Gemeente Amsterdam

Grondprijsverschillen 2015 - 2016

Aan MT
Van [redacted]@amsterdam.nl
Kopie aan [redacted]

Datum 1 april 2016

Dinsdag 12 april ligt het concept Grondprijsbeleid 2016 voor eeuwigdurende erfpacht voor. In het Grondprijsbeleid zijn bandbreedtes opgenomen van de grondprijzen voor de gebieden waar nieuwe uitgiften zijn te verwachten. In deze memo deze bandbreedtes en de bandbreedtes zoals die waren opgenomen in de Grondprijzenbrief 2015 opgenomen.

Voor wonen waren er in de Grondprijzenbrief 2015 voor de gebieden waar gronduitgiften plaatsvinden geen bandbreedtes opgenomen. Het is daardoor niet mogelijk de erfpachtgrondprijzen af te zetten tegen de niveaus van 2015.

Het bepalen van grondprijzen is geen exacte wetenschap, het is een taxatie van de markt op basis van zoveel als mogelijk concrete referenties van markttransacties. Van eeuwigdurende erfpachtrechten zijn nog geen transacties in de markt beschikbaar. Het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend is daarom bepaald op basis van inschatting van hoe de markt dit verschil, het wegvallen van tijdvakken, waardeert. Op basis van deze inschatting ligt het verschil tussen de 5% en 20%. Het verschil is afhankelijk van het project, het vastgoedsegment en de locatie. Dit verschil is in de bandbreedtes verwerkt.
Daarnaast is de marktontwikkeling van grote invloed en de stichtingskosten. Voor wat betreft de stichtingskosten zijn de referenties aangepast en worden de stichtingskosten bij wonen op een andere manier dan voorheen aangepast aan de marktwaarde. Voorheen werd een aanmerkelijk deel van de hogere marktwaarde ook verwerkt in hogere stichtingskosten (met als argument dat duurdere woningen meer kwaliteit hebben / krijgen). Op basis van actuele marktinzichten blijkt deze aanname niet terecht. Dit was reden de systematiek op dit punt aan te passen. Ook omdat in de nieuwe systematiek de woninggrootte een rol gaat spelen bij het bepalen van de erfpachtgrondprijs waar dit voorheen geen rol speelde. Bovendien sluit dit aan bij hoe er op basis van de woz-waarde voor bestaande erfpachtrechten de grondwaarde wordt berekend.

Grondprijzen 2016 Wonen

Gebied	Marktwaarde koopwoning per m² GBO VON		Erfpachtgrondprijs per m² GBO excl. btw	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Houthaven	€ 4.900	€ 5.300	€ 2.600	€ 3.000
Podiumlocatie Lelylaan	€ 2.500	€ 3.400	€ 400	€ 1.300
CAN Stationsgebied	€ 2.300	€ 2.800	€ 300	€ 700
IJburg	€ 2.500	€ 3.100	€ 400	€ 900
Zeeburgereiland	€ 3.400	€ 4.000	€ 1.200	€ 1.800

Amstelkwartier en Kop Weespertrekvaart	€ 3.600	€ 4.400	€ 1.400	€ 2.000
Havenstraatterrein	€ 3.500	€ 4.000	€ 1.300	€ 1.800
Zuidas	€ 3.400	€ 4.600	€ 1.200	€ 2.300

In de Grondprijzenbrief 2015 is geen bandbreedte opgenomen voor marktwaarden of grondprijzen voor nieuwe uitgiften. Er wordt verwezen naar de Grondprijslijst voor bestaande rechten. Het is daardoor niet mogelijk om de bandbreedtes in een jaar-op-jaar ontwikkeling op te nemen omdat deze in de Grondprijzenbrief 2015 niet op projectniveau zijn bepaald.

Grondprijsvergelijking beleid 2015 en 2016 Kantoren

Locatie	Grondprijs per m² bvo, excl. BTW 2015 Voortdurende erfpacht (tijdvak 50 jaar)		Grondprijs per m² bvo, excl. BTW 2016 Eeuwigdurende erfpacht	
	ondergrens	bovengrens	bovengrens	ondergrens
Zuidas	1.000	1.800	1.400	2.800
IJ-oevers	475	1.075	525	1.175
Science Park	425	925	475	1.025

Grondprijsvergelijking beleid 2015 en 2016 Bedrijfsruimte max 30% kantoor

Locatie	Grondprijs per m² bvo, 2015 Voortdurende erfpacht (tijdvak 50 jaar)		Grondprijs per m² bvo, excl. BTW 2016 Eeuwigdurende erfpacht	
	ondergrens	bovengrens	ondergrens	bovengrens
Sloterdijk III	245	345	260	365
Businesspark Amsterdam Osdorp	225	275	240	300
Noordelijke IJ-oevers	200	300		
Cornelis Douwes*			245	300

*Cornelis Douwes is een deelgebied van de Noordelijke IJ-oevers, in de Grondprijzenbrief 2015 was Cornelis Douwes niet apart benoemd.

Grondprijsvergelijking beleid 2015 en 2016 Detailhandel

Locatie	Grondprijs per m² bvo, 2015 Voortdurende erfpacht (tijdvak 50 jaar)	Grondprijs per m² bvo, 2016 Eeuwigdurende erfpacht
Stadsdeelcentrum (bijv. Buikslotermeerplein, Osdorpplein, A'damse Poort)	€ 1.200 - € 7.500	€ 1.275 - € 8.000
Wijkniveau (bijv. Waterlandplein, Reigersbos, Ganzenpoort)	€ 600 - € 1.500	€ 650 - € 1.600
Buurtniveau (bijv. Winkelcentrum Gein, Postjesweg)	€ 400 - € 950	€ 425- € 1.000
Perifere detailhandel (bijv. Villa Arena, Klaprozenweg)	€ 275 - € 650	€ 300 - € 700

Grondprijsvergelijking beleid 2015 en 2016 Hotels

	Grondprijs per m² bvo, 2015 Voortdurende erfpacht (tijdvak 50 jaar)	Grondprijs per m² bvo, 2016 Eeuwigdurende erfpacht
Hotels	€ 360 tot € 950	€ 425 tot € 1.100