



Toelichting grondwaardebepaling

Datum 4 juli 2024
Kenmerk 2024-5646
Onderwerp Toelichting grondwaarden Buikslotermeerplein

Dit document licht toe hoe de grondwaarden voor de huidige en nieuwe bestemmingen op kavels gesitueerd aan Buikslotermeerplein te Amsterdam tot stand zijn gekomen.

De berekende grondwaarden zijn input voor de berekening van de afkoopsom c.q. canon van het erfpachtrecht. Erfpacht & Uitgifte licht toe op welke wijze de canon of afkoopsom tot stand komt.

Eerst volgt hierna een toelichting op de toegepaste waarderingsmethodiek. Vervolgens wordt (per bestemming) toegelicht welke parameters zijn toegepast in de genormeerde berekening.

1. Genormeed residuele grondwaarde

Amsterdam bepaalt voor (bestaande) erfpachtrechten de grondwaarde op basis van de 'residuele methode'. Deze methode betekent dat de marktconforme markt-/beleggingswaarde van het vastgoed wordt verminderd met de stichtingskosten. Dat wat overblijft (het residu) is de waarde die aan de (erfpacht)grond wordt toegeschreven. Amsterdam voert een functionele en residuele grondwaardepolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming.

Ten aanzien van de grondwaardebepaling geldt een aantal waarderingsvoorschriften om te voorkomen dat er onlogische grondwaardeverschillen ontstaan. Tezamen vormen deze waarderingsvoorschriften het principe 'genormeed'. Dit betekent dat de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde voor een bepaald project of object niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke opbrengsten en/of kosten, maar van vergelijkbare en marktconforme opbrengsten- en/of kostenniveaus. Hiermee wordt voorkomen dat kavels met dezelfde locatiekwaliteiten en met dezelfde bestemming, verschillende grondwaarden hebben. Daarnaast stelt dit de gemeente in staat om een grondprijsberekening te maken al voordat er zicht is op een volledig uitgewerkt ontwerp.

De belangrijkste genormeerde uitgangspunten zijn:

- Nieuwbouwkwaliteit op basis van gestelde (en afdwingbare) eisen op vigerend prijspeil;
- Een stichtingskostenniveau dat representatief is voor de locatie en passend bij de bestemming;
- Een opbrengstniveau gebaseerd op:

- o een voor de locatie, bestemming en vigerend prijspeil representatief marktgemiddelde op basis van 'best use', rekening houdend met eventuele beleidsmatige beperkingen;
- o een marktgemiddelde dat aansluit op het stichtingskostenniveau;
- o een eeuwigdurend (afgekocht) tijdvak;
- Bouwrijpe grond, waarbij bij bestaande erfpachtrechten een correctie is opgenomen voor sloopkosten;
- Eventuele verwervingskosten en/of saneringskosten vallen buiten de scope van 'genormeerd' en zijn daarom geen onderdeel van de grondprijsberekening.

De grondwaarden en gehanteerde parameters zijn één integraal geheel. Het afzonderlijk wijzigen van parameters is niet aan de orde zonder hierbij de andere parameters in overweging te nemen.

2. Toelichting grondwaarden per bestemming

Hieronder wordt per bestemming toegelicht welke gegevens als input hebben gediend voor de grondwaardeberekening.

Grondwaarden wonen t.b.v. bestaande rechten

Voor de verschillende woonbestemmingen gelden afzonderlijke grondwaarden. Die zijn hieronder weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt in bebouwingstypologie en woninggrootte voor de diverse woonbestemmingen. Naast een laagbouw referentie voor de woningen in een woongebouw van circa vier woonlagen boven een niet-wonen plint bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van een woontoren tot 45 meter (toren 16 lagen), tot 70 meter (toren 24 lagen) en in een uitzonderlijke situatie is een woontoren met een hoogte van 120 meter mogelijk.

Woonschijf - 6 lagen

Overzicht meergezinswoning	Koop		Huur - regulier	
	< 60 m²	≥ 60 m²	< 60 m²	≥ 60 m²
Marktwaarde (VON)	€ 6.252	€ 5.500	€ 6.189	€ 5.445
Stichtingskosten incl. opslagen en incl. btw	€ 4.201	€ 3.879	€ 4.454	€ 4.151
Grondwaarde (btw niet van toepassing)	€ 2.051	€ 1.621	€ 1.735	€ 1.294

Grondwaarde per woonsmaak		(btw niet van toepassing)						(Peildatum Q1 2024)	
Bestemming		<30 m²	30 tot 40 m²	40 tot 50 m²	50 tot 60 m²	60 tot 70 m²	70 tot 80 m²	80 tot 90 m²	≥ 90 m²
Middeldure huurwoning		n.v.t.	n.v.t.	€ 1.770	€ 1.195	€ 685	€ 420	n.v.t.	n.v.t.
Part. sociale huur		€ 1.975	€ 1.305	€ 550	min.	min.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Toren - t/m 16 lagen

Overzicht meergezinswoning	Koop		Huur - regulier	
	< 60 m²	≥ 60 m²	< 60 m²	≥ 60 m²
Marktwaaarde (VON)	€ 6.479	€ 5.700	€ 6.414	€ 5.643
Stichtingskosten incl. opslagen en incl. btw	€ 4.779	€ 4.423	€ 5.142	€ 4.805
Grondwaarde (btw niet van toepassing)	€ 1.700	€ 1.277	€ 1.272	€ 838

Grondwaarde per woonsmaak		(btw niet van toepassing)							(Peildatum Q1 2024)
Bestemming		<30 m²	30 tot 40 m²	40 tot 50 m²	50 tot 60 m²	60 tot 70 m²	70 tot 80 m²	80 tot 90 m²	≥ 90 m²
Middeldure huurwoning		n.v.t.	n.v.t.	€ 1.480	€ 905	€ 395	min.	n.v.t.	n.v.t.
Part. sociale huur		€ 1.685	€ 1.015	min.	min.	min.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Toren - 17 t/m 24 lagen

Overzicht meergezinswoning	Koop		Huur - regulier	
	< 60 m²	≥ 60 m²	< 60 m²	≥ 60 m²
Marktwaaarde (VON)	€ 6.877	€ 6.050	€ 6.808	€ 5.990
Stichtingskosten incl. opslagen en incl. btw	€ 5.049	€ 4.690	€ 5.435	€ 5.095
Grondwaarde (btw niet van toepassing)	€ 1.828	€ 1.360	€ 1.374	€ 894

Grondwaarde per woonsmaak		(btw niet van toepassing)							(Peildatum Q1 2024)
Bestemming		<30 m²	30 tot 40 m²	40 tot 50 m²	50 tot 60 m²	60 tot 70 m²	70 tot 80 m²	80 tot 90 m²	≥ 90 m²
Middeldure huurwoning		n.v.t.	n.v.t.	€ 1.092	€ 517	min.	min.	n.v.t.	n.v.t.
Part. sociale huur		€ 1.297	€ 627	min.	min.	min.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Toren - circa 40 lagen

Overzicht meergezinswoning	Koop		Huur - regulier	
	< 60 m²	≥ 60 m²	< 60 m²	≥ 60 m²
Marktwaaarde (VON)	€ 7.161	€ 6.300	€ 7.090	€ 6.237
Stichtingskosten incl. opslagen en incl. btw	€ 5.572	€ 5.209	€ 5.956	€ 5.615
Grondwaarde (btw niet van toepassing)	€ 1.590	€ 1.091	€ 1.134	€ 622

Grondwaarde per woonsmaak		(btw niet van toepassing)							(Peildatum Q1 2024)
Bestemming		<30 m²	30 tot 40 m²	40 tot 50 m²	50 tot 60 m²	60 tot 70 m²	70 tot 80 m²	80 tot 90 m²	≥ 90 m²
Middeldure huurwoning		n.v.t.	n.v.t.	€ 705	min.	min.	min.	n.v.t.	n.v.t.
Part. sociale huur		€ 910	min.	min.	min.	min.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

- De gemiddelde woninggrootte van de woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is.
- De minimale grondwaarde bedraagt € 300 per m² GO (prijsspeel 2024).

Waardering

Hierna volgt een toelichting op de toegepaste parameters voor de grondwaardeberekening.

Marktwaaarde koopwoningen

Voor de marktwaaardebepaling zijn zowel referenties van bestaande bouw als nieuwbouwreferenties geraadpleegd. De bestaande koopreferenties hebben een bandbreedte van € 4.221 - € 5.526 per m² GO voor woningen met een gebruiksoppervlak tussen 75 m² en 103 m². De referenties liggen in de onderhavige buurt Buikslotermeerplein en in de buurten De Kleine Wereld en Plan van Gool, die respectievelijk noordelijk en zuidelijk aan het Buikslotermeerplein grenzen. De woningen in deze buurten zijn veelal gebouwd tussen 1967 en 1987. De gebouwkwaliteit en

uitstraling zijn daardoor inferieur aan de nieuwbouwkwaliteit van de genormeerde referenties. Enkele referenties zijn echter in de tussentijd gemoderniseerd waardoor de interne kwaliteit en staat van die woningen meer gelijkwaardig zijn aan dat van de genormeerde referentie. Verder beschikken de referenties allen over een C label. Daarmee zijn deze duidelijk minder hoog dan dat van de genormeerde referentie, dat is gebaseerd op een energielabel van A+++. Qua erfpacht is de situatie van het merendeel van de referenties gelijk aan het uitgangspunt van de genormeerde referentie. Andere referenties zijn verkocht op basis van voortdurende erfpacht met afgekochte canon tot 2037, en kennen zodoende een aanzienlijk minder gunstige erfpachtsituatie.

Nieuwbouwprojecten op korte fietsafstand van het Buikslotermeerplein hebben een gemiddeld prijsniveau tussen € 5.261 per m² GO en € 6.295 per m² GO, op basis van 50 jaar afgekochte erfpacht dan wel jaarlijkse canonbetaling.

Het lagere prijsniveau geldt voor een project in de Bloemenbuurt-Noord, tussen de Klaprozenbuurt en het Noordhollandsch Kanaal en op circa tien minuten fietsafstand van het Buikslotermeerplein. Die woningen hebben ofwel uitzicht op een groene omgeving, ofwel op het water en worden opgeleverd zonder keuken. Het hogere prijsniveau geldt voor een project in de Waterlandpleinbuurt, op circa vijf minuten fietsafstand van het Buikslotermeerplein. Die appartementen zijn volledig uitgerust, derhalve inclusief een complete keuken, badkamer en toilet. Recente transacties van een nieuwbouwproject in Elzenhagen hebben een gemiddelde prijs per m² die ongeveer in het midden van voornoemde bandbreedte ligt. Dit project ligt in een parkachtige omgeving en kent daardoor een gunstigere ligging dan onderhavige. Het uitgangspunt voor wat betreft de erfpacht is echter minder gunstig, daar die koopprijzen uitgaan van jaarlijkse canonbetaling.

Gelet op het prijsniveau van de referenties, zowel bestaand als nieuw, en daarbij rekening houdend met de locatie, ligging, kenmerken en erfpachtsituatie van die referenties ten opzichte van de onderhavige locatie en de kenmerken en erfpachtsituatie van de genormeerde referentie, is een marktwaarde bepaald van € 5.500 per m² GO (v.o.n., op basis van 90 m² GO en eeuwigdurend afgekochte canon).

Ook zijn in het gebied torens voorzien met een bouwhoogte uiteenlopend van circa 45 meter tot 120 meter. Hoger gelegen woningen kennen doorgaans een hogere marktwaarde vanwege het uitzicht en de exclusiviteit. Voor een woongebouw met 16 bouwlagen (circa 45 m¹ hoog) is de gemiddelde marktwaarde bepaald op € 5.700 per m² GO (op basis van eeuwigdurend afgekochte erfpacht). Voor een woongebouw met 24 lagen (circa 70 m¹ hoog) is de gemiddelde marktwaarde vastgesteld op € 6.050 per m² GO en voor de woontoren van circa 120 m¹ hoog (circa 40 lagen) op € 6.300 per m² GO (met eeuwigdurend afgekochte erfpacht).

Marktwaarde huurwoningen

Voor de middeldure huurwoningen en particulier sociale huurwoningen is aan de hand van de exploitatiemogelijkheden de grondwaarde genormeerd residueel bepaald. Bij de exploitatiemogelijkheden is hierbij gecorrigeerd voor de erfpachtrechtelijke beperkingen als gevolg van de woonsmaak. De erfpachtrechtelijke beperkingen bestaan onder andere uit een

gemaximeerde huurprijs en huurprijsindexatie. In de waardering is verder rekening gehouden met de gemiddelde woninggrootte, het aantal bouwlagen van het project en het woningmarktgebied waarin het project zich bevindt. De invloed van het woningmarktgebied komt met name voort uit de restwaarde van de bestemming na de gehanteerde uitpondtermijn.

Stichtingskosten

Voor het uitgangspunt van de stichtingskosten zijn een drietal referentietypen toegepast, te weten ‘woonschijf 6 lagen’, ‘toren midden 16 lagen’ en ‘toren midden 24 lagen’. De beschikbare kostenreferenties voor woontorens zijn niet representatief voor een woontoren van 120 m¹ hoog, derhalve is voor het uitgangspunt van de stichtingskosten van die woontoren maatwerk toegepast. De stichtingskostenreferenties gaan uit van de hedendaagse eisen die worden gesteld aan gebouwen. Aanvullend is in de kosten rekening gehouden met geluidwerende voorzieningen op basis van de geluidskaart van de gemeente Amsterdam, kosten voor bouwen op een plint en een ondergelegen parkeergarage alsmede kosten in verband met de complexe bouwlocatie. De totale stichtingskosten zijn inclusief sloopkosten en inclusief BTW.

Grondwaarden niet-wonen t.b.v. bestaande rechten

In deze paragraaf worden de grondwaarden van de niet-woonbestemmingen die zijn weergegeven in de tabel hieronder toegelicht. De grondwaarden zijn vastgesteld op basis van prijspeil Q1 2024.

Niet-wonen

Bestemming	Grondwaarde	Per
Niet-woonbestemming in de plint*	€ 1.689	m ² bvo
Maatschappelijke plint	Vaste grondwaarde**	m ² bvo
Supermarkt	€ 1.478	m ² bvo
Horeca (fastfood)	€ 2.204	m ² bvo
Productieve plint (max. 30% kantoor)	€ 307	m ² bvo
Kantoor	€ 707	m ² bvo
Hotel	€ 2.019	m ² bvo
Leisure	Zie toelichting	m ² bvo
Alles-in-één-school	Vaste grondwaarde**	m ² bvo
Broedplaatsen (CAWA)	Vaste grondwaarde**	m ² bvo
Nutsvoorzieningen	Vaste grondwaarde**	m ² bvo

* Niet-woonbestemming in de plint is geen formele bestemming. In het erfpachtcontract dienen de toegestane bestemmingen nader te worden gespecificeerd, zoals kantoor, bedrijfsruimte, detailhandel, horeca, cultuur, sport etc. Hieronder vallen ook commercieel geëxploiteerde sociaal maatschappelijke functies en buurtkamers.

** De vaste grondwaarde is van toepassing mits wordt voldaan aan hetgeen beschreven in de betreffende paragraaf. De vaste grondwaarde bedraagt in dat geval € 221 (prijspeil 2024).

Niet-woonbestemming in de plint

De bestemming '*Niet-woonbestemming in de plint*' of '*commerciële plint*' verwijst naar de situatie dat de begane grond van een bouwwerk een andere bestemming heeft dan de daarboven gelegen bouwlagen. Daarnaast worden commerciële plinten gekenmerkt door een min of meer aaneengesloten front van commerciële voorzieningen. Deze plinten kenmerken zich veelal door de brede aanwendingsmogelijkheden, zoals bedrijfsruimte, kantoor, consumentgerichte en zakelijke dienstverlening, horeca, cultuur, sport etc. Hieronder vallen ook verschillende sociaal-maatschappelijke voorzieningen onder, meer over deze functies in de hier opvolgende paragraaf. Het gebruik in de plint is in de praktijk vaak divers en wisselt doorgaans regelmatig. De uiteindelijke aanwending heeft doorgaans geen impact op de huurwaarde. Er wordt één grondwaarde afgegeven voor alle ruimtes in de plint.

Let op: voor onder andere supermarkt en fastfood gelden afzonderlijk waarden, deze zijn verder in dit rapport opgenomen.

Waardering

De marktwaarde is vastgesteld op circa € 4.075 per m² vvo. De huurwaarde en het rendement waarop deze marktwaarde is gebaseerd worden hierna toegelicht. Ook volgt een nadere toelichting op de stichtingskosten.

Huurwaarde

Op basis van de marktanalyse is voor de onderhavige locatie de huurwaarde bepaald op € 275 per m² vvo. Aan het Buikslotermeerplein bevindt zich het winkelcentrum Boven 't Y. Derhalve zijn in het onderhavige gebied veel commerciële ruimten aanwezig. Ter onderbouwing van het huurprijsniveau zijn huurreferenties van commerciële ruimten geanalyseerd die een goed beeld geven van de huurprijzen die het afgelopen jaar zijn gerealiseerd. Naast transacties is een inventarisatie gemaakt van winkelruimtes die worden aangeboden in winkelcentrum Boven 't Y. De geanalyseerde commerciële units hebben een brede 'Gemengd-4 bestemming'. Al met al blijkt uit de referenties een huurwaarde van circa € 210 per m² vvo tot circa € 370 per m² vvo per jaar voor de primaire meters op de begane grond, een en ander onder meer afhankelijk van de precieze situering in het winkelcentrum en specifieke kenmerken zoals frontbreedte-diepteverhouding. Gelet op het huurprijsniveau van de referenties wordt voor een genormeerde commerciële (nieuwbouw)ruimte in onderhavig gebied een markthuur van € 275 per m² vvo per jaar reëel en marktconform geacht.

Naast referenties is gekeken naar marktinformatie onderstaande tabel toont markthuren uit het rapport Winkelhuren Amsterdam. Uit het rapport blijkt een brede bandbreedte van € 115 tot € 350 per m² vvo voor winkelruimte in Winkelcentrum Boven 't Y (Buikslotermeerplein).

LOCATIE/WINKELGEBIED GEMEENTE AMSTERDAM	STADSDELEN EN GEBIEDEN	TYPE WINKELGEBIED*	VAN (€)	TOT (€)
WC BOVEN 'T Y (BUIKSLOTERMEERPLEIN)	N-Noord Oost	Stadsdeelcentrum	115	350

Cushman & Wakefeld Winkelhuren Amsterdam 2023

Bruto aanvangsrendement

Ten aanzien van het rendement blijkt uit marktinformatie dat de bruto aanvangsrendementen voor commerciële plintobjecten in stadsdeelcentra zich bevinden in een bandbreedte van circa 6,00% - 7,00%, met name afhankelijk van de situering in het stadsdeelcentrum. De scherpste rendementen gelden daarbij voor objecten met veel passerend publiek en in de directe nabijheid van publiekstrekkingen als een supermarkt en/of filiaalbedrijven. De bovenkant van de bandbreedte geldt voor locaties met een beperkt aantal passanten. Zowel aan de westelijke als de oostelijke toegang van het winkelcentrum bevinden zich publiekstrekkingen zoals een supermarkt alsmede bekende retailers als C&A, Action en H&M. Verder bevinden zich aan beide zijden parkeermogelijkheden die zorgen voor passantenstromen van beide kanten. Ook aan de noordzijde en zuidzijde zijn circa halverwege het winkelcentrum mogelijkheden tot parkeren met een ingang naar het winkelcentrum. Gezien de ontwikkelingen met betrekking tot rente en de hieraan gekoppelde stijgende aanvangsrendementen wordt voor het onderhavige gebied een rendement in het midden tot de bovenkant van de voornoemde bandbreedte opgevoerd. Voor dit gebiedsadvies is vervolgens uitgegaan van het gemiddelde daarvan. Het toegepaste rendement bedraagt 6,75%.

Stichtingskosten

Voor het uitgangspunt van de stichtingskosten is aangesloten bij het referentietype 'Kleine unit in de plint', 1-laags van 4,5. Dit referentietype wordt het meest representatief geacht in het onderhavige gebied. De stichtingskostenreferentie gaat uit van de hedendaagse eisen die worden gesteld aan gebouwen. Aanvullend is in de kosten rekening gehouden met functiestapeling met wonen/kantoor en/of parkeren en de complexiteit van de bouwlocatie. De totale stichtingskosten zijn vastgesteld op € 2.181 per m² bvo inclusief sloopkosten en exclusief BTW. De gehanteerde vormfactor bedraagt 95%.

Voor dit transformatiegebied wordt uitgegaan van standaard genormeerde uitgangspunten die worden gehanteerd voor binnenstedelijke gebieden. De bouwlogistiek wordt als zijnde gelijkwaardig ingeschat met een dicht bebouwd centrumgebied. Dit ten gevolge van de complexiteit en de maatregelen die in dergelijke binnenstedelijke gebieden moeten worden genomen om gedurende de sloop en bouw winkelend publiek te kunnen blijven ontvangen. Het gehanteerde opslagpercentage op de bouwkosten ligt tussen de 6% en 8% afhankelijk van de bestemming. Deze opslag is bepaald door een bouwkostendeskundige en voor dit project wordt deze toeslag voldoende geacht.

Maatschappelijke plint

Vanuit het grondprijsbeleid wordt de grondwaarde voor sociaal maatschappelijke voorzieningen bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie. Vastgoed(realisatie) en de vastgoedexploitatie zijn steeds meer losgekoppeld van bijvoorbeeld de zorg- of dienstverlening, die vanuit het vastgoed geleverd wordt. Gevolg hiervan is dat de overheid nu niet meer de enige aanbieder is van dit type vastgoed en dat de vastgoedexploitatie commerciële is. Voor deze bestemmingen geldt dat uitsluitend de minimale grondwaarde van toepassing is als 1) een rendabele exploitatie is niet mogelijk vanwege de privaatrechtelijke beperkingen en 2) de

erfpachter een non-profit instelling is die wordt gesubsidieerd door de overheid. Het gaat hierbij om cumulatieve voorwaarden. Ook voor een huis-/tandarts, fysio, apotheek of buurtkamer gelden deze cumulatieve voorwaarden. Wordt niet aan deze voorwaarde voldaan dan geldt de prijs voor reguliere niet-woonbestemming in de plint, beschreven in de voorgaande paragraaf.

Supermarkt

Waardering

De marktwaarde is vastgesteld op circa € 3.750 per m² vvo. De huurwaarde en het rendement waarop deze marktwaarde is gebaseerd worden hierna toegelicht. Ook volgt een nadere toelichting op de stichtingskosten.

Huurwaarde

Op basis van de marktanalyse is voor de onderhavige locatie de huurwaarde bepaald op € 225 per m² vvo per jaar.

Rendement

Uit marktinformatie blijkt dat de bruto aanvangsrendementen voor een supermarkt in een bandbreedte liggen van circa 5,50% - 7,50%, waarbij het verzorgingsgebied en locatie in belangrijke mate van invloed zijn op het rendement. Voor onderhavige is het bruto aanvangsrendement vastgesteld op 6,00%. Onder beleggers worden supermarkten nog steeds als 'veilige haven' beschouwd. Huurders van supermarkten zijn over het algemeen financieel sterke partijen die zich voor lange periode verbinden aan een object. Het relatief lage risicoprofiel uit zich onder meer in lagere aanvangsrendementen. Al met al wordt voldoende interesse vanuit beleggers verwacht. Een rendement richting de ondergrens van voornoemde bandbreedte lijkt daarom reëel en is bepaald op 6,00%.

Stichtingskosten

Voor het uitgangspunt van de stichtingskosten is aangesloten bij het referentietype 'Plint circa 1.000 m² bvo, basis 1-laags 4,5 meter'. De stichtingskostenreferentie gaat uit van de hedendaagse eisen die worden gesteld aan gebouwen. Aanvullend is in de kosten rekening gehouden met functiestapeling met wonen dan wel kantoor. De totale stichtingskosten zijn inclusief sloopkosten en exclusief BTW en bedragen € 2.085 per m² bvo. De vormfactor vvo/bvo bedraagt 95%.

Voor dit transformatiegebied wordt uitgegaan van standaard genormeerde uitgangspunten die worden gehanteerd voor binnenstedelijke gebieden. De bouwlogistiek wordt als zijnde gelijkwaardig ingeschat met een dicht bebouwd centrumgebied. Dit ten gevolge van de complexiteit en de maatregelen die in dergelijke binnenstedelijke gebieden moeten worden genomen om gedurende de sloop en bouw winkelend publiek te kunnen blijven ontvangen. Het gehanteerde opslagpercentage op de bouwkosten ligt tussen de 6% en 8% afhankelijk van de bestemming. Deze opslag is bepaald door een bouwkostensdeskundige en voor dit project wordt deze toeslag voldoende geacht.

Fastfood

In het grondprijsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen drie type horecagelegenheden. De standaard horecabedrijven, ofwel types die onder deze categorie vallen, zijn onder andere bistro's, restaurants, lunchrooms, cafés, tearooms, kroegen, ijssalons en koffiehuisen. Voor dit type ruimte kan in het Buikslotermeerplein gebied, mede gezien de brede bestemmingsmogelijkheid, aansluiting worden gezocht bij de grondwaarde die is geadviseerd bij de commerciële plint.

Een andere categorie is de horecagelegenheden waarbij de nadruk ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen, evenals de verstrekking van (alcoholische) dranken ter plaatse, al dan niet met etenswaren. Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn een discotheek, bardancing, club, zaalverhuur/partycentra (regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek- en dansevenementen). Er is in de aanvraag geen sprake van dit type gebruik, hiervoor wordt in dit advies dan ook geen waarde afgegeven. Mocht voor een specifiek object deze bestemming van toepassing blijken kan een maatwerkadvies worden opgesteld.

Tot slot is er de categorie horecagelegenheden waarbij de nadruk ligt op de verkoop van etenswaren - met als nevenactiviteit het verkopen van niet-alcoholische dranken – bedoeld voor directe consumptie al dan niet ter plaatse en waarbij er sprake is van zelfbediening.

Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere snackbars, fastfoodrestaurants, snelbuffet, automatieken en loketverkoop. Deze paragraaf spitst zich toe op de laatste categorie, die kortweg tot 'fastfood' is bestempeld.

Waardering

De marktwaarde is vastgesteld op circa € 4.615 per m² vvo. De huurwaarde en het rendement waarop deze marktwaarde is gebaseerd worden hierna toegelicht. Ook volgt een nadere toelichting op de stichtingskosten.

Marktanalyse

Ter onderbouwing van het huurprijsniveau is naar referenties van Fastfood locaties in heel Nederland gekeken. De referenties betreffen zowel snelweglocaties, solitair gelegen objecten of restaurants welke onderdeel uitmaken van een foodcourt. Ook zijn een aantal binnenstedelijke referenties meegenomen in de analyse. Ten opzichte van onderhavige lijken snelweglocaties niet een-op-een vergelijkbaar met de binnenstedelijke ligging op onderhavige locatie. Echter hebben beide type locaties voor- en nadelen. Gelet op het huurprijsniveau van de referenties wordt voor een genormeerd fastfood restaurant in onderhavig gebied een markthuur van € 300 per m² vvo per jaar reëel geacht.

Bruto aanvangsrendement

Ten aanzien van het rendement blijkt uit marktinformatie dat het bruto aanvangsrendement voor fastfoodrestaurants veelal binnen een bandbreedte van circa 5,5% tot 6,75% ligt. Onder de beleggingen worden de bekende ketens doorgaans als sterke huurders gezien. Deze partijen zijn over het algemeen financieel sterke partijen en huurcontracten worden doorgaans voor een zeer lange periode afgesloten. Zoals eerder aangegeven ligt onderhavige in een groeiend verzorgingsgebied met een gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen rond het stedelijk gemiddelde. Daarbij is er in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Al

met al wordt voldoende interesse vanuit beleggers verwacht. Een rendement iets boven het midden van voornoemde bandbreedte lijkt daarom reëel. Het rendement is bepaald op 6,5%.

Stichtingskosten

Voor het uitgangspunt van de stichtingskosten is aangesloten bij het referentietype 'klein plintunit, 1-laag'. In de stichtingskosten is rekening gehouden met functiestapeling met wonen en sloopkosten. Voor het overige vormen de onderstaande uitgangspunten de grondslag voor de inschatting van de stichtingskosten. Deze sluiten aan bij de vigerende landelijke dan wel gemeentelijke voorschriften. In totaliteit zijn de stichtingskosten begroot op € 2.135 per m² bvo, exclusief btw.

Voor dit transformatiegebied wordt uitgegaan van standaard genormeerde uitgangspunten die worden gehanteerd voor binnenstedelijke gebieden. De bouwlogistiek wordt als zijnde gelijkwaardig ingeschat met een dicht bebouwd centrumgebied. Dit ten gevolge van de complexiteit en de maatregelen die in dergelijke binnenstedelijke gebieden moeten worden genomen om gedurende de sloop en bouw winkelend publiek te kunnen blijven ontvangen. Het gehanteerde opslagpercentage op de bouwkosten ligt tussen de 6% en 8% afhankelijk van de bestemming. Deze opslag is bepaald door een bouwkostendeskundige en voor dit project wordt deze toeslag voldoende geacht.

Productieve plint (max. 30% kantoor)

De verschijningsvorm van dit type bedrijfsruimte is afwijkend van de klassieke bedrijfsruimten. Deze bedrijfsruimten worden gerealiseerd in de plinten wat resulteert in hogere huren maar ook hogere stichtingskosten. Bovendien worden de bedrijfsruimten gerealiseerd met een hogere kwaliteit en uitstraling dan een reguliere bedrijfshal, waardoor voor dit type bedrijfsruimte een andere grondwaarde van toepassing is.

Waardering

De marktwaarde is vastgesteld op € 2.620 per m² vvo. De huurwaarde en het rendement waarop deze marktwaarde is gebaseerd worden hierna toegelicht. Ook volgt een nadere toelichting op de stichtingskosten.

Huurwaarde

Op basis van de marktanalyse is voor de onderhavige locatie de huurwaarde bepaald op € 165 per m² vvo per jaar, gebaseerd op huurwaardereferenties met een huurwaarde in een bandbreedte van € 140 tot € 201 per m² vvo per jaar.

Rendement

Uit marktinformatie blijkt dat de bruto aanvangsrendementen voor een bedrijfsruimte in een bandbreedte liggen van circa 5,00% (core locaties) - 8,50% (value-add locaties), waarbij de locatie en gebouweigenschappen in belangrijke mate van invloed zijn op het rendement. Voor onderhavige

is het bruto aanvangsrendement vastgesteld op 6,30%. Kijkende naar de locatie wordt aangenomen dat het Buikslotermeerplein tot minimaal een core+ locatie wordt gerekend. Het gebied is relatief goed bereikbaar, goed ontsloten, alleen iets minder strategisch gelegen ten aanzien van diverse snelwegen, treinverbindingen, de haven van Amsterdam en Schiphol. Voor core+ locaties is een gemiddeld rendement van circa 6,25% gegeven. Aangenomen wordt dat het rendement zich hier rondom heen begeeft aangezien het landelijke cijfers betreft en Amsterdamse bedrijventerreinen doorgaans als zeer gewild worden beschouwd. Het beleggingsrisico is derhalve relatief laag. Het bruto aanvangsrendement is zodoende iets hoger dan het gemiddelde bepaald op 6,30%.

Stichtingskosten

Voor het uitgangspunt van de stichtingskosten is aangesloten bij het referentietype 'Plint kleine unit basis 1-laags 4,5 meter'. De stichtingskostenreferentie gaat uit van de hedendaagse eisen die worden gesteld aan gebouwen. Aanvullend is in de kosten rekening gehouden met functiestapeling met kantoor en/of parkeren. De totale stichtingskosten zijn inclusief sloopkosten en exclusief BTW en bedragen € 2.181 per m² bvo. De vormfactor vvo/bvo bedraagt 95%.

Voor dit transformatiegebied wordt uitgegaan van standaard genormeerde uitgangspunten die worden gehanteerd voor binnenstedelijke gebieden. De bouwlogistiek wordt als zijnde gelijkwaardig ingeschat met een dicht bebouwd centrumgebied. Dit ten gevolge van de complexiteit en de maatregelen die in dergelijke binnenstedelijke gebieden moeten worden genomen om gedurende de sloop en bouw winkeland publiek te kunnen blijven ontvangen. Het gehanteerde opslagpercentage op de bouwkosten ligt tussen de 6% en 8% afhankelijk van de bestemming. Deze opslag is bepaald door een bouwkostendeskundige en voor dit project wordt deze toeslag voldoende geacht.

Kantoorruimte

Waardering

De marktwaarde is vastgesteld op € 3.770 per m² vvo. De huurwaarde en het rendement waarop deze marktwaarde is gebaseerd worden hierna toegelicht. Ook volgt een nadere toelichting op de stichtingskosten.

Huurwaarde

Op basis van de marktanalyse is voor de onderhavige locatie de huurwaarde bepaald op € 245 per m² vvo per jaar, gebaseerd op huurwaardereferenties met een huurwaarde in een bandbreedte van € 216 tot € 250 per m² vvo per jaar.

Rendement

Uit marktinformatie blijkt dat de bruto aanvangsrendementen voor een kantoor in een bandbreedte liggen van circa 5,00% - 8,50%, waarbij de locatie en gebouweigenschappen in belangrijke mate van invloed zijn op het rendement. Voor onderhavige is het bruto aanvangsrendement vastgesteld op

6,5%. Voor core+ locaties is een gemiddeld rendement van circa 6,50% gegeven. Onderhavige locatie wordt qua locatie en ligging als kwalitatief goed bestempeld. Het bruto aanvangsrendement is zodoende bepaald op 6,5%.

Stichtingskosten

Voor het uitgangspunt van de stichtingskosten is aangesloten bij het referentietype 'Kantoor regulier circa 6 lagen'. De stichtingskostenreferentie gaat uit van de hedendaagse eisen die worden gesteld aan gebouwen. Aanvullend is in de kosten rekening gehouden met bouwen op een plint en boven een parkeergarage. De totale stichtingskosten zijn inclusief sloopkosten en exclusief BTW en bedragen € 2.572 per m² bvo. De vormfactor vvo/bvo bedraagt 87%.

Voor dit transformatiegebied wordt uitgegaan van standaard genormeerde uitgangspunten die worden gehanteerd voor binnenstedelijke gebieden. De bouwlogistiek wordt als zijnde gelijkwaardig ingeschat met een dicht bebouwd centrumgebied. Dit ten gevolge van de complexiteit en de maatregelen die in dergelijke binnenstedelijke gebieden moeten worden genomen om gedurende de sloop en bouw winkelend publiek te kunnen blijven ontvangen. Het gehanteerde opslagpercentage op de bouwkosten ligt tussen de 6% en 8% afhankelijk van de bestemming. Deze opslag is bepaald door een bouwkostendeskundige en voor dit project wordt deze toeslag voldoende geacht.

Hotel

Waardering

De marktwaarde is vastgesteld op € 5.736 per m² bvo. Gemeente Amsterdam wil de groei van nieuwe hotels in de stad afremmen. Daarom bestaat er sinds 2017 een streng overnachtingsbeleid. Dat betekent dat een hotel bouwen of uitbreiden alleen nog kan in 'Nee, tenzij'-gebieden én als aan strenge voorwaarden wordt voldaan. In oktober 2021 is het overnachtingsbeleid verder aangescherpt. Hotelontwikkeling mag alleen nog in een 'nee, tenzij'-gebied.

Huurwaarde

De waardering van het hotel komt tot stand aan de hand van de Hosta rapportage (Horwath HTL Netherlands). Hierbij wordt aangesloten bij een hotel met 4-sterrenclassificatie. Op basis van de marktanalyse is voor de onderhavige locatie de gemiddelde kamerprijs bepaald op circa € 175 per kamer per nacht. Op basis van marktonderzoek (Horwath HTL) is de genormeerde omzet per m² vvo voor een 4-sterren hotel bepaald op circa € 1.580 per m² vvo. Vervolgens is op basis van deze omzet de huur vastgesteld op circa € 405 per m² vvo.

Rendement

Uit marktinformatie blijkt dat de bruto aanvangsrendementen voor een hotel in een bandbreedte liggen van circa 4,75% - 6,75%, waarbij de locatie en gebouweigenschappen in belangrijke mate van invloed zijn op het rendement. Voor onderhavige is het bruto aanvangsrendement vastgesteld op 6,00 %, vanwege de goede ligging nabij OV waaronder de Noord-Zuid-Lijn met een directe

verbinding met het centrum van Amsterdam en nabij uitvalswegen waaronder de A10. Tevens is er in Amsterdam een hotelstop, Nieuwe hotels zijn alleen nog mogelijk op plekken waar ze een meerwaarde kunnen hebben voor de buurt, zoals in wijken in ontwikkeling. Dit zorgt voor schaarste op de hotelmarkt hetgeen de concurrentiegraad van het object versterkt.

Stichtingskosten

Voor het uitgangspunt van de stichtingskosten is aangesloten bij het referentietype hotel 4-sterren. De stichtingskostenreferentie gaat uit van de hedendaagse eisen die worden gesteld aan gebouwen. De totale stichtingskosten zijn inclusief sloopkosten en exclusief BTW en bedragen € 3.717 per m² bvo. De gehanteerde vormfactor bedraagt 85%.

Voor dit transformatiegebied wordt uitgegaan van standaard genormeerde uitgangspunten die worden gehanteerd voor binnenstedelijke gebieden. De bouwlogistiek wordt als zijnde gelijkwaardig ingeschat met een dicht bebouwd centrumgebied. Dit ten gevolge van de complexiteit en de maatregelen die in dergelijke binnenstedelijke gebieden moeten worden genomen om gedurende de sloop en bouw winkelend publiek te kunnen blijven ontvangen. Het gehanteerde opslagpercentage op de bouwkosten ligt tussen de 6% en 8% afhankelijk van de bestemming. Deze opslag is bepaald door een bouwkostensdeskundige en voor dit project wordt deze toeslag voldoende geacht.

Leisure

Leisure is als vastgoedcategorie zeer divers. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om cultuur, ontspanning, recreatie en sport. 'Vermaak' is een belangrijk kernbegrip hierin. Hierbij valt te denken aan alle vrijetijdsvoorzieningen die, al dan niet in een overdekte ruimte, de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn lasergame-hal, skydive-hal, indoor paintball, kartbaan, speelparadijs, theater, saunacomplex en bioscoop. Het kan hierbij dus gaan om een groot scala aan activiteiten, die diverse invullingen en verschijningsvormen hebben en al dan niet onderdeel uitmaken van een groter en/of breder concept.

De grondwaarde voor deze bestemmingen wordt op residuele wijze bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde. De grondwaarden zijn onder andere afhankelijk van de ligging van de ruimte op de begane grond of op verdieping of kelder, de branchering en de oppervlakte. Het betreft vaak exploitatiegebonden vastgoed en deze grondwaardeberekening is daarom veelal maatwerk.

Er zijn ook functies te bedenken binnen de 'bestemming' Leisure welke in verschijningsvorm veel verwantschap hebben met andere gebruiksfuncties uit dit gebiedsadvies. Zodoende kan bijvoorbeeld aansluiting worden gezocht bij de grondwaarde van 'commerciële plint'. Dit dient te allen tijde afgestemd te worden met TAG. Mocht dit niet afdoende zijn of blijken dan kan voor een specifieke Leisure-bestemming een maatwerkadvies worden opgesteld.

Alles-in-één-school

Het grondprijsbeleid vermeldt ten aanzien van deze bestemming het volgende:

Voor alle opvang, onderwijs en naschoolse voorzieningen binnen een Alles-in-één-school geldt de vaste grondwaarde per m² BVO. Voorwaarden bij deze vaste grondwaarde zijn (cumulatief):

- *de betreffende Alles-in-één-school voldoet aan de eisen die de gemeente (OJZ) stelt aan het concept Alles-in-één-school, en;*
- *de kinderopvangvoorzieningen van de Alles-in-één-school worden door de gemeente (rve Vastgoed) gerealiseerd.*

Indien er naast voornoemde voorzieningen, te weten aanbod in opvang, (voorschoolse) educatie en naschoolse activiteiten, ook andere voorzieningen worden gerealiseerd, zal de grondwaarde worden herzien.

Als een alles-in-één-school gebouwd wordt volgens de uitgangspunten vastgelegd in het grondprijsbeleid zoals hierboven beschreven, wordt voor deze bestemming de minimale grondwaarde per m² bvo geadviseerd.

Broedplaatsen (CAWA)

Mocht in het gebied een broedplaats worden opgenomen in het plan dan geldt een de vaste grondwaarde voor 'broedplaats', mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden welke hieronder uiteen zijn gezet.

Voordat er officieel sprake is van een broedplaats vindt er een beoordeling plaats door de CAWA (Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden) Amsterdam. Deze commissie beoordeelt plannen en toetst het kunstenaarschap van kandidaat-huurders voor nieuwe broedplaatsen. Deze beoordeling is van belang omdat:

- voor broedplaatsen die zijn goedgekeurd de vaste minimale grondwaarde per m² bvo geldt;
- voor broedplaatsen die niet zijn goedgekeurd geldt dat de grondwaarde residueel wordt bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde per m² bvo.

Uitgangspunt bij de totstandkoming van de grondwaarde voor een broedplaats in Buikslotermeerplein is dat deze broedplaats zal worden goedgekeurd door de CAWA. Zodoende wordt voor deze bestemming de minimale grondwaarde per m² bvo geadviseerd. Hiervoor dient er tevens is sprake te zijn van een hoofdhuurder (een broedplaatsbeheerder) die de ruimten in de broedplaats onderverhuurt aan kunstenaars, ambachtslieden, culturele -en creatieve bedrijfjes e.d.

N.B. Mocht de broedplaats niet worden goedgekeurd door de CAWA dan dient te worden gekeken naar de aard en het gebruik. De aard en het gebruik van de ruimte bepalen onder welke categorie (of combinatie van categorieën) de ruimte valt. Een reclamebureau bijvoorbeeld valt onder de bestemming kantoor, dus geldt hierbij de grondwaarde voor kantoor. Zodoende zal er, als geen goedkeuring wordt verleend door het CAWA, voor de grondwaarde aansluiting worden gezocht bij

de hiervoor beschreven functie “commerciële plint” of “kantoor”, afhankelijk van het specifieke gebruik. Tevens dient dan in het erfpachtcontract door middel van beperkende voorwaarden de bestemming te worden vastgelegd en op die manier privaatrechtelijk te worden beperkt.

Grondwaarden parkeren t.b.v. bestaande rechten

De grondwaarden voor de parkeerbestemmingen zijn afzonderlijk bepaald en worden hierna toegelicht. De grondwaarden zijn vastgesteld op basis van prijspeil Q1 2024.

Bestemming	Grondwaarde	Per
Maaiveld, onbebouwd wonen	€ 12.312	plek
Maaiveld, onbebouwd niet-wonen	€ 11.268	plek
Parkeren bovengronds bebouwd	€ 3.080	plek
Parkeergarage in de plint	Minimale grondwaarde*	plek
Parkeergarage, verdiept (1 laags)	Minimale grondwaarde*	plek
Fiets- en scooterparkeren	Zie toelichting	m ² bvo

* De minimale grondwaarde per parkeerplaats is € 2.180 (prijspeil 2024).

Parkeren voor wonen

Ten behoeve van de woonbestemmingen in het gebied is voor een drietal parkeervormen de grondwaarde bepaald, te weten voor onbebouwd parkeren op maaiveld, voor parkeren in een parkeergarage in de plint en voor een verdiepte parkeergarage (1 laag). Hierna volgt een verdere onderbouwing van de grondwaarden.

NB: Er is uitgegaan van afzonderlijke marktwaarde voor parkeerplaatsen afhankelijk van of deze gebruikt worden voor bewoners dan wel door commerciële gebruikers in het gebied. Daarbij is niet uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Dit houdt in dat er vanuit gegaan wordt dat de verschillende gebruikers allemaal beschikken over een eigen parkeergelegenheid.

Marktwaarde

Op basis van de prijzen voor parkeerplaatsen bij bestaande wooncomplexen in de omgeving, alsmede de koopsommen voor parkeren uit de nieuwbouwprijslijsten is de marktwaarde bepaald op € 35.000 (v.o.n.) per plaats voor parkeren in een ondergrondse dan wel bovengrondse parkeergarage. Omdat deze kosten lager zijn dan de stichtingskosten **geldt voor gebouwd parkeren de vaste-/minimalegrondwaarde van € 2.180 per plaats (prijspeil 2024)**. De prijs voor een onbebouwde parkeerplaats op maaiveld ligt doorgaans lager. De marktwaarde voor een parkeerplaats op maaiveld is bepaald op € 17.500 (v.o.n.). De waarde van een parkeerplaats op maaiveld wordt lager ingeschat dan een inbandige parkeerplaats, mede gelet op veiligheid, de parkeerplaats die uit het zicht staat zonder last te hebben van weersinvloeden.

Toelichting stichtingskosten

Qua stichtingskosten is een onderscheid gemaakt tussen parkeren op maaiveld (onbebouwd), in een parkeergarage in de plint en in een verdiepte parkeergarage (1-laag). Afhankelijk van de parkeeroplossing zijn de stichtingskosten bepaald op € 5.188 (maaiveld) en € 54.068 per parkeerplaats (in pandige parkeergarage verdiept, 1 laags) deze prijzen zijn inclusief sloopkosten.

Voor dit transformatiegebied wordt uitgegaan van standaard genormeerde uitgangspunten die worden gehanteerd voor binnenstedelijke gebieden. De bouwlogistiek wordt als zijnde gelijkwaardig ingeschat met een dicht bebouwd centrumgebied. Dit ten gevolge van de complexiteit en de maatregelen die in dergelijke binnenstedelijke gebieden moeten worden genomen om gedurende de sloop en bouw winkelend publiek te kunnen blijven ontvangen. Het gehanteerde opslagpercentage op de bouwkosten ligt tussen de 6% en 8% afhankelijk van de bestemming. Deze opslag is bepaald door een bouwkostendeskundige en voor dit project wordt deze toeslag voldoende geacht.

Parkeren voor niet-wonen

Ten behoeve van de niet-woonbestemmingen in het gebied is voor een viertal parkeervormen de grondwaarde bepaald, te weten voor onbebouwd parkeren op maaiveld, gebouwd parkeren op maaiveld, voor parkeren in een parkeergarage in de plint en voor een verdiepte parkeergarage (1 laags). Hierna volgt een verdere onderbouwing van de grondwaarden.

NB: Ook hier is uitgegaan van een afzonderlijke marktwaarde voor parkeerplaatsen afhankelijk van of deze gebruikt worden voor bewoners dan wel door commerciële gebruikers in het gebied. Daarbij is niet uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Dit houdt in dat de verschillende gebruikers allemaal beschikken over een eigen parkeergelegenheid.

Marktwaarde

Op basis van bovenstaande is voor niet-overdekte parkeerplaatsen op het maaiveld de markthuur bepaald op € 1.050 per plaats per jaar. De markthuur voor bebouwde/overdekte parkeerplaatsen in het onderhavige gebied is bepaald op € 1.800 per plaats per jaar. Ongeacht de verschijningsvorm, deze prijs is van toepassing op bebouwd op maaiveld, in de plint en ondergronds parkeren. Qua rendement is een BAR toegepast van 6,75%. Dit is in lijn met het BAR dat is gehanteerd voor de hoofdbestemmingen in het gebied. De gehanteerde rendementen vallen in een bandbreedte tussen 5,50% en 6,75% voor de commerciële functies in het gebied. Omdat parkeren ten dienste van alle functies zal zijn, en één BAR wordt gehanteerd voor alle parkeervoorzieningen in het gebied is aansluiting gezocht bij de bovenkant van de bandbreedte.

Toelichting stichtingskosten

Qua stichtingskosten is een onderscheid gemaakt tussen parkeren op maaiveld (gebouwd en onbebouwd), parkeren in parkeergarage in de plint en in een verdiepte parkeergarage (1 laag). Afhankelijk van de parkeeroplossing liggen de stichtingskosten tussen € 4.288 (maaiveld) en

€ 44.684 (in pandige parkeergarage, verdiept, 1 laags) per parkeerplaats inclusief sloopkosten en exclusief btw.

Voor dit transformatiegebied wordt uitgegaan van standaard genormeerde uitgangspunten die worden gehanteerd voor binnenstedelijke gebieden. De bouwlogistiek wordt als zijnde gelijkwaardig ingeschat met een dicht bebouwd centrumgebied. Dit ten gevolge van de complexiteit en de maatregelen die in dergelijke binnenstedelijke gebieden moeten worden genomen om gedurende de sloop en bouw winkelend publiek te kunnen blijven ontvangen. Het gehanteerde opslagpercentage op de bouwkosten ligt tussen de 6% en 8% afhankelijk van de bestemming. Deze opslag is bepaald door een bouwkostensdeskundige en voor dit project wordt deze toeslag voldoende geacht. Deze toeslag is niet van toepassing voor de stichtingskosten van parkeren op maaiveld.

Fiets- en scooterparkeren

Voor fietsparkeren ten behoeve van niet-woonbestemmingen geldt dat de grondwaarde wordt bepaald aan de hand van de minimale grondwaarde voor parkeren gedeeld door 25 m² (= genormeerde oppervlakte van een parkeerplaats). De grondwaarde wordt uitgedrukt in een waarde per m² bvo.

Bevindt de fietsenstalling zich in een gemengd complex, dan geldt dat de grondwaarde voor het woninggedeelte van de fietsenstalling verdisconteerd is in de grondwaarde per m² gbo wonen en dat slechts de grondwaarde van het niet-woongedeelte bepaald hoeft te worden, op basis van de verhouding wonen en niet-wonen in het complex uitgedrukt in vierkante meters.

$$\text{Grondwaarde fietsenstalling per m}^2 \text{ bvo} = \text{minimale grondwaarde voor parkeren} / 25 \text{ m}^2$$

Scooterparkeerplaatsen

Ook voor scooterparkeerplaatsen geldt een grondwaarde per m² bvo. Deze grondwaarde wordt op dezelfde manier bepaald als voor fietsparkeren. Verschil is dat scooterparkeerplaatsen altijd worden afgerekend en niet verdisconteerd zijn in de grondwaarde van woningen.