Gemeente
Amsterdam

Grondprijsadvies CPO kavel 20 BSH

Aan [redacted]
Van [redacted], Grond en Ontwikkeling, afdeling Regie en Advies, [redacted],
[redacted]@amsterdam.n[redacted]
Kenmerk 2015-9740
Datum 22 september 2015

Beste [redacted],

Je hebt gevraagd om een grondprijsadvies voor 6 vrije kavels voor bouwgroepen in Buiksloterham, Amsterdam Noord. Deze kavels zullen worden aangeboden op de Amsterdamse kavelmarkt in oktober 2015.

Systematiek zelfbouw
De methodiek voor het bepalen van prijzen voor zelfbouwkavels voor particulieren is genormeerd residueel, en herleidbaar tot de woning(en) die er uiteindelijk op mag/mogen worden gebouwd. De grondprijs die zal gelden voor de uiteindelijke, nog niet gebouwde woning(en), is gelijk aan de kavelprijs. Deze wordt berekend door van de VON-prijs van de te bouwen woning(en) de genormeerde stichtingskosten af te trekken. De grondprijs per CPO kavel komt tot stand door het gemiddelde te nemen van verschillende invullingen en programma's.

Vrije kavels 20A t/m 20F
De 6 vrije kavels voor bouwgroepen liggen aan de Ridderspoorweg en kavel 20A direct aan het Johan van Hasseltkanaal. Ze verschillen in oppervlak en in maximaal te realiseren BVO. Er dient een onderbouw in de rooilijn gerealiseerd te worden en op de kavels 20B en 20E na, zijn torens mogelijk. De bestemming is voor alle kavels maximaal minimaal 20% werken. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost, met een parkeernorm van 1 pp per 125 m² bvo, ongeacht de functie. Dit zal waarschijnlijk in een 2-laagse parkeergarage (bovengronds) gebeuren. De 6 kavels voldoen samen aan een fsi van 3.

VON-prijs
Gezien de woningen die momenteel en afgelopen 2 jaar aangeboden en verkocht worden blijkt dat de VON-prijzen flink zijn gestegen t.o.v. het niveau dat tot nu toe werd gehanteerd. Duidelijk is dat de pioniers-fase voorbij is en dat het gebied aantrekt. De gemiddelde VON-prijs voor dit gebied is bepaald en toegelicht in het grondprijsadvies voor heel Buiksloterham dat gebruikt wordt voor de grex (kenmerk 2015-5854). Die VON-prijs van [redacted] dient als uitgangspunt voor de gemiddelde VON-prijs van de kavels.
Dit resulteert in een VON-prijs van [redacted] voor de kavels B t/m E, een VON-prijs voor kavel 20A van [redacted] i.v.m. de mooie ligging aan het water, en een VON-prijs van [redacted] voor kavel 20F vanwege de ligging aan 2 drukke straten.

Stichtingskosten

De stichtingskosten voor meergezinswoningen voor bouwgroepen is niet anders dan voor meergezinswoningen die projectmatig gerealiseerd worden. Er zijn meerkosten gerekend voor een niet-wonen plint en geluidwerende voorzieningen.

Grondprijzen

Voor parkeren is geen grondprijs gerekend. De commerciële waarde wordt niet hoger ingeschat dan de te verwachten kosten die gemaakt moeten worden. Uitgangspunt is dat de minimale grondprijs van [redacted] per parkeerplaats verrekend wordt met het overige programma.
De varianten zijn doorgerekend a.h.v. onderstaande grondprijzen per functie.

	VON per m²	stichtingskosten per m²	meerkosten plint	meerkosten geluid	**grondprijs per m²**
wonen					
toren 8-11 lg	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
3 spanner 4 lg	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
toren 8-11 lg	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
3 spanner 4 lg	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
toren 8-11 lg	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
3 spanner 4 lg	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]

	huur per m²	stichtingskosten per m²	BAR	VVO/BVO	**grondprijs per m²**
niet-wonen					
plint + 1e verd	€ [redacted]	€ [redacted]	[redacted]	0,90	€ [redacted]
hotel					€ [redacted]

Het gemiddelde van de varianten leidt tot onderstaand overzicht van (afgeronde) kavelprijzen:

kavel	kaveloppervlak m²	max. BVO m²	**kavelprijs excl. BTW**
Kavel 20 A	1.208	5.000	**€ 3.408.000**
[redacted]			
Kavel 20 F	1.072	3.600	**€ 2.159.000**

Algemeen

[redacted]. De grondprijzen zijn exclusief BTW en betreffen peildatum 2015. De grondprijzen zijn geldig tot 1,5 jaar na datum van deze brief, tot 22 maart 2017. Houdt er bij de uitgifte van de zelfbouwkavels rekening mee, dat de erfpachtaanbieding binnen de geldigheidstermijn van dit grondprijsadvies zal moeten zijn geaccepteerd.
In het belang van financiële zekerheid voor de (collectief) particuliere opdrachtgever is de kavelprijs een vaste prijs die tot het moment van afname van de grond niet geïndexeerd wordt.
Ik vertrouw erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Ontwerper en vastgoedadviseur

[redacted]