92A (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht		64
Gebouw 45.1	045	Meeuwenlaan 94 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht		65
Gebouw 46.1	046	Meeuwenlaan 94A (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht		66
Gebouw 47.1	047	Meeuwenlaan 98 en 100 en Spijkerkade 24 (Pand Noord III BV & Tmf bewaar BV)	Gemeente, Erfpacht		1.909
Gebouw 47.2	047	Meeuwenlaan 98 en 100 en Spijkerkade 24 (Pand Noord III BV & Tmf bewaar BV)	Gemeente, Erfpacht		1.522
Gebouw 48.1	048	Spijkerkade 28 (Diversen) Gebouw Xite/Steengoed	Particulier		571
Gebouw 49.1	049	Hamerstraat 19 (Wagenberg & Stichting Monopoly)	Particulier		571
Gebouw 50.1	050	Hamerstraat 3-15 en Spijkerkade 30-156 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht		1.376
Gebouw 52.1	052	Meeuwenlaan 102A (Fast Investments BV)	Gemeente, Erfpacht		54
Gebouw 53.1	053	Meeuwenlaan 104 (5.1.2.e) ek	Gemeente, Erfpacht		80
Gebouw 54.1	054	Meeuwenlaan 104A (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht		74
Gebouw 55.1	055	Meeuwenlaan 106A-K (VvE)	Gemeente, Erfpacht		728
Gebouw 55.2	055	Meeuwenlaan 106A-K (VvE)	Gemeente, Erfpacht		94
Gebouw 83.1	083	Gedempt Hamerkanaal 10-32 (VvE)	Gemeente, Erfpacht		1.455
Gebouw 60.1	60	Hamerstraat 20 en bleitelkade 15 VVE	particulier		714
Herontwikkeling obv behoud opstal					
Gebouw 2.7	002a	Boorstraat 2, Hamerstraat 2-4 (5.1.2.e) Deel a: Particulier eigendom	Particulier		1.008
Gebouw 28.1	028	Terrein aan Ketjenweg (Albermarle BV)	Gemeente, Erfpacht		629
Gebouw 40.1	040	Gedempt Hamerkanaal 86 en Spijkerkade 2-3	Gemeente, Erfpacht		685
Gebouw 41.1	041	Gedempt Hamerkanaal 92-98 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht		286
Gebouw 42.1	042	Trafo Spijkerkade (Liander)	Gemeente, Erfpacht		4
Gebouw 5.1	005	Hamerstraat 1C (Weap Vastgoed)	Gemeente, Erfpacht		858
Gebouw 7.1	007	Aambeeldstraat 4-8 (GVB Veren BV)	Gemeente, Erfpacht		1.783
Gebouw 7.2	007	Aambeeldstraat 4-8 (GVB Veren BV)	Gemeente, Erfpacht		81
Gebouw 7.3	007	Aambeeldstraat 4-8 (GVB Veren BV)	Gemeente, Erfpacht		81
Gebouw 7.4	007	Aambeeldstraat 4-8 (GVB Veren BV)	Gemeente, Erfpacht		37
Herontwikkeling obv sloop nieuwbouw					
Gebouw 1.10	001b	Gedempt Hamerkanaal 85-265, Ketelstraat 3 (Eigen Haard) Deel b: Erfpacht	Gemeente, Erfpacht		1.304
Gebouw 1.3	001a	Gedempt Hamerkanaal 85-265, Ketelstraat 3 (Eigen Haard) Deel a: Particulier eigendom	Particulier		2.837
Gebouw 1.4	001a	Gedempt Hamerkanaal 85-265, Ketelstraat 3 (Eigen Haard) Deel a: Particulier eigendom	Particulier		3.767
Gebouw 1.5	001a	Gedempt Hamerkanaal 85-265, Ketelstraat 3 (Eigen Haard) Deel a: Particulier eigendom	Particulier		94
Gebouw 1.6	001a	Gedempt Hamerkanaal 85-265, Ketelstraat 3 (Eigen Haard) Deel a: Particulier eigendom	Particulier		150
Gebouw 1.7	001a	Gedempt Hamerkanaal 85-265, Ketelstraat 3 (Eigen Haard) Deel a: Particulier eigendom	Particulier		208
Gebouw 1.8	001b	Gedempt Hamerkanaal 85-265, Ketelstraat 3 (Eigen Haard) Deel b: Erfpacht	Gemeente, Erfpacht		1.587
Gebouw 1.9	001b	Gedempt Hamerkanaal 85-265, Ketelstraat 3 (Eigen Haard) Deel b: Erfpacht	Gemeente, Erfpacht		1.182
Gebouw 100.1	100	Johan van Hasselweg 50 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht		33
Gebouw 102.1	102	Johan van Hasselweg 34-48 (VvE)	Gemeente, Erfpacht		640
Gebouw 18.1	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		399
Gebouw 18.10	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		115
Gebouw 18.11	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		115
Gebouw 18.12	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		115
Gebouw 18.13	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		115
Gebouw 18.14	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		115
Gebouw 18.15	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		115
Gebouw 18.16	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		116
Gebouw 18.17	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		116
Gebouw 18.18	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		115
Gebouw 18.19	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		115
Gebouw 18.2	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		115
Gebouw 18.20	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		115
Gebouw 18.21	018	Johan van Hasselweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht		115

opdrachtgever: Gemeente Amsterdam
 projectnummer: E06061.000206
 prijspeil: 1 januari 2017

 versie: 15 december 2017
 opgesteld door: 5.1.2.e
 gecontroleerd door:

Gebouw 18.22	018	Johan van Hasseltweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht	168
Gebouw 18.3	018	Johan van Hasseltweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht	115
Gebouw 18.4	018	Johan van Hasseltweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht	115
Gebouw 18.5	018	Johan van Hasseltweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht	115
Gebouw 18.6	018	Johan van Hasseltweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht	115
Gebouw 18.7	018	Johan van Hasseltweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht	115
Gebouw 18.8	018	Johan van Hasseltweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht	116
Gebouw 18.9	018	Johan van Hasseltweg 2A-32B (Millvest Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht	116
Gebouw 19.1	019	Zesde Vogelstraat 22-48 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	62
Gebouw 19.10	019	Zesde Vogelstraat 22-48 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	118
Gebouw 19.11	019	Zesde Vogelstraat 22-48 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	61
Gebouw 19.12	019	Zesde Vogelstraat 22-48 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	13
Gebouw 19.2	019	Zesde Vogelstraat 22-48 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	123
Gebouw 19.3	019	Zesde Vogelstraat 22-48 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	59
Gebouw 19.4	019	Zesde Vogelstraat 22-48 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	59
Gebouw 19.5	019	Zesde Vogelstraat 22-48 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	59
Gebouw 19.6	019	Zesde Vogelstraat 22-48 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	59
Gebouw 19.7	019	Zesde Vogelstraat 22-48 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	59
Gebouw 19.8	019	Zesde Vogelstraat 22-48 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	59
Gebouw 19.9	019	Zesde Vogelstraat 22-48 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	59
Gebouw 2.1	002a	Boorstraat 2, Hamerstraat 2-4 (5.1.2.e) Deel a: Particulier eigendom	Particulier	560
Gebouw 2.2	002a	Boorstraat 2, Hamerstraat 2-4 (5.1.2.e) Deel a: Particulier eigendom	Particulier	22.591
Gebouw 2.3	002a	Boorstraat 2, Hamerstraat 2-4 (5.1.2.e) Deel a: Particulier eigendom	Particulier	122
Gebouw 2.4	002b	Boorstraat 2, Hamerstraat 2-4 (5.1.2.e) Deel b: Erfpacht	Gemeente, Erfpacht	873
Gebouw 2.5	002b	Boorstraat 2, Hamerstraat 2-4 (5.1.2.e) Deel b: Erfpacht	Gemeente, Erfpacht	360
Gebouw 2.6	002a	Boorstraat 2, Hamerstraat 2-4 (5.1.2.e) Deel a: Particulier eigendom	Particulier	4.448
Gebouw 20.1	020	Zesde Vogelstraat 50-52 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	365
Gebouw 20.2	020	Zesde Vogelstraat 50-52 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	397
Gebouw 21.1	021	Zesde Vogelstraat 60 (Liander)	Gemeente, Erfpacht	586
Gebouw 23.1	023	Zamenhofstraat 94 (5.1.2.e) (ff)	Gemeente, Erfpacht	806
Gebouw 24.1	024	Zamenhofstraat 116K (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	522
Gebouw 25.1	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	91
Gebouw 25.10	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	91
Gebouw 25.11	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	91
Gebouw 25.12	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	91
Gebouw 25.13	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	91
Gebouw 25.14	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	556
Gebouw 25.15	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	295
Gebouw 25.16	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	400
Gebouw 25.17	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	204
Gebouw 25.2	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	91
Gebouw 25.3	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	91
Gebouw 25.4	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	91
Gebouw 25.5	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	91
Gebouw 25.6	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	91
Gebouw 25.7	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	91
Gebouw 25.8	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	91
Gebouw 25.9	025	Zamenhofstraat 114A-124 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	91
Gebouw 26.2	026	Zamenhofstraat 108, 132, 140 en 150 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	1.784
Gebouw 26.4	026	Zamenhofstraat 108, 132, 140 en 150 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	46
Gebouw 27.1	027	Zamenhofstraat 106 en 110 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	742
Gebouw 29.1	029	Aambeeldstraat 2 (De Staat)	Gemeente, Erfpacht	31
Gebouw 3.1	003	Gedempt Hamerkanaal 79,81,83 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	568
Gebouw 3.2	003	Gedempt Hamerkanaal 79,81,83 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	355
Gebouw 30.1	030	Meeuwenlaan 74-76 en Motorwal 201-272 (VVE)	Gemeente, Erfpacht	889
Gebouw 30.2	030	Meeuwenlaan 74-76 en Motorwal 201-272 (VVE)	Gemeente, Erfpacht	1.748
Gebouw 31.1	031	Jachthaven in Motorkanaal (Gemeente / Aeolus)	Gemeente, Verhuurd	131
Gebouw 32.1	032	Motorkade 11 en Meeuwenlaan 88 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	1.472
Gebouw 32.2	032	Motorkade 11 en Meeuwenlaan 88 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	676
Gebouw 32.3	032	Motorkade 11 en Meeuwenlaan 88 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	92
Gebouw 33.1	033a	Meeuwenlaan 84 en Spijkerkade 9-11 (Hempenius Onroerend Goed BV) Deel a: Particulier eigendom	Particulier	474
Gebouw 33.2	033b	Meeuwenlaan 84 en Spijkerkade 9-11 (Hempenius Onroerend Goed BV) Deel b: Erfpacht	Gemeente, Erfpacht	293
Gebouw 33.3	033b	Meeuwenlaan 84 en Spijkerkade 9-11 (Hempenius Onroerend Goed BV) Deel b: Erfpacht	Gemeente, Erfpacht	387
Gebouw 34.1	034	Motorkade 9 en 10A-H (VORM Ontwikkeling BV)	Particulier	134
Gebouw 34.2	034	Motorkade 9 en 10A-H (VORM Ontwikkeling BV)	Particulier	620
Gebouw 35.1	035	Spijkerkade 6 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	530
Gebouw 36.1	036	Spijkerkade 5 (5.1.2.e)	Particulier	536
Gebouw 37.1	037	Motorkade 7A-F en 8A-F (VVE)	Particulier	1.586
Gebouw 38.1	038	Spijkerkade 4A-C (Diversen)	Gemeente, Erfpacht	1.038
Gebouw 4.1	004	Gedempt Hamerkanaal 75AB,77AB, Hamerstraat 1D-G (VVE)	Gemeente, Erfpacht	143
Gebouw 40.2	040	Gedempt Hamerkanaal 86 en Spijkerkade 2-3	Gemeente, Erfpacht	431
Gebouw 50.2	050	Hamerstraat 3-15 en Spijkerkade 30-156 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	1.529
Gebouw 51.1	051	Meeuwenlaan 102 (Beleggingsmij. DIG)	Gemeente, Erfpacht	516
Gebouw 56.1	056	Hamerstraat 30-32 (VVE)	Gemeente, Erfpacht	356
Gebouw 57.1	057	Schaafstraat 27-29 (Stichting Quba) Islamitisch Centrum	Gemeente, Erfpacht	1.151
Gebouw 58.1	058	Hamerstraat 26-28	Gemeente, Erfpacht	74
Gebouw 58.2	058	Hamerstraat 26-28	Gemeente, Erfpacht	334
Gebouw 59.1	059a	Hamerstraat 22-24 (Buro Amsterdam Investments BV) Deel a: Particulier eigendom	Particulier	1.020
Gebouw 6.1	006	Hamerstraat 1AB, Ketelstraat 5 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	805
Gebouw 6.2	006	Hamerstraat 1AB, Ketelstraat 5 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	478
Gebouw 62.1	062	Hamerstraat 18 (Hamerstraat Onroerend Goed BV)	Gemeente, Erfpacht	831
Gebouw 63.1	063	Beitelkade 7 en Hamerstraat 16 (Van Vliet BV)	Gemeente, Erfpacht	628
Gebouw 64.1	064	Schaafstraat 25 (Stouter & Het Nieuwe Vastgoed BV)	Gemeente, Erfpacht	994

opdrachtgever: Gemeente Amsterdam
 projectnummer: E06061.000206
 prijspeil: 1 januari 2017

 versie: 15 december 2017
 opgesteld door: 5.1.2.e
 gecontroleerd door:

Gebouw 65.1	065	Beitelkade 4 en Schaafstraat 17 en 21 (Schaafstraat 21 BV)	Gemeente, Erfpacht	5.908
Gebouw 66.1	066	Schaafstraat 28 en Meeuwenlaan 108 (E.Verstegen Cinematography BV)	Gemeente, Erfpacht	635
Gebouw 67.1	067	Meeuwenlaan 108A/110 (VvE)	Gemeente, Erfpacht	241
Gebouw 68.1	068	Meeuwenlaan 112-114 (VvE)	Gemeente, Erfpacht	1.036
Gebouw 69.1	069	Meeuwenlaan 116 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	251
Gebouw 7.5	007	Aambeeldstraat 4-8 (GVB Veren BV)	Gemeente, Erfpacht	160
Gebouw 70.1	070	Meeuwenlaan 118-120 (L.Meiden&V.d.Meiden Holding BV)	Gemeente, Erfpacht	677
Gebouw 71.1	071	Meeuwenlaan 122 (VvE Meuwenlaan 122&L & 5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	360
Gebouw 72.1	072	Meeuwenlaan 124 (Van Scheppingen BV)	Gemeente, Erfpacht	352
Gebouw 73.1	073	Meeuwenlaan 126 (VvE)	Gemeente, Erfpacht	703
Gebouw 74.1	074	Meeuwenlaan 128 (Van Vloten Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht	1.432
Gebouw 75.1	075	Johan van Hasseltweg 73 (Service Station van Hasselt BV) Benzine station	Gemeente, Erfpacht	258
Gebouw 76.1	076	Schaafstraat 26A (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	715
Gebouw 77.1	077	Schaafstraat 26C-K (Berg en Bosch Vastgoed BV)	Gemeente, Erfpacht	1.026
Gebouw 77.2	077	Schaafstraat 26C-K (Berg en Bosch Vastgoed BV)	Gemeente, Erfpacht	165
Gebouw 77.3	077	Schaafstraat 26C-K (Berg en Bosch Vastgoed BV)	Gemeente, Erfpacht	177
Gebouw 78.1	078	Schaafstraat 26 (Star Onroerend Goed BV)	Gemeente, Erfpacht	988
Gebouw 79.1	079	Johan van Hasseltweg 65 (Il Cielo Vastgoed BV)	Gemeente, Erfpacht	885
Gebouw 8.1	008	Aambeeldstraat 10-34 (Nievrei BV/Amvest)	Gemeente, Erfpacht	2.413
Gebouw 8.2	008	Aambeeldstraat 10-34 (Nievrei BV/Amvest)	Gemeente, Erfpacht	17.024
Gebouw 8.3	008	Aambeeldstraat 10-34 (Nievrei BV/Amvest)	Gemeente, Erfpacht	311
Gebouw 80.1	080	Johan van Hasseltweg 59 (Gema Holding BV)	Gemeente, Erfpacht	1.597
Gebouw 81.1	081	Schaafstraat 18-20 (VvE)	Gemeente, Erfpacht	1.548
Gebouw 81.2	081	Schaafstraat 18-20 (VvE)	Gemeente, Erfpacht	1.784
Gebouw 82.1	082	Schaafstraat 4-14 en Gedempt Hamerkanaal 34-50 (Batavia BV)	Gemeente, Erfpacht	2.521
Gebouw 84.1	084	Johan van Hasseltweg 51 (Canter Vastgoed BV)	Gemeente, Erfpacht	1.692
Gebouw 85.1	085	Trafo hoek Johan van Hasseltweg - Gedempt Hamerkanaal (Llander)	Gemeente, Erfpacht	4
Gebouw 86.1	086	Johan van Hasseltweg 118 (VvE)	Gemeente, Erfpacht	74
Gebouw 87.1	087	Johan van Hasseltweg 114 en 116 (Het Fort Onroerend Goed BV)	Gemeente, Erfpacht	149
Gebouw 88.1	088	Johan van Hasseltweg 112 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	75
Gebouw 89.1	089	Johan van Hasseltweg 110 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	75
Gebouw 9.1	009	Aambeeldstraat 3-9, Gedempt Hamerkanaal 43 en Mokerstraat 11 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	671
Gebouw 9.2	009	Aambeeldstraat 3-9, Gedempt Hamerkanaal 43 en Mokerstraat 11 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	682
Gebouw 9.3	009	Aambeeldstraat 3-9, Gedempt Hamerkanaal 43 en Mokerstraat 11 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	683
Gebouw 9.4	009	Aambeeldstraat 3-9, Gedempt Hamerkanaal 43 en Mokerstraat 11 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	1.049
Gebouw 9.5	009	Aambeeldstraat 3-9, Gedempt Hamerkanaal 43 en Mokerstraat 11 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	981
Gebouw 9.6	009	Aambeeldstraat 3-9, Gedempt Hamerkanaal 43 en Mokerstraat 11 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	263
Gebouw 90.1	090	Johan van Hasseltweg 102-108 (Het Fort Onroerend Goed BV)	Gemeente, Erfpacht	298
Gebouw 92.1	092	Johan van Hasseltweg 76-98 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	648
Gebouw 93.1	093	Johan van Hasseltweg 70 en 72 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	67
Gebouw 94.1	094	Johan van Hasseltweg 68 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	64
Gebouw 95.1	095	Johan van Hasseltweg 66 (RPM Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht	193
Gebouw 97.1	097	Johan van Hasseltweg 56-60 (5.1.2.e)	Gemeente, Erfpacht	193
Gebouw 98.1	098	Johan van Hasseltweg 54 (Estrada Vastgoed Beheer BV)	Gemeente, Erfpacht	64
Gebouw 99.1	099	Johan van Hasseltweg 52 (Bimal BV)	Gemeente, Erfpacht	33
Gebouw 40.1	040	Gedempt Hamerkanaal 86 en Spijkerkade 2-3	Gemeente Erfpacht	887
Gebouw 34.3	034	Motorkade 9 en 10A-H (vorm ontwikkeling BV)	particulier	1.021
Gebouw 32.1a	032	Moterkade 11 en Meeuwenlaan 88 (5.1.2.e)	Gemeente Erfpacht	180
Gebouw 32.1b	032	Moterkade 11 en Meeuwenlaan 88 (5.1.2.e)	Gemeente Erfpacht	29
Gebouw 40.1a	040	Gedempt Hamerkanaal 86 en Spijkerkade 2-3	Gemeente Erfpacht	18
Gebouw 1.7a	001a	Gedempt Hamerkanaal 85-265, ketelstraat 3 Eigen Haard	particulier	16
Gebouw 65.1a	065	Beitelkade 4 en schaaftstraat 17 en 21 (schaafstraat 21 BV)	Gemeente Erfpacht	68
Gebouw 55.1a	55	Meeuwenlaan 106A-K (VvE)	Gemeente Erfpacht	21
rest				28

126.548

Hamerkwartier

onderdeel: profielen
opdrachtgever: Gemeente Amsterdam



Design & Consultancy
for natural and
built assets
versie: 15 december 2017
projectnummer: E06061.000206

Woningbouw

- Sociale woningbouw
- Woningbouw (projectmatig)
- Woningbouw (CPO/PO)

GRONDPRIJZEN	APPARTEMENTEN									
	H sociaal Stud	H MD 50gbo IJ	H MD 50gbo OV	H MD 70gbo IJ	H MD 70gbo OV	VS huur IJ	VS huur overig	VS koop IJ	VS koop overig	Sociale Corp
Gegevens										
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	43 m² bvo	71 m² bvo	71 m² bvo	100 m² bvo	100 m² bvo	114 m² bvo	114 m² bvo	114 m² bvo	114 m² bvo	
- Bruto/netto verhouding	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
- Netto woonoppervlak (m² GBO)	30 m² gbo	50 m² gbo	50 m² gbo	70 m² gbo	70 m² gbo	80 m² gbo	80 m² gbo	80 m² gbo	80 m² gbo	
- Inhoud (m³ BGI)										
- Kaveloppervlak (m²)										
Opbrengsten										
- Marktconforme huur middelduur		€ 18,29	€ 16,63	€ 18,29	€ 16,63					
- Huurniveau per m2gbo per maand	€ 21,33	€ 16,40	€ 16,40	€ 13,86	€ 13,86	€ 20,00	€ 17,60			grondprijs m2 GBO
- Huurniveau per woning per maand	€ 640,00	€ 820,00	€ 820,00	€ 970,00	€ 970,00	€ 1.600,00	€ 1.408,00			€ 215
- Huurniveau per jaar	€ 7.680,00	€ 9.840,00	€ 9.840,00	€ 11.640,00	€ 11.640,00	€ 19.200,00	€ 16.896,00			
- BAR	6,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%			
- Opbrengst (€ per m² GBO)	€ 4.267	€ 3.936	€ 3.936	€ 3.326	€ 3.326	€ 4.800	€ 4.224	€ 5.313	€ 4.625	
- Opbrengst V.O.N./beleggingswaarde (woning/appartement)	€ 128.000	€ 196.800	€ 196.800	€ 232.800	€ 232.800	€ 384.000	€ 337.920	€ 425.000	€ 370.000	
- BTW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 73.760	€ 64.215	
Totale opbrengsten	€ 128.000	€ 196.800	€ 196.800	€ 232.800	€ 232.800	€ 384.000	€ 337.920	€ 351.240	€ 305.785	
Kosten										
- Stichtingskosten inclusief BTW per m2gbo	€ 2.554	€ 2.475	€ 2.475	€ 2.375	€ 2.375	€ 2.300	€ 2.300	€ 2.400	€ 2.400	
- Aanneemsom incl opslagen en BTW	€ 76.620	€ 123.750	€ 123.750	€ 166.250	€ 166.250	€ 184.000	€ 184.000	€ 192.000	€ 192.000	
- BTW								€ 33.322	€ 33.322	
Totaal kosten	€ 76.620	€ 123.750	€ 123.750	€ 166.250	€ 166.250	€ 184.000	€ 184.000	€ 158.678	€ 158.678	
Resultaat										
- Grondwaarde per woning incl btw	€ 51.380	€ 73.050	€ 73.050	€ 66.550	€ 66.550	€ 200.000	€ 153.920	€ 192.562	€ 147.107	
- Grondwaarde marktconform		€ 95.766	€ 75.810	€ 141.072	€ 113.134					
- Gecorrigeerd grondprijs beleid obv uitponden na 25 jaar		€ 85.771	€ 74.596	€ 108.283	€ 92.637					
Controle										
- Grondprijs per m² bvo exclusief btw	€ 991	€ 992	€ 863	€ 895	€ 766	€ 1.446	€ 1.113	€ 1.685	€ 1.287	€ 151
- Grondquote	40,1%	37,1%	37,1%	28,6%	28,6%	52,1%	45,5%	45,3%	39,8%	

GRONDPRIJZEN	COMMERCIEEL							PARKEREN			
	bedrijfsruimte kantoor k 30%	bedrijfsruimte kantoor 30-50%	Kantoor kantoor g 70%	Horeca	Winkel	Cultuur & ontspanning	Woning Markt	Woning Sociaal	commercieel	Maatschappelijk	
Gegevens											
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)											
- Bruto/netto verhouding		95,0%	92,0%	89,0%	90,0%	90,0%	90,0%				
- Verhuurbaar vloeroppervlak (m² vvo)		1 m² vvo	1 m² vvo	1 m² vvo	1 m² vvo	1 m² vvo	1 m² vvo				
Opbrengsten											
- Huurprijs (€ per m² vvo)	€ 80	€ 105	€ 165	€ 165	€ 200	€ 165	€ 1.435	€ 120	€ 1.435	€ 120	
- Opbrengst (BAR)	7,17%	6,72%	6,22%	7,04%	7,04%	7,04%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
- beleggingswaarde (€ per m² bvo)	€ 1.060	€ 1.438	€ 2.361	€ 2.109	€ 2.557	€ 2.109	€ 28.700	€ 2.400	€ 28.700	€ 2.400	
Totale opbrengsten (€ per m² bvo)	€ 1.060	€ 1.438	€ 2.361	€ 2.109	€ 2.557	€ 2.109	€ 28.700	€ 2.400	€ 28.700	€ 2.400	
Kosten											
- Stichtingskosten (€ per m² BVO)	€ 700	€ 1.000	€ 1.585	€ 1.130	€ 1.130	€ 1.130	€ 28.700	€ 28.700	€ 28.700	€ 28.700	
Resultaat											
- Grondwaarde commercieel	€ 360	€ 438	€ 776	€ 979	€ 1.427	€ 979	€ -	€ 26.300	€ -	€ 26.300	

UITGANGSPUNTEN

Algemeen

- project	Hamerkwartier
- deelgebied	Exploitatieplan
- opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
- projectnummer	E06061.000206
- prijspeil	1 januari 2017
- variant	Complexwaarde
- versie	15 december 2017
- opgesteld door	S.1.2.e
- gecontroleerd door	

Data

- startdatum	2017
- bestemmingsplan	2018
- einddatum	2039

PERCENTAGES RENTE EN INFLATIE

Rente

- kosten (samengesteld)	5.1-
- opbrengsten	2-b
- contante waarde	

Inflatie

- kostengstijging	
- opbrengstengstijging tot 2017 t/m 2026	
- opbrengstengstijging na 2026	

ONVOORZIEN

Objekt onvoorzien / Project onvoorzien

- onvoorzien/onbenoemd	0,0%
------------------------	------

Omzetbelasting

- btw	21,0%
-------	-------

VON-prijzen

- startwaarde % hoger/lager	0,0%
-----------------------------	------

BIJLAGE J INGEVULDE PLANKOSTENSCAN



Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu betreffende regels met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.2.6 Bro

Verkorte * toelichting Rekenmodel behorend bij de regeling plankosten exploitatieplan 2017

Wanneer sprake is van een bouwplan Bro 6.2.1, de grond niet in eigendom is van de gemeente en er is geen anterieure overeenkomst gesloten met alle particuliere grondeigenaren die een of meer bouwplannen mogen realiseren op basis van een nieuw ruimtelijk besluit, en de kruimelgevalregel van Bro 6.2.1a is niet van toepassing, dan is een exploitatieplan verplicht. Om de plankosten in het exploitatieplan te bepalen wordt gebruik gemaakt van de regeling plankosten exploitatieplan.

Bouwplannen conform Bro 6.2.1:

- een bouwplan voor meer dan 1 (bedrijfs)woning
- een bouwplan voor een hoofdgebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met een oppervlakte van meer dan 1.500 m² bvo
- een bouwplan voor een ander hoofdgebouw
- een bouwplan voor een uitbreiding van een gebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met meer dan 2.000 m² bvo of met een woning of meer dan 1 bedrijfswoning
- een bouwplan voor een uitbreiding van een ander gebouw met meer dan 2.000 m² bvo of met meer dan 1 woning
- een bouwplan voor kassen met een oppervlakte van meer dan 30.000 m² bvo

Tabblad vragenlijst:

- Vul de gegevens in cel E10, E11 en E12 in.
- Geef een antwoord op de vragen 1 t/m 27, uitgangspunt is de fictie van een actieve gemeentelijke grondexploitatie, waarbij wel rekening wordt gehouden met de daadwerkelijke situatie en dat een eigenaar zelf gaat realiseren. Percelen die in handen zijn van een zelfrealisator hoeft de gemeente dus niet te verwerven en de daarop geprojecteerde kavels hoeft de gemeente niet uit te geven.
- Klik op de grijze info buttons voor meer informatie

Tabblad productenlijst

Geef in kolom B per product/activiteit aan of het bij dit project van toepassing is. Gebruik eventueel de button "antwoorden uit de vragenlijst gebruiken" om de producten aan te zetten, na wijzigingen in de vragenlijst button weer opnieuw gebruiken.

Tabblad resultaat

In cel F52 staat het bedrag van de plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald. De gemeenteraad beslist bij de vaststelling van het bestemmingsplan om dit of een lager bedrag in het exploitatieplan op te nemen. Het bedrag van de plankosten wordt eenmalig in de exploitatieopzet opgenomen in het jaar waarin het exploitatieplan wordt vastgesteld.

Bij het exploitatieplan voegen

Het wordt aangeraden om de uitdraaien van de vragenlijst, productenlijst en resultaat bij het exploitatieplan te voegen. Dat maakt de plankosten inzichtelijk voor het bestuur, de gemeenteraad en de aanvragers van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Berekening plankosten slopen, bouw- en woonrijpmaken, voorbelasten/ophogen en ruimtelijke besluiten

In een hulplblad worden de plankosten voor slopen, bouw en woonrijpmaken, voorbelasten/ophogen separaat berekend. Tevens zijn hierin de uren voor het maken van ruimtelijke ordening producten aangegeven. Met deze button wordt het hulplblad zichtbaar danwel verborgen.

hulplblad tonen

hulplblad verbergen

Technische informatie

Om de scan goed te laten functioneren zijn er diverse mogelijkheden om het beveiligingsniveau op 'laag' te zetten, e.e.a is afhankelijk van de Excelversie.
- Excel 97: extra, macro, beveiliging, laag
- latere excelversies: 'macro's inschakelen', of 'inhoud inschakelen' wanneer daar om gevraagd wordt
- bestand kopiëren naar vertrouwde locaties

Belangrijk

Dit rekenmodel is een hulpmiddel bij de ministeriele regeling plankosten 2017. Het rekenmodel is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Bij eventuele geschillen is de tekst van de regeling van toepassing die is gepubliceerd in de Staatscourant dd 6 februari 2017. De regeling is niet onworp en ook niet verplicht om de plankosten in een anterieure overeenkomst te bepalen.

Hulpmiddel berekening exploitatiebijdrage wanneer grondeigenaar zelf producten en of activiteiten uitvoert

In het tabblad 'overzicht plankosten' zijn berekeningen opgenomen voor het bepalen van de plankosten wanneer een grondeigenaar een omgevingsvergunning aanvraagt en zelf bepaalde producten en of activiteiten heeft uitgevoerd. In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product ! In deze berekeningen zijn de vergoedingen of telwel het recht op aftrek opgenomen conform artikel 8 uit de regeling.

overzicht plankosten tonen

overzicht plankosten verbergen

* een uitgebreide toelichting is te vinden in de bijlagen bij de regeling.

Dit excel model is gebaseerd op de Plankosten-scan en is in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkeld en opgesteld door :



5.1.2.e
5.1.2.e@bvhrimte.nl
www.bvhrimte.nl

5.1.2.e
5.12e@tg.nl
www.tg.nl

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Vragenlijst

Datum	1/4/2018	
Gemeente	<input type="text" value="Amsterdam"/>	
Projectnaam	<input type="text" value="Hamerkwartier"/>	
Projectnummer	<input type="text" value="nvt"/>	
Datum prijspeil	1/1/2017	
Looptijd project in jaren	27	<input type="button" value="print"/>
Aantal werkweken per jaar	42	

A Algemeen

- info** 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- info** 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2
- info** 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? historisch gebied binnenstedelijke locatie inbreidingslocatie
 uitbreidingslocatie uitleglocatie
- info** 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ja nee

B Inbreng en verwerving

- info** 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?
a aantal onbebouwde percelen totaal stuks
b aantal bebouwde percelen stuks stuks
- info** 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?
a waarvan onbebouwde percelen totaal stuks
b waarvan percelen met woningen stuks
c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) stuks
d waarvan percelen met bijzondere objecten stuks stuks
- info** 7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- info** 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
a voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ja nee

C Beoogde programma

- 10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- | | | |
|--------------------|-------------------------------------|----------------|
| woningen | <input type="text" value="6.591"/> | aantal |
| bedrijvigheid | <input type="text" value="90.634"/> | m2 uitgeefbaar |
| commercieel/retail | <input type="text" value="64.817"/> | m2 bvo |
| maatschappelijk | <input type="text" value="25.200"/> | m2 bvo |
| recreatie | <input type="text" value="0"/> | m2 |
- 11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?
- | | | |
|--------------------------------------|----------------|-----|
| <input type="text" value="153.552"/> | m2 uitgeefbaar | 41% |
| <input type="text" value="216.721"/> | m2 openbaar | 59% |

D Stedenbouwkundige planvorming

- info** 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? Ja Nee
- 13 Worden de volgende producten opgesteld ?
- Programma van eisen
 - Masterplan
 - Beeldkwaliteitsplan
 - Stedenbouwkundig plan
 - Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E Onderzoeken

- info** 14 Zijn de volgende onderzoeken nodig? Milieu Effect Rapportage (MER)

- Nader onderzoek luchtkwaliteit
- Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

- info** 15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit? ja nee
- info** a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? aantal
- 16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan? ja nee
- info** 17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit? ja nee
- 18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit? ja nee
- info** zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit? % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

- info** 19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? slecht normaal goed
- info** **Slopen**
- 20 Is sprake van sloop van onroerende zaken? ja nee
- a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden? m3
- b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk (agrarisch) %
- info** overige onroerende zaken %
- 21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?
- a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest? %

- info** 22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- | | | | |
|---|------------------------------------|---|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar | <input type="text" value="100"/> % | <input type="checkbox"/> Design&construct | <input type="text" value=""/> % |
| <input type="checkbox"/> Enkelvoudig onderhands | <input type="text" value=""/> % | <input type="checkbox"/> Turn key | <input type="text" value=""/> % |
| <input type="checkbox"/> Meervoudig onderhands | <input type="text" value=""/> % | <input type="checkbox"/> Europees | <input type="text" value=""/> % |

Ophogen/voorbelasten

- 23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? **ga door naar vraag 24** ja nee
- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? integraal partieel
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelaast? deelplan/fase
- c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1 **info**

Bouw-en woonrijpmaken

- 24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken? ja nee
- info** 25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- | | | | |
|---|------------------------------------|---|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar | <input type="text" value="100"/> % | <input type="checkbox"/> Design&construct | <input type="text" value=""/> % |
| <input type="checkbox"/> Enkelvoudig onderhands | <input type="text" value=""/> % | <input type="checkbox"/> Turn key | <input type="text" value=""/> % |
| <input type="checkbox"/> Meervoudig onderhands | <input type="text" value=""/> % | <input type="checkbox"/> Europees | <input type="text" value=""/> % |
- 26 Is er sprake van bodemsanering? Ja Nee
- a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering? %

Regeling plankosten exploitatieplan 2017 Producten/activiteitenlijst

Datum 1/4/2018
Gemeente Amsterdam
Projectnaam Hamerkwartier
Projectnummer nvt
Datum prijspeil 1/1/2017
Looptijd in jaren 27

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

Verwerving

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen | uur per onbebouwd perceel
uur per bebouwd perceel
ambtelijke begeleiding onderzoek
jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.1 | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| <input type="checkbox"/> 2.2 | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.3 | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.4 | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.5 | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.6 | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Ruimtelijke ordening

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 3.1 | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit | - uur per globaal uit te werken plan,
omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit
- uur per uitwerkingsplan
- uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| <input type="checkbox"/> 3.2 | 3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan | uur per plan (art 3.6.1.a Wro) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3.3 | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan | uur per exploitatieplan
jaarlijkse actualisatie |

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Producten/activiteitenlijst

Datum 1/4/2018
Gemeente Amsterdam
Projectnaam Hamerkwartier
Projectnummer nvt
Datum prijspeil 1/1/2017
Looptijd in jaren 27

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

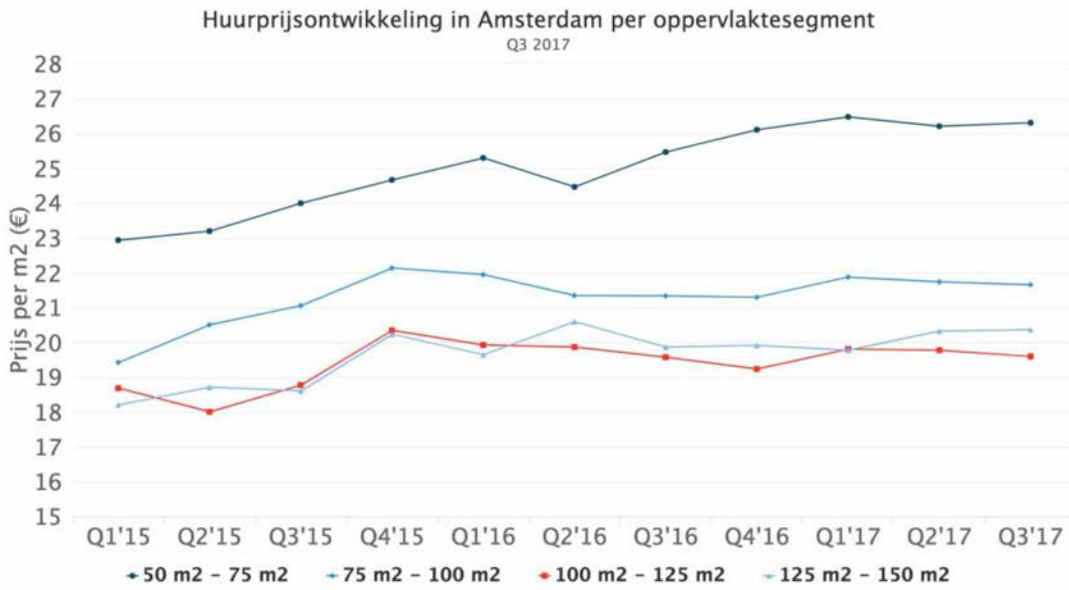
<input checked="" type="checkbox"/>	4.1	<i>Civiele en cultuur techniek</i>	
	4.1	Planontwikkeling	uur per week
<input checked="" type="checkbox"/>	4.2	<i>Voorbereiding, toezicht en directievoering</i>	
	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
<input checked="" type="checkbox"/>	5.1	<i>Landmeten/vastgoed informatie</i>	
	5.1	Kaartmateriaal	uur per week
<input checked="" type="checkbox"/>	6.1	<i>Communicatie</i>	
	6.1	Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
<input checked="" type="checkbox"/>	7.1	<i>Management</i>	
	7.1	Projectmanagement	uur per week
<input checked="" type="checkbox"/>	7.2	<i>Projectmanagement assistentie</i>	
	7.2	Projectmanagement assistentie	uur per week
<input checked="" type="checkbox"/>	8.1	<i>Planeconomie</i>	
	8.1	Planeconomie	uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Resultaat

Datum	1/4/2018	Complexiteit		181%
Gemeente	Amsterdam	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">print</div>		
Projectnaam	Hamerkwartier			
Projectnummer	nvt			
Datum prijspeil	1/1/2017			
Looptijd project in jaren	27			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	8.909	€ 1.501.262	7%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	1.979	€ 233.522	1%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	2.820	€ 332.760	1%	
1.3 Ontheiligen van onroerende zaken	4.050	€ 927.900	4%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.080	0%	
Stedenbouw	72.072	€ 8.504.552	37%	
2.1 Programma van Eisen	243	€ 28.674	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	18.720	€ 2.208.968	10%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	7.043	€ 831.030	4%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	35.277	€ 4.162.689	18%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	10.790	€ 1.273.191	6%	
Ruimtelijke Ordening	2.842	€ 335.360	1%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	881	€ 103.988	0%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	1.961	€ 231.372	1%	
Civiele en cultuur techniek	57.360	€ 5.641.204	25%	
4.1 Planontwikkeling	6.160	€ 726.912	3%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	51.199	€ 4.914.292	22%	
Landmeten/vastgoedinformatie	2.700	€ 248.362	1%	
5.1 Kaartmateriaal	2.700	€ 248.362	1%	
Communicatie	2.053	€ 942.815	4%	
6.1 Omgevingsmanagement	2.053	€ 942.815	4%	
Management	37.794	€ 4.384.128	19%	
7.1 Projectmanagement	21.597	€ 2.893.956	13%	
7.2 Projectmanagementassistentie	16.198	€ 1.490.172	7%	
Planeconomie	10.798	€ 1.274.205	6%	
8.1 Planeconomie	10.798	€ 1.274.205	6%	
totaal	194.529	€ 22.831.888	100%	

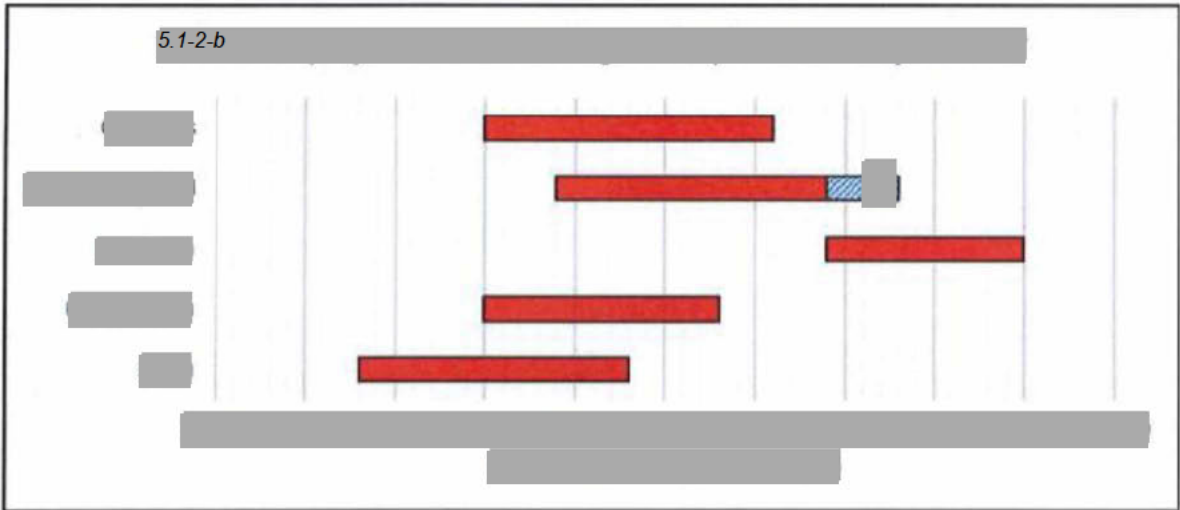
BIJLAGE K REFERENTIES



Bron: Pararuis Huurmonitor Q3 2017



Bron: Pararuis Huurmonitor Q3 2017



5.1-2-b

[Redacted text block]

[Redacted Header]							
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text line]

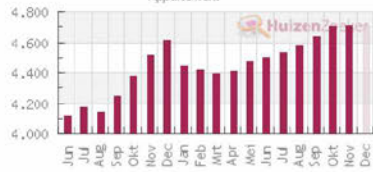
Vraagprijs (gemiddeld)

Appartement



Gemiddelde vraagprijs / m²

Appartement



Percentage prijsstijgingen

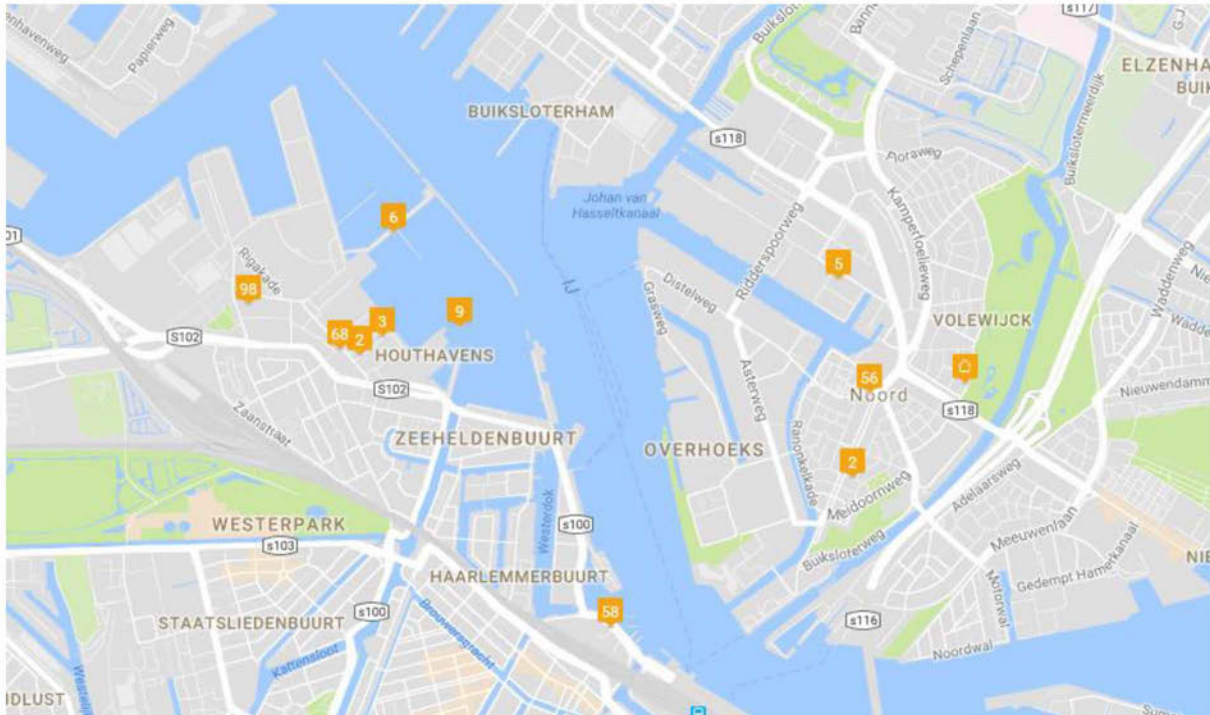
Appartement



Gemiddelde vraagprijs appartementen huizenzoeker.nl

VERTROUWENLIJK

Referenties koopappartementen FUNDA



Bouwnummer (Bouwnr. 18)
1013 AK Amsterdam
€ 504.392 v.o.n.
96 m² • 4 kamers



Jasmijnstraat 44 1
1031 EZ Amsterdam
€ 425.000 v.o.n.
78 m² • 1 kamer



Narva-eiland 133
1014 ZJ Amsterdam

2017 152 m² - € 923.114 v.o.n.



Papaverweg (Bouwnr. 1)
1032 KE Amsterdam
€ 437.500 v.o.n.
99 m² • 1 kamer



Pontsteiger 144
1014 ZP Amsterdam
€ 1.085.000 v.o.n.
126 m² • 3 kamers



Revaleiland (Bouwnr. 79)
1014 ZM Amsterdam
€ 474.775 v.o.n.
90 m² • 3 kamers



Ridderspoorweg (Bouwnr. 12)
1032 Amsterdam
€ 435.000 v.o.n.
110 m² • 4 kamers

Referenties bouwkosten ARCADIS

Appartementen

Bedrijfsruimte

INVESTERING		nieuwbouw			INVESTERING		nieuwbouw		
Bouwkosten	eenheid	laagste	top	uiterste	Bouwkosten	eenheid	laagste	top	uiterste
Grondgebonden	€/m ² BBO	€ 95	€ 180	€ 230	Grondgebonden	€/m ² BBO	€ 120	€ 170	€ 250
Ruwbouw	€/m ² BVO	€ 140	€ 210	€ 280	Ruwbouw	€/m ² BVO	€ 80	€ 115	€ 155
Gevel	€/m ² BGO	€ 265	€ 345	€ 525	Gevel	€/m ² BGO	€ 110	€ 180	€ 230
Dak	€/m ² BDO	€ 65	€ 155	€ 355	Dak	€/m ² BDO	€ 35	€ 50	€ 75
Inbouw	€/m ² BVO	€ 115	€ 220	€ 340	Inbouw	€/m ² BVO	€ 50	€ 75	€ 205
Vaste inrichting	€/m ² BVO	€ 5	€ 10	€ 40	Vaste inrichting	€/m ² BVO	€ 5	€ 10	€ 15
W-installaties	€/m ² BVO	€ 35	€ 90	€ 180	W-installaties	€/m ² BVO	€ 70	€ 100	€ 155
E-installaties	€/m ² BVO	€ 20	€ 45	€ 160	E-installaties	€/m ² BVO	€ 65	€ 80	€ 90
T-installaties	€/m ² BVO	€ 10	€ 35	€ 95	T-installaties	€/m ² BVO	€ 5	€ 10	€ 15
Terrein	€/m ² kavel	€ 5	€ 25	€ 45	Terrein	€/m ² kavel	€ 10	€ 15	€ 25
Subtotaal	€/m² BVO	€ 680	€ 900	€ 1.110	Subtotaal	€/m² BVO	€ 620	€ 695	€ 860
Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	5%	11%	14%	Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	5%	7%	8%
Staartkosten	% van subtotaal	7%	10%	18%	Staartkosten	% van subtotaal	7%	8%	10%
Totaal bouwkosten excl. btw	€/m² BVO	€ 810	€ 1.100	€ 1.385	Totaal bouwkosten excl. btw	€/m² BVO	€ 735	€ 815	€ 1.025
Investeringsopslagen	eenheid	laagste	top	uiterste	Investeringsopslagen	eenheid	laagste	top	uiterste
Bijkomende kosten	% tov bouwkosten	12%	15%	17%	Bijkomende kosten	% tov bouwkosten	14%	16%	18%

Kantoren

Retail

INVESTERING		nieuwbouw			INVESTERING		nieuwbouw		
Bouwkosten	eenheid	laagste	top	uiterste	Bouwkosten	eenheid	laagste	top	uiterste
Grondgebonden	€/m ² BBO	€ 155	€ 195	€ 600	Grondgebonden	€/m ² BBO	€ 100	€ 155	€ 410
Ruwbouw	€/m ² BVO	€ 155	€ 255	€ 630	Ruwbouw	€/m ² BVO	€ 120	€ 155	€ 255
Gevel	€/m ² BGO	€ 295	€ 435	€ 665	Gevel	€/m ² BGO	€ 385	€ 460	€ 610
Dak	€/m ² BDO	€ 60	€ 165	€ 480	Dak	€/m ² BDO	€ 40	€ 50	€ 80
Inbouw	€/m ² BVO	€ 80	€ 280	€ 410	Inbouw	€/m ² BVO	€ 5	€ 10	€ 20
Vaste inrichting	€/m ² BVO	€ 10	€ 30	€ 60	Vaste inrichting	€/m ² BVO	€ -	€ -	€ -
W-installaties	€/m ² BVO	€ 165	€ 335	€ 760	W-installaties	€/m ² BVO	€ 5	€ 10	€ 25
E-installaties	€/m ² BVO	€ 155	€ 180	€ 295	E-installaties	€/m ² BVO	€ 5	€ 10	€ 25
T-installaties	€/m ² BVO	€ 10	€ 25	€ 75	T-installaties	€/m ² BVO	€ -	€ -	€ -
Terrein	€/m ² kavel	€ 5	€ 20	€ 40	Terrein	€/m ² kavel	€ -	€ 15	€ 25
Subtotaal	€/m² BVO	€ 960	€ 1.505	€ 1.595	Subtotaal	€/m² BVO	€ 435	€ 530	€ 725
Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	6%	9%	14%	Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	6%	9%	14%
Staartkosten	% van subtotaal	7%	9%	11%	Staartkosten	% van subtotaal	7%	9%	11%
Totaal bouwkosten excl. btw	€/m² BVO	€ 1.265	€ 1.660	€ 2.010	Totaal bouwkosten excl. btw	€/m² BVO	€ 520	€ 650	€ 865
Investeringsopslagen	eenheid	laagste	top	uiterste	Investeringsopslagen	eenheid	laagste	top	uiterste
Bijkomende kosten	% tov bouwkosten	12%	16%	21%	Bijkomende kosten	% tov bouwkosten	12%	16%	21%

Parkeren

INVESTERING		nieuwbouw		
Bouwkosten	eenheid	laagste	top	uiterste
Grondgebonden	€/m ² BBO	€ 185	€ 550	€ 2.175
Ruwbouw	€/m ² BVO	€ 180	€ 225	€ 745
Gevel	€/m ² BGO	€ 15	€ 35	€ 85
Dak	€/m ² BDO	€ 25	€ 65	€ 195
Inbouw	€/m ² BVO	€ 60	€ 130	€ 260
Vaste inrichting	€/m ² BVO	€ 5	€ 10	€ 20
W-installaties	€/m ² BVO	€ 85	€ 130	€ 160
E-installaties	€/m ² BVO	€ 50	€ 75	€ 210
T-installaties	€/m ² BVO	€ 5	€ 15	€ 35
Terrein	€/m ² kavel	€ 10	€ 35	€ 65
Subtotaal	€/m² BVO	€ 710	€ 990	€ 1.360
Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	7%	9%	12%
Staartkosten	% van subtotaal	8%	11%	15%
Totaal bouwkosten excl. btw	€/m² BVO	€ 845	€ 1.205	€ 1.630
Investeringsopslagen	eenheid	laagste	top	uiterste
Bijkomende kosten	% tov bouwkosten	16%	19%	22%

AMSTERDAM EN OMGEVING

Factsheets bedrijfsruimtemarkt | medio 2017



Amsterdam, Diemen en Amstelveen

BANEN IN DE INDUSTRIE
157.500

2016 t.o.v. 2015

▲
3,8%

AANBOD
158.000 m²

medio 2017 t.o.v. ultimo 2016

▼
31%

VOORRAAD
888 ha

2016 t.o.v. 2015

▬
0%

OPNAME
60.000 m²

1^o helft 2017 t.o.v. 1^o helft 2016

▼
26%

AANBOD-VOORRAAD RATIO 3,3

medio 2017 t.o.v. ultimo 2016

▼
1,9%

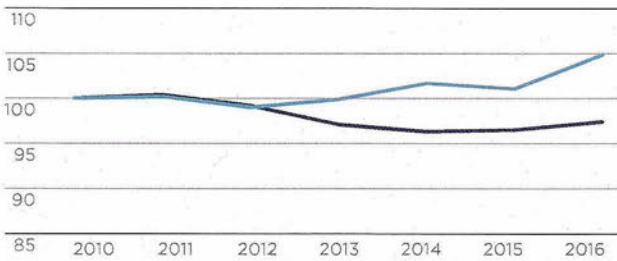
HUURPRIJS
€ 47 per m²/jaar

medio 2017 t.o.v. ultimo 2016

▬
0%

INDEX BANEN IN DE INDUSTRIE

2010=100

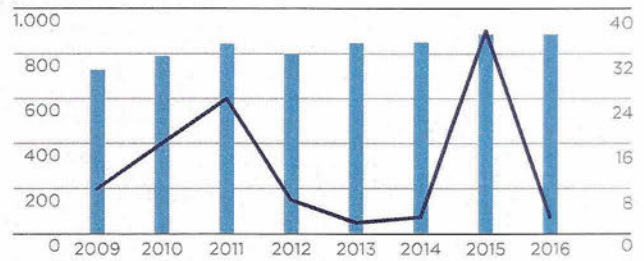


■ Amsterdam e.o. ■ Nederland

Bron: LISA

VOORRAAD BEDRIJVENTERREINEN

(ha)

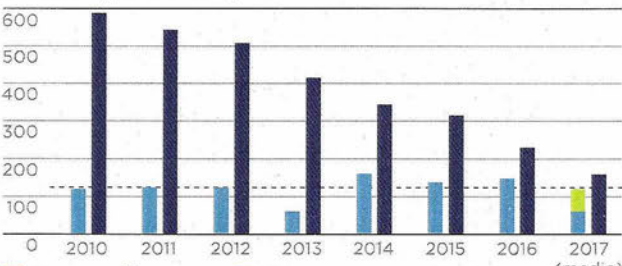


■ Voorraad ■ Jaarlijkse uitgifte

Bron: IBIS, bewerking Cushman & Wakefield

OPNAME EN AANBOD

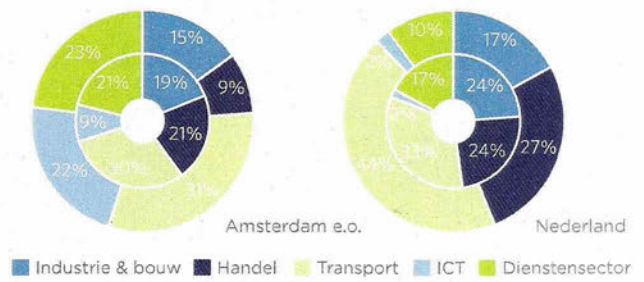
x 1.000 m² (≥ 750 m² v.v.o.)



■ Opname ■ Aanbod ■ Prognose opname 2017
-- Gemiddelde opname 2010 - 2016

OPNAME NAAR SECTOR

buitenring 2016 - medio 2017, binnenring 2007 - medio 2017 (≥ 750 m² v.v.o.)

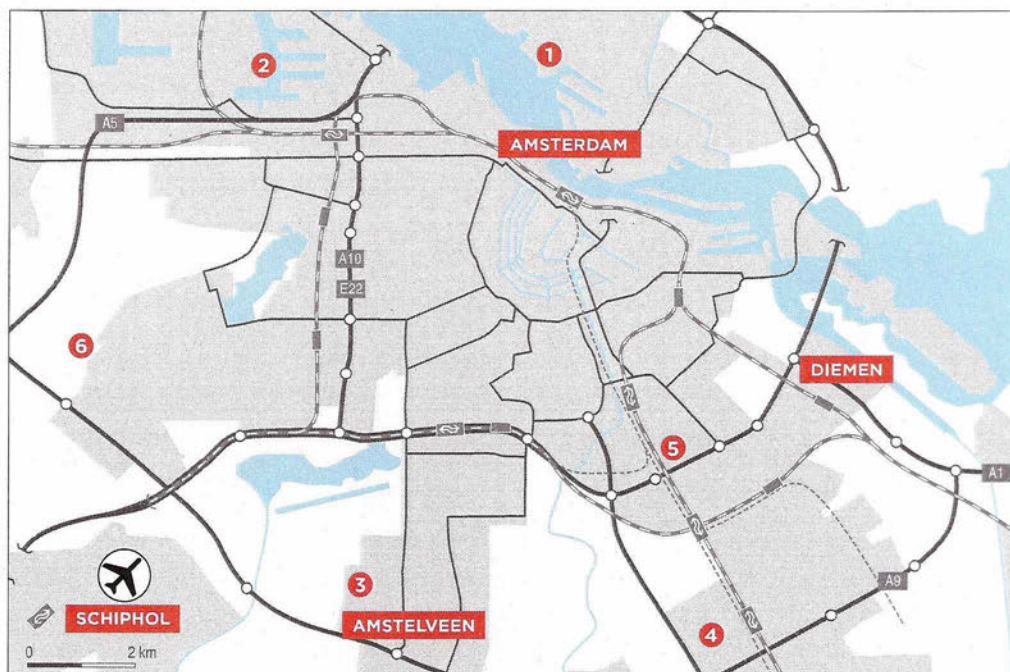


AMSTERDAM EN OMGEVING

Factsheets bedrijfsruimtemarkt | medio 2017

BEDRIJVENTERREINEN

- 1 Amsterdam-Noord
- 2 Westpoort
- 3 Amstelveen
- 4 Zuidoost
- 5 Amstel Business Park
- 6 Business Park Osdorp



OMVANGRIJKE TRANSACTIES BEDRIJFSRUIMTE

medio 2017

Plaats	Locatie	Huurder/koper	Metrage
Amsterdam	Westpoort	DHL Parcel	14.000
	Sloterdijk	ITG	10.000
	Zuidoost	Intralox	5.350
	Sloterdijk	Broedplaats	4.750
	Sloterdijk	Boxx.nl	4.200
	Sloterdijk	IBG Europe	4.100

BRUTO AANVANGSRENDEMENTEN

v.o.n. in %

Landsdeel	Locatie	ultimo 2016		medio 2017	
		van	tot	van	tot
West	Beste locaties	5,50	8,00	5,25	8,00
	Overige locaties	6,75	10,00	6,50	10,00

HUURPRIJZEN BEDRIJFSRUIMTE

in euro per m²/jaar*

Plaats		ultimo 2016		medio 2017	
		van	tot	van	tot
Amsterdam	Noord	40	65	40	65
	Westpoort	35	65	35	65
	Zuidoost	50	70	50	70
	Amstel Business Park	45	75	45	75
Amstelveen		40	55	40	55
Diemen/Weesp		35	65	35	65
Aalsmeer/Uithoorn		35	55	35	55
Alkmaar/Heerhugowaard		30	50	30	50
Haarlem	Waarderpolder	30	50	30	50
Mijdrecht		35	50	35	50
Zaanstad		35	55	35	55

*De bandbreedtes geven de meest voorkomende huurprijzen weer. Uitschieters aan de boven- of onderkant vallen hier buiten.

AMSTERDAM EN OMGEVING

Factsheets kantorenmarkt | medio 2017



Amsterdam, Diemen en Amstelveen

KANTOORBANEN
309.700

2016 t.o.v. 2015

▲
4,1%

AANBOD
763.000 m²

medio 2017 t.o.v. ultimo 2016

▼
16%

VOORRAAD
6.690.000 m²

medio 2017 t.o.v. ultimo 2016

▼
1,9%

OPNAME
163.000 m²

1^o helft 2017 t.o.v. 1^o helft 2016

▲
63%

LEEGSTAND
612.000 m² (9,1%)

medio 2017 t.o.v. ultimo 2016

▼
20%

HUURPRIJS*
€ 201 per m²/jaar

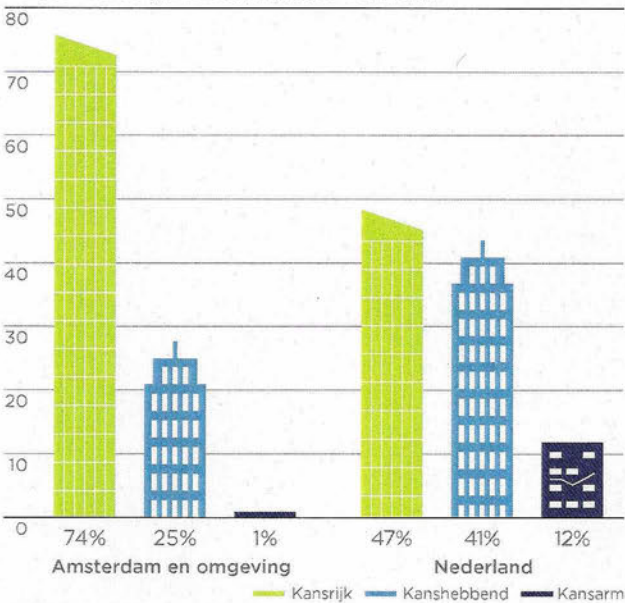
medio 2017 t.o.v. ultimo 2016

▲
1,9%

*Excl. evt. incentives

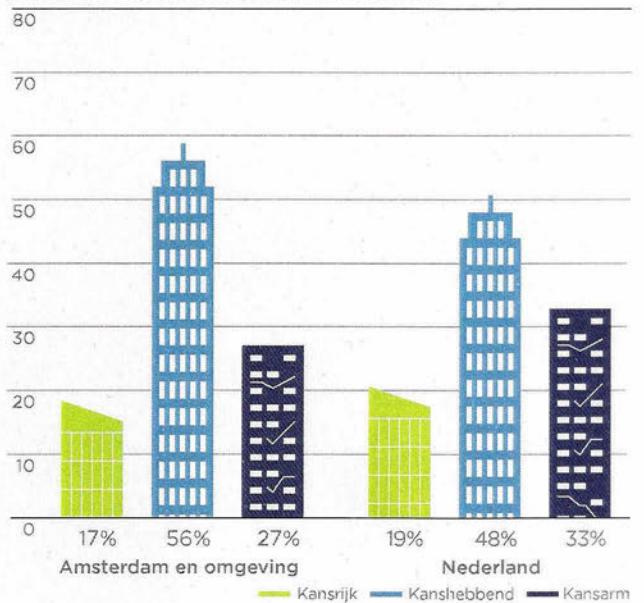
OPNAME NAAR KANSLABEL

kantorenmarkt naar kanslabel (%), per medio 2017



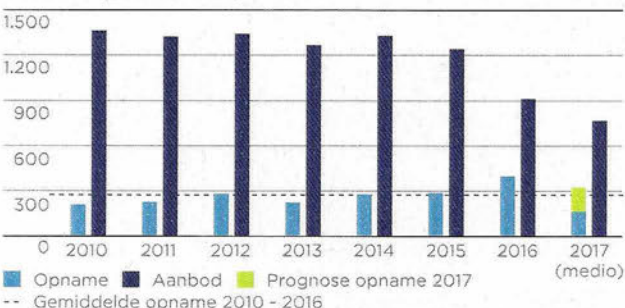
AANBOD NAAR KANSLABEL

kantorenmarkt naar kanslabel (%), per medio 2017



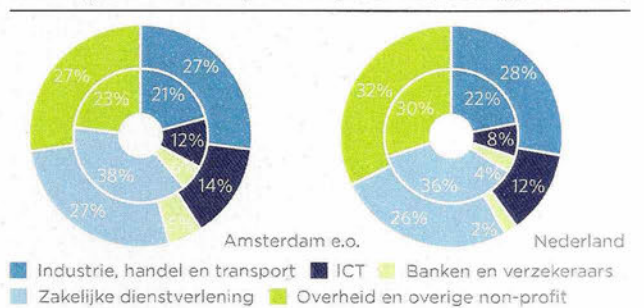
OPNAME EN AANBOD

x 1.000 m² (≥ 500 m² v.v.o.)



OPNAME NAAR SECTOR

buitenring 2016 - medio 2017, binnenring 2007 - medio 2017 (≥ 500 m² v.v.o.)

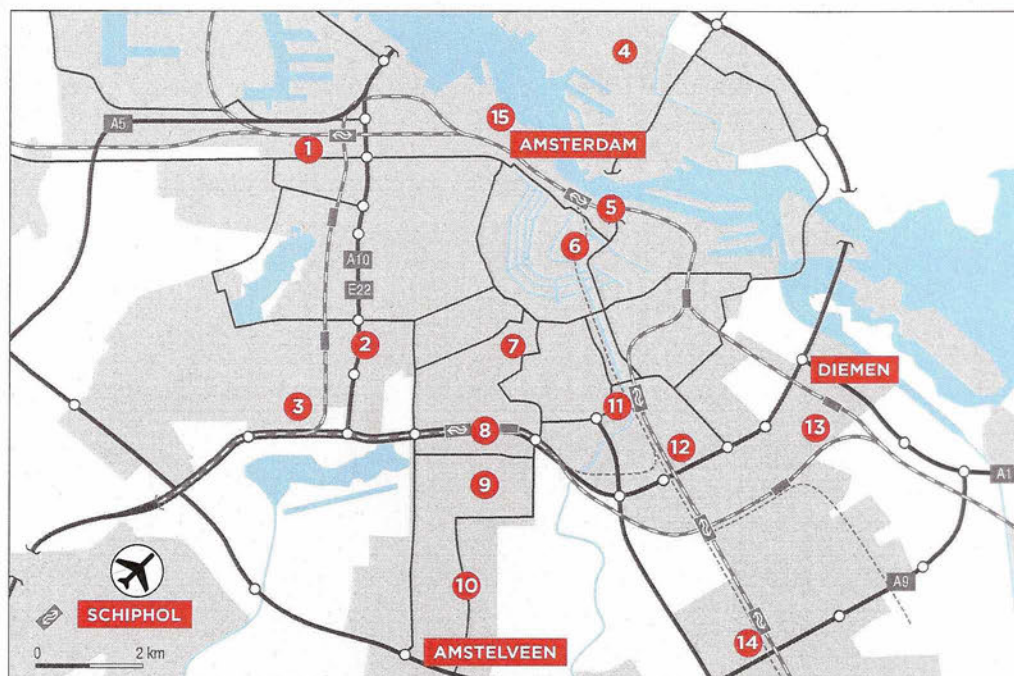


AMSTERDAM EN OMGEVING

Factsheets kantorenmarkt | medio 2017

KANTORENLOCATIES

- 1 Teleport/Sloterdijk
- 2 Westas
- 3 Riekerpolder
- 4 Noord
- 5 Zuidelijke IJ-Oevers
- 6 Centrum
- 7 Oud-Zuid
- 8 Zuidas
- 9 Buitenveldert
- 10 Amstelveen
- 11 De Omval
- 12 Amstel Business Park
- 13 Diemen
- 14 Zuidoost
- 15 Houthavens



OMVANGRIJKE TRANSACTIES KANTOORRUIMTE medio 2017

Plaats	Locatie	Huurder/koper	Metrage
Amsterdam	Sloterdijk	Alliander	25.000
	Mr. Treublaan	Uber	8.350
	Amsterdamseweg	Indiase school	6.250
	Mr. Treublaan	Spaces	6.200
	Zuidoost	KAS Bank	6.000
	Houthavens	Tommy Hilfiger	5.300

BRUTO AANVANGSRENDEMENTEN v.o.n. in %

Landsdeel	Locatie	ultimo 2016		medio 2017	
		van	tot	van	tot
West	Beste locaties	4,00	6,50	4,00	6,25
	Overige locaties	6,25	10,50	6,15	9,00

HUURPRIJZEN KANTOORRUIMTE in euro per m²/jaar*

Plaats	ultimo 2016		medio 2017		
	van	tot	van	tot	
Amsterdam	Teleport/Sloterdijk	75	185	75	190
	Westas	85	165	90	175
	Riekerpolder	150	200	150	200
	Amsterdam-Noord	125	200	125	200
	Zuidelijke IJ-Oevers/Houthavens	175	300	175	300
	Centrum	160	375	160	375
	Oud-Zuid	250	400	250	400
	Zuidas	220	425	220	425
	Buitenveldert	125	275	145	285
	De Omval	250	400	250	400
Amstelveen	Amstel Business Park	90	175	100	185
	Zuidoost	80	195	90	205
Amstelveen		85	195	100	195
Diemen		80	135	80	135

*Excl. evt. incentives en de bandbreedtes geven de meest voorkomende huurprijzen weer. Uitschieters aan de boven- of onderkant vallen hier buiten.

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 1018

5200 BA 's-Hertogenbosch

Nederland

+31 (0)88 4261 261

www.arcadis.com

Onze referentie: