Gemeente Amsterdam

# Grondprijsadvies (vertrouwelijk)

Aan [redacted]
Van [redacted], 06[redacted]@amsterdam.nl
Kenmerk 2017-3568
Onderwerp Grondprijsadvies tbv grondwaarde verdeling City Plot

Datum 13 april 2017

[redacted]

Beste [redacted],

Je hebt gevraagd om een grondprijsadvies t.b.v. de grondwaardeverdeling van het project City Plot. Het gaat om een actualisatie van het advies dat in 2014 is afgegeven (kenmerk 2014-11292) voor de dossiernummers E 59/1, E 59/2, E 105/2 en E 10064/1.
Voor de verdeling van de grondwaarde worden grondprijzen gevraagd voor wonen, werken en parkeren. De grondprijzen zijn gebaseerd op bestaande rechten en voortdurende erfpacht.

**Wonen**
De marktwaarde voor meergezins-koopwoningen is zeer recent ( 14 maart 2017) voor de Papaverweg 35 uitgezocht (zie referenties). Hier komt een VON-prijs uit van [redacted] per m² GO. Voor bestaande rechten geldt dat de commerciële waarde van huurwoningen [redacted] is van de marktwaarde van een koopwoning. Voor de meergezinswoningen wordt de referentie portiek 5-7 lagen aangehouden.
Voor het bepalen van de VON-prijs van de eengezinswoningen zijn niet veel vergelijkbare referenties gevonden en de verschillen in marktwaarde blijken groot omdat de woningen erg in grootte verschillen. Voor een woning net boven de 100 m² GO is de marktwaarde gelijk aan de marktwaarde van een meergezinswoning. Er wordt daarom ook voor de eengezinswoningen uitgegaan van een marktwaarde van [redacted] per m² GO. Voor eengezinswoningen geldt standaard de referentie 2,5 laagse rijwoning. Voor zelfbouw woningen in een rij gelden [redacted] hogere stichtingskosten dan projectmatig ontwikkelde woningen in een rij.

| wonen | grondprijs per m² go | VON prijs per m² go | stichtingskosten per m² go |
|---|---|---|---|
| *meergezinswoning* | | | |
| koop - CPO | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] |
| huur | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] |
| | | | |
| *eengezinswoning* | | | |
| koop | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] |
| huur | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] |
| zelfbouw (PO) | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] |
| | | | |
| sociale huurwoning | € [redacted] | | |

## Overige functies

Voor een bedrijfsruimte/hal geldt een vaste grondprijs voor een solitair gebouw van [redacted] per m² BVO of kavel (afhankelijk van de FSI). Voor functies in de plint geldt dezelfde grondprijs voor de diverse functies zoals kantoor, sociaal maatschappelijk, detailhandel en horeca. Voor een solitair kantoor geldt een aparte grondprijs.

| werken | grondprijs excl. BTW | | huur per m² vvo | BAR | VVO/BVO | stichtingskosten per m² bvo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| bedrijfsruimte max. 30% kantoor | € [redacted] | per m² bvo/kavel | | | | |
| functies in de plint* | € [redacted] | per m² bvo | € [redacted] | [redacted] | 90% | € [redacted] |
| kantoorruimte | € [redacted]8 | per m² bvo | € [redacted] | [redacted] | 89% | € [redacted] |

* deze grondprijs geldt voor de volgende functies in de plint:

*maatschappelijke voorzieningen*

*culturele voorzieningen*

*leisure*

*horeca*

*detailhandel*

*kantoor/bedrijfsruimte*

| parkeren | grondprijs excl. BTW | VON prijs incl. BTW | stichtingskosten excl. BTW |
|---|---|---|---|
| maaiveld ongebouwd | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] |
| maaiveld bebouwd gesloten gevel* | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] |
| maaiveld bebouwd half open gevel | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] |

## Algemeen

Bovenstaande grondprijzen zijn prijspeil 2017 en exclusief BTW. Met uitzondering van de vaste prijs voor sociale huurwoningen, bedrijfsruimte en de minimale grondprijs voor parkeren zijn de grondprijzen een jaar geldig tot en met 13 april 2018. De vaste prijzen zijn geldig zolang de Handleiding Grondprijsbepaling 2017 geldig is. De grondprijzen zijn niet bedoeld voor onderhandelingen maar alleen t.b.v. de grondwaardeverdeling.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Ontwerper en vastgoedadviseur

**Referenties**
*Meergezinswoningen*

**Johan van Hasseltkade 292**
€ 1.200.000 k.k.
203 m² 4 kamers
pp
canon € 2.042

**Ridderspoorweg 259**
€ 250.000 k.k.
45 m² 1 kamer
canon € 522

**Johan van Hasseltkade 266**
€ 540.000 k.k.
87 m² 3 kamers
pp
canon € 927

**Johan van Hasseltkade 268**
€ 350.000 k.k.
66 m² 2 kamers
canon € 509

**Christoffelkruidstraat 62**
€ 500.000 k.k.
101 m² 4 kamers
pp
canon € 394

**Bosrankstraat 36 1032 LH Amsterdam**
€ 299.000 k.k.
80 m² 3 kamers
pp
canon € 600

**Johan van Hasseltkade 232**
€ 300.000 k.k.
60 m² 2 kamers
canon € 521

*Kantoor*

| | *m²* | *huur/m* | *huur/jr* | | |
|---|---|---|---|---|---|
| distelweg 80 | 1384 | | 90 | 1e | kantoor-bedrijf-showroom |
| asterweg 20 K4 | 74 | | 125 | bg | bedrijfsruimte/kantoor |
| asterweg 20 G1 | 110 | | 125 | bg | bedrijfsruimte/kantoor |
| wilgenweg 12a | 98 | 1750 | 214 | 4e | kantoor |
| wilgenweg 22c | 101 | 1560 | 185 | 2e | kantoor |
| wilgenweg 8a | 168 | 2595 | 185 | 2e | kantoor |
| wilgenweg 4 | 157 | 2556 | 195 | bg | kantoor |

*Plint*

| | *m²* | *huur/m* | *huur/jr* | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Johan van Hasseltkade 310 | 97 | 1250 | 155 | bg | plint |
| Johan van Hasseltkade 324 | 115 | 2000 | 208 | bg | plint |
| Ridderspoorweg 115 | 200 | | 180 | bg-1 | plint |
| Johan van Hasseltkade 204 | 880 | | 175 | bg-tussen | plint |