Gemeente
Amsterdam

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aanvrager [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan Erfpacht
Datum 17-08-2015
Kenmerk 2015-8144
E-nummer (invullen door aanvrager)
Onderwerp Grondprijsadvies Kavel I Amstel kwartier

Beste collega, beste [redacted],

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier.

De naam van het project/locatie (invullen door aanvrager)

- Adres(sen): Amstelbeststraat / Korte Ouderkerkerdijk
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. 85f): M58 c/d
- Stadsdeel: Oost (grootstedelijk project)
- Betreft woningcorporatie: nvt
- Kadastrale gegevens: ASD27 AG 01694 gedeeltelijk

De reden van de adviesaanvraag (invullen door aanvrager)
(bijvoorbeeld t.b.v. de grex, uitgifte, verhuring) **Tender**

Een duidelijke beschrijving van het programma (invullen door aanvrager)

- Huidige privaatrechtelijke bestemming: nvt
- Indien feitelijk gebruik afwijkt van de bestemming in de akte, graag feitelijk gebruik aangeven (raadpleeg digitale bronnen als Atlas, OGAGIS, Google Maps etc.): nvt
- Aangeven programma nieuwe situatie: 12.600 m² bruto vloeroppervlakte wonen, 1.000 m² bvo comm. voorzieningen, parkeren
- Is er een kelder aanwezig? Zo ja, wat is de oppervlakte, wat is de stahoogte en is sprake van daglichttoetreding: nog te ontwikkelen, parkeerkelder waarschijnlijk tot – 2 lagen
- Omvang totale bvo's/gbo's: totaal 13.600 bvo exclusief parkeren
- Bij wonen, type woning aangeven : vrije sector, huur en koop, luxe segment, grote woningen
- Bij niet woon voorzieningen aangeven waar deze zich bevinden in het pand: in de plint of verdieping, welke verdieping of is het een zelfstandig gebouw: 1.000 m² bvo commerciële voorzieningen in de plint
- Aantal parkeerplaatsen, t.b.v. welke bestemming de parkeerplaatsen zijn en in welke verschijningsvorm (gebouwd, maaiveld, verdiept, op het dak etc.): parkeerplaatsen gebouwd geheel verdiept. Aantal afhankelijk van inschrijving op tender. Maximaal 1,1 pp per woning en 1:125 m² voor de voorzieningen

- Bij sociaal maatschappelijke voorzieningen aangeven of de erfpachter ook de gebruiker is van het vastgoed, of het gaat om een non-profit instelling en of er sprake is van overheidssubsidiering. nvt

Eerdere gpa's (invullen door aanvrager)
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer: nvt

Eventuele bijzonderheden (invullen door aanvrager)
Het betreft een tender waarbij een partij wordt geselecteerd die een optiecontract krijgt voor de ontwikkeling van het gevraagde programma. Er wordt met een voorselectie gewerkt waarna in de definitieve selectie aan een beperkt aantal (4) partijen zal worden gevraagd om onder meer een ontwerp in te dienen. Selectie zal plaatsvinden op kwaliteit en prijs. Het idee is om vaste grondprijzen mee te geven in de tender en te laten bieden op de optievergoeding.
Er zal sprake zijn van excessieve bouwkosten omdat er zich rakelings langs de bouwkavel een gestuurde boring bevindt waarin zich onder meer elektra en telecom kabels bevinden. Het bestemmingsplan schrijft bovendien geheel verdiept parkeren voor. Men zal waarschijnlijk twee lagen kelder moeten realiseren, dit is kostbaar in combinatie met de ligging van de boring.

Gevraagde grondprijzen (invullen door aanvrager)
Duidelijk aangeven voor welke bestemmingen er grondprijzen gevraagd worden:
- Vrije sector koopwoningen
- Vrije sector huurwoningen
- Commerciële voorzieningen
- Parkeren (geheel verdiept in meerdere lagen)

Aandachtspunten
- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grondprijsbepaling staan (dus kijk van tevoren in de Handleiding).
- Stuur bijlagen mee in overleg met Regie & Advies (akten, meetstaten etc.)
- Stuur de aanvraag per e-mail en als Word bijlage naar: Vastgoedadvisering.Projecten.Uitgifte@amsterdam.nl
- Vermeld in de mail het adres en stadsdeel waarop de aanvraag betrekking heeft.
- Behandeltijd van de aanvragen is normaliter 2 weken. Bij drukte of niet correct ingediende aanvragen kan de behandeltermijn oplopen.

Grondprijzen

Koopwoningen
Voor koopwoningen op deze locatie geldt een gemiddelde **grondprijs van €[redacted] exclusief btw per m² gebruiksoppervlak**. Omdat het hier een zeer goede locatie betreft is de vrij-op-naamprijs bepaald op €[redacted] per m² gbo. De stichtingskosten bedragen €[redacted] per m² gbo, inclusief btw. Voor de stichtingskosten is uitgegaan van portiekontsloten woningen in een toren minimaal 8 lagen.

NB. De stichtingskosten zijn gecorrigeerd met een toeslag t.b.v. geluidwerende maatregelen en met een toeslag vanwege de commerciële ruimte in de plint. Hieronder worden deze meerkosten toegelicht.

Markthuurwoningen (vrije sector huurwoningen)
Voor markthuur woningen (appartementen) bedraagt de **grondprijs € m² gbo exclusief btw**. Voor de bepaling van deze grondprijs is uitgegaan van een huur van € per m² gbo, een bruto aanvangsrendement van en stichtingskosten van € per m² gbo (inclusief btw). De commerciële waarde bedraagt € per m² gbo.
Voor deze grondprijs is ervan uitgegaan dat de woningen groter zijn dan 30 m² gbo. In de stichtingskosten zijn toeslagen voor geluid en commerciële plint verwerkt.

Meerkosten geluidsbelasting
Op deze locatie is sprake van geluidsbelaste gevels (rail- en wegverkeer). Hiervoor worden extra stichtingskosten berekend. De meerkosten zijn afhankelijk van de hoogte van de geluidsbelasting. Uitgangspunt voor de hoogte van de geluidsbelasting is het akoestisch onderzoek Weespertrekvaart Noord. De gewogen gemiddelde meerkosten zijn bepaald op **€ per m² gbo,** inclusief btw. Deze extra stichtingskosten zijn verwerkt in de hierboven geadviseerde grondprijzen.

Meerkosten plint niet-woonfunctie
In de plint van het gebouw worden commerciële voorzieningen gerealiseerd. Conform de Handleiding Grondprijsbeleid 2015 dienen de stichtingskosten van de bovenliggende woningen verhoogd te worden met de volgende bedragen:
- hoger dan 16 lagen € per m² gbo
Bovengenoemde stichtingskosten zijn reeds verwerkt in de hierboven geadviseerde grondprijzen.

Commerciële voorzieningen
Voor commerciële bestemmingen in de plint wordt een uniforme grondprijs geadviseerd van € **per m² bruto vloeroppervlak (bvo).** De grondprijs is gebaseerd op een huurwaarde van € per m² verhuurbaar vloeroppervlak, een vormfactor van 90% een BAR van % en stichtingskosten van per m² bvo.

Parkeren
Uitgangspunt is dat het parkeren geheel verdiept plaats vindt. Bij een VON-prijs van € en stichtingskosten van € (exclusief btw), betekent dit een minimale grondprijs van € **per plek**. Deze grondprijs kan eventueel verrekend worden met de overige grondprijzen van het bijbehorende vastgoed.

De genoemde grondprijzen zijn exclusief btw en zijn op prijspeil 2015. Het advies is geldig tot één jaar na dagtekening van dit advies. Dit geldt niet voor de minimale grondprijs voor parkeren, deze is geldig zolang het grondprijsbeleid 2015 van kracht is.

Met vriendelijke groet,