Gemeente Amsterdam

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan [redacted]

Van [redacted] Grond en Ontwikkeling, afdeling Regie en Advies, [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Kenmerk 2016-1669

Onderwerp Grondprijsadvies NDSM B2.2 en B9.1.

Datum 17 februari 2016

Beste [redacted],

Je hebt om een grondprijsadvies gevraagd t.b.v. onderhandeling met Biesterbos over B2.2 en B9.1. In juni 2015is er een grondprijsadvies afgegeven t.b.v. de grex. Dat grondprijsadvies is gebaseerd op een behoudend scenario. Sindsdien zijn we meer te weten gekomen over de ontwikkeling van marktwaarde in naastgelegen of vergelijkbare gebieden. Het verschil in grondprijzen is dan ook groot.

Wonen

Het NDSM gebied is voor het bepalen van de marktwaarde in 3 zones verdeeld. Blok B2.2 ligt in zone 2 en deels in 3, blok B9.1 ligt in zone 2 en deels in zone 1. Zone 1 heeft uitzicht op het IJ en zone 3 sluit aan op het bedrijventerrein in het noorden.
De VON-prijzen voor het hele gebied zijn opnieuw bekeken. Bij het bepalen hiervan zijn verschillende ontwikkelingen bekeken niet alleen rondom de locatie maar ook naar vergelijkbare gebieden.

Belangrijke ontwikkelingen:

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.

Buiksloterham

- Buiksloterham is de pioniersfase voorbij. Voor meergezinswoningen is de VON-prijs momenteel € [redacted] 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.

Bestaande bouw

- De marktwaarde van het gebied ten noorden van de locatie staat in de verlengde Handleiding Grondprijsbepaling 2015 en is € [redacted] per m² gbo. Dit is een monofunctioneel gebied met een matige architectonische kwaliteit. I.v.m. nieuwbouw kwaliteit en de ligging nabij de jachthaven en levendigheid op het NDSM terrein wordt de VON-prijs voor zone 3 hoger ingeschat.

Zeeburgereiland

- Afgelopen jaar werden er appartementen aangeboden voor € 3.400 tot € 3.600 per m² gbo, in het binnengebied. Eind deze maand gaan er woningen in de verkoop met VON-prijzen van € 3.000 tot € 3.670 per m² exclusief grondkosten. 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 deze ontwikkelingen hanteren wij voor Blok B2.2 (gelegen in zone 2 en deels in zone 3) een gemiddelde VON-prijs van € [redacted] per m² gbo. Voor blok B9.1 (zone 2 en deels zone 1) wordt de VON-prijs ingeschat op € [redacted] per m² gbo. Voor huurwoningen ligt de beleggingswaarde op [redacted] van de verkoopwaarde.

Voor de stichtingskosten wordt het gemiddelde aangehouden van een galerij en een 3-spanner wat overeenkomt met het corridor type.

wonen meergezins		grondprijs m² gbo	comm. waarde m² gbo	huurniveau m² gbo	BAR	stichtingskosten m² gbo
Blok B2.2						
MG wonen koop > 30 m²	mix* 5-7 lg	€ [redacted]	€ [redacted]			€ [redacted]
MG wonen huur > 30 m²	mix* 5-7 lg	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	[redacted]	€ [redacted]
MG wonen koop > 30 m²	mix* > 8 lg	€ [redacted]	€ [redacted]			€ [redacted]
MG wonen huur > 30 m²	mix* > 8 lg	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	[redacted]	€ [redacted]
Blok B9						
MG wonen koop > 30 m²	mix* 5-7 lg	€ [redacted]	€ [redacted]			€ [redacted]
MG wonen huur > 30 m²	mix* 5-7 lg	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	[redacted]	€ [redacted]
MG wonen koop > 30 m²	mix* > 8 lg	€ [redacted]	€ [redacted]			€ [redacted]
MG wonen huur > 30 m²	mix* > 8 lg	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	[redacted]	€ [redacted]

* voor woningtype met corridor worden de gemiddelde stichtingskosten aangehouden van een 3-spanner en een galerij

Niet-wonen

Wat betreft de niet-wonen functies zijn er weinig ontwikkelingen die invloed hebben op de huurniveaus. Er wordt voor de 2 kavels een gemiddelde grondprijs gegeven aangezien beide kavels in 2 verschillende zones liggen. In de plint zijn verschillende bestemmingen mogelijk die allemaal dezelfde grondprijs hebben.

plint functies	grondprijs m² bvo	huurniveau m² bvo	vvo/bvo	BAR	stichtingskosten m² bvo
B2.2	€ [redacted]	€ [redacted]	0,9	[redacted]	€ [redacted]
B9.1	€ [redacted]	€ [redacted]	0,9	[redacted]	€ [redacted]

plint functies

horeca
detailhandel/supermarkt
onderwijs
bedrijfsruimte 30%
kantoor
kantoorruimte
cultuur en ontspanning
soc maatschappelijk
broedplaatsen

Voor parkeren, bovengronds gebouwd, zijn de kosten hoger dan de opbrengsten. Hier is de minimale grondprijs voor parkeren van € [redacted] per pp van toepassing.

parkeren	grondprijs pp	comm. waarde pp	stichtingskosten excl. BTW / pp
bovengronds gebouwd	[redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]

De grondprijzen zijn prijspeil 2016, exclusief BTW en met uitzondering van de grondprijs voor parkeren, een jaar geldig na bovenstaande datum. [redacted] De grondprijs voor parkeren is een vaste grondprijs die geldig is zolang de verlengde grondprijzenbrief 2015 geldig is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]