Gemeente Amsterdam

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aanvrager [redacted]
Van [redacted]
Datum 19 mei 2017
Kenmerk [redacted]
E-nummer nvt
Onderwerp Grondprijsadvies erfpacht Kavel B9-3 NDSM

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier op basis van de door jou aangeleverde informatie zoals je hebt ingevuld bij punt één tot en met vijf.

1. **NDSM kavel B9-3 (zie bijgevoegde situatietekening)**
- Adres(sen): NDSM kade/ NDSM straat
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. 85f):
- Stadsdeel: Noord
- Betreft woningcorporatie: Nv.t.
- Kadastrale gegevens: ASD 28 AH 1190/ ASD28 AH 5543G

2. **De reden van de adviesaanvraag**
Onderhandeling met ontwikkelaar Amsterdam Waterfront over grondprijzen in ontwikkelovereenkomst

3. **Een duidelijke beschrijving van het programma**
- Aangeven programma nieuwe situatie (globaal):
  - ca. 13.500 m² GO koopwoningen > 30 m²
  - ca. 650 m² b.v.o. commerciële voorzieningen in de plint
  - ca. 130 parkeerplaatsen, gebouwd, geheel en half verdiept

4. **Eerdere gpa's**
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:
WACPP16 NDSM B2.2 en B9.1 Kenmerk 2016-1669; Datum 17 februari 2016.
Grondprijsadvies kavel B10 Kenmerk 2016-8348 Datum 8 november 2016

5. **Gevraagde grondprijzen**
- MG vrije sector huurwoningen
- MG koopwoningen
- kantoor
- commerciële voorzieningen in de plint
- parkeerplaatsen, gebouwd, geheel verdiept, half verdiept

6. Grondprijsbepaling Regie & Advies

Wonen
Het NDSM gebied is voor het bepalen van de marktwaarde in 3 zones verdeeld. Zone 1 heeft uitzicht op het IJ en zone 3 sluit aan op het bedrijventerrein in het noorden. Kavel B9 heeft uitzicht op het IJ en ligt tegen de kade aan (zone 1). Het betreft een toplocatie op het NDSM gebied. Bij het bepalen van de VON-prijs zijn verschillende ontwikkelingen bekeken, niet alleen rondom de locatie maar ook naar vergelijkbare gebieden.

Belangrijke ontwikkelingen in Amsterdam:
Onderstaand overzicht is gebaseerd op marktinformatie medio 2016. Sindsdien zijn de woonprijzen gemiddeld met 15% gestegen. In 'nieuwe' gebieden zijn de prijzen harder gestegen t.o.v. de bestaande woonwijken.

Amsterdam
- In Amsterdam zijn de prijzen gemiddeld met 10% gestegen. In 'nieuwe' gebieden is de stijging hoger doordat de prijzen in het verleden voorzichtig zijn ingeschat omdat nog onduidelijk was hoe de verkoop zou verlopen.

Houthavens
- In de houthavens worden prijzen gerealiseerd van € 5.500 - € 6.500 per m² gbo. Houthavens ligt op een betere locatie en de woningen zijn van hoge kwaliteit. Beide gebieden liggen aan de IJ-oevers.

Overhoeks
- In Overhoeks staan een aantal appartementen te koop. De bandbreedte van de vraagprijzen ligt tussen de € 6.000 - € 6.500 per m² gbo.

Buiksloterham
- Buiksloterham is de pioniersfase voorbij. Voor meergezinswoningen is de VON-prijs momenteel € 3.600 per m² gbo. Dit zijn kavels die niet aan het IJ liggen maar in het werk-woongebied. De afstand naar het NDSM terrein wordt flink verkleind door de brug naar Buiksloterham. Buiksloterham is erg aantrekkelijk door veel zelfbouw en kleinschalige ontwikkelingen.

Zeeburgereiland
- Afgelopen jaar werden er appartementen aangeboden voor € 3.400 tot € 3.600 per m² gbo, in het binnengebied. Op dit moment zijn er vier verschillende projecten te koop;
  - Zilt fase 2 (MW € 4011 - € 4.909 per m² gbo (ex. Studio's en penthouses).
  - Y-city gebouw 4 (MW € 3.454 - € 4.445 per m² gbo)
  - Heroes (Mediaan € 4.200, gemiddelde € 4.300)
  - BrouwerIJ (Mediaan € 4.266, gemiddelde € 4.250)

  De kwaliteit van de Zilt fase 2 is van een hogere niveau, daarom heeft de "Zilt fase 2" een hogere marktwaarde dan "Y-city".
  Dit gebied ligt op vergelijkbare afstand van de stad en is ook een nieuw gebied. Wel zijn hier minder activiteiten dan op het NDSM terrein maar loopt de bouw hier wat voor.

Gezien de genoemde ontwikkelingen, de groeiende markt en een eerder advies uit november 2016 met kenmerk 2016-8348 adviseer ik hier een VON-prijs van € [redacted] per m² go voor meergezins koopwoningen (voortdurend). Deze commerciële waarde is hoger t.o.v. de waarde die geadviseerd is d.d. 17 februari 2016 kenmerk 2016-1669. Destijds zijn de geadviseerde marktwaarden over het algemeen voorzichtig ingeschat, omdat nog onduidelijk was hoe de verkoop zou verlopen. Door de beschikbare marktinformatie is er nu beter zicht in de huidige markt.

De commerciële waarde van een huurwoning is gelijk aan [redacted] van de marktwaarde van een koopwoning. Volgens het huidig beleid kunnen de huurwoningen pas in jaar 16 zonder bijbetaling uitgepond worden.

Let op: er zijn twee referenties met verschillende stichtingskosten aangehouden voor dit project, te weten een 5-7 laagse 3-spanner en een toren met 8 of meer lagen. Dit resulteert in twee verschillende grondprijzen.

Grondprijzenoverzicht:

Kavel B9.3 (voortdurend)		grondprijs/	comm. waarde/	huur/	vvo/bvo	BAR	stichtingskosten/
Wonen		**m² go**	**m² go**	**m² go**			**m² go**
MG wonen koop	5-7 laags 3-spanner	€ [redacted]	€ [redacted]				€ [redacted]
MG wonen huur	5-7 laags 3-spanner	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]			€ [redacted]
MG wonen koop	8 laags toren	€ [redacted]	€ [redacted]				€ [redacted]
MG wonen huur	8 laags toren	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]			€ [redacted]
Niet wonen		**grondprijs/ m² bvo**	**comm. waarde/ m² bvo**	**huur/ m² vvo**	**vorm factor**	**BAR**	**stichtingskosten/ m² bvo**
Kantoorfunctie		€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	89%	[redacted]	€ [redacted]
Plintfuncties (horeca, detailhandel, kantoor, bedrijfsruimte)		€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	90%		€ [redacted]
parkeren		**grondprijs/ pp**	**comm. waarde/ pp**				**stichtingskosten excl. BTW / pp**
1-laags verdiept		€ [redacted]	€ [redacted]				€ [redacted]
half verdiept		€ [redacted]	€ [redacted]				€ [redacted]
gesloten gevel, bovengronds		€ [redacted]	€ [redacted]				€ [redacted]

Overige functies

Voor commerciële functies in de plint geldt één grondprijs voor de diverse functies zoals kantoor, sociaal maatschappelijk, detailhandel en horeca (m.u.v. hotel). Voor een solitair kantoor geldt een aparte grondprijs, zie grondprijzenoverzicht. Deze huren zijn gebaseerd op gevonden referenties en marktinformatie.

Parkeerfunctie

De commerciële waarde op deze locatie van ondergrondse, inpandige en overbouwde parkeerplekken is lager dan de stichtingskosten, waardoor de minimale grondprijs voor parkeren van toepassing is.

Deze grondprijzen zijn prijspeil 2017 en exclusief BTW. Met uitzondering van de minimale grondprijs voor parkeren zijn de grondprijzen één jaar geldig tot 19 mei 2018. De minimale grondprijs is geldig zolang de "Handleiding Grondprijsbepaling voortdurend erfpachtstelsel maart 2017" nog van toepassing is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]