Gemeente Amsterdam

Grondprijsadvies kavel 43-44 Buiksloterham

Aan [redacted]
Van [redacted], Grond en Ontwikkeling, afdeling Regie en Advies, [redacted]@amsterdam.nl
Kenmerk 2015-11837

Datum 23 november 2015

Beste [redacted],

In mei 2014 heb je een grondprijsadvies gevraagd ten behoeve van de onderhandelingen voor kavel 43-44 in Buiksloterham. Er zijn daarvoor destijds grondprijzen afgegeven conform grondprijsbeleid 2014 en intern afgestemd. Deze grondprijzen zijn echter nooit in een officieel grondprijsadvies verwerkt met een handtekening en een kenmerknummer.
De afgegeven grondprijzen hebben in juni 2014 geleid tot een overeenkomst met de ontwikkelaar. Om onduidelijkheden te voorkomen worden in deze memo de destijds geadviseerde grondprijzen alsnog officieel gemaakt.

Kavel 43-44 (HBW)
Fase 2 bestaat uit meergezinswoningen in de sociale huur en markthuur, 16 eengezinswoningen met parkeren in de (kleine) tuin.
Verder zijn er 16 kadewoningen die geen tuin hebben, wel een terras en verplicht een parkeerplaats moeten kopen in de gerestaureerde loods er tegenover.
De ontwikkelaar gaat de woningen verkopen met een parkeerplaats in de VON-prijs omdat kopers geen keus hebben in het wel of niet kopen van een plek. [redacted]

Opbrengsten
Parkeren
Gebouwde parkeerplaatsen staan in Buiksloterham te koop van € 10.000 tot maximaal € 15.000 per plaats. Voor de parkeerplaatsen op maaiveld (in de tuin) wordt een VON-prijs aangehouden van [redacted]/pp en voor de parkeerplaatsen in de loods wordt [redacted] aangehouden. De kosten voor deze parkeerplaatsen zijn hoger dan de opbrengsten. Toch zal de VON-prijs van de woning incl. parkeren hoger liggen. De waarde van de parkeerplaats is over de gbo's van de woningen verdeeld en bij de VON-prijs opgeteld.

Wonen
Er zijn in 2014 nog maar weinig woningbouwreferenties te vinden in Buiksloterham zelf. Wel is er een overall inschatting van de VON-prijzen gemaakt per gebied. Ook is gekeken naar de overkant,

Disteldorp en van der Pekbuurt. Daar ligt de mediane VON-prijs rond de € [redacted] maar gezien het feit dat de locatie nog geen woonbuurtje is maar tussen de bedrijven ligt, én de bestaande eengezinswoningen daar veelal rond de 50 m² liggen, wordt de mediaan naar beneden bijgesteld naar een VON-prijs van € [redacted] per m² gbo voor een eengezinswoning van ca. 135 m² gbo. Dit is incl. parkeren € [redacted] per m² gbo. Dit komt overeen met de eerder geadviseerde prijzen in Buiksloterham.
Voor de woningen aan het water met een gbo van 150 m², wordt een VON-prijs van € [redacted] aangehouden en incl. parkeren is dit € [redacted] per m² gbo.
Voor meergezinswoningen, vrije sector koop, wordt een VON-prijs van € [redacted] aangehouden. Dit is vergelijkbaar met de VON-prijzen aan de randen van de aangrenzende van der Pekbuurt en Disteldorp. De commerciële waarde van de huurwoningen komt uit op € [redacted] per m² gbo, dit is gebaseerd op een huurniveau van € [redacted] per m² gbo en een BAR van [redacted] %.

De stichtingskosten van de parkeerplaatsen zijn bij de stichtingskosten van de woningen opgeteld.

Dit levert onderstaande grondprijzen op:

Transformatiegebied Wonen-Werken	grondprijs	eenheid	VON-prijs (m² gbo)	Stichtingskosten (m² gbo)	Huurprijs (m² gbo)	BAR
Eengezinswoningen						
- eengezinswoningen blok D, pp in tuin (2,5 laags)	€ [redacted]	per m² gbo	€ [redacted]	€ [redacted]		
- eengezinswoningen aan water blok A, pp in loods (3,5 laags)	€ [redacted]	per m² gbo	€ [redacted]	€ [redacted]		
Meergezinswoningen						
- galerij 5-7 lagen vrije sector huur	€ [redacted]	per m² gbo	€ [redacted]	€ [redacted]	[redacted]	[redacted] %

Voor de sociale huurwoningen geldt de grondprijs zoals genoemd in de nu geldige Grondprijzenbrief 2015. Deze vaste grondprijs **is € 23.224 excl. BTW per woning** en geldig zolang de Grondprijzenbrief 2015 geldig is.

Bovenstaande grondprijzen zijn conform prijspeil 2014 en exclusief BTW. [redacted]
De vaste grondprijs voor sociale woningbouw is geldig zolang de Handleiding Grondprijsbepaling 2015 vigeert. Overige grondprijzen zijn geldig tot 23 november 2016.

Ik vertrouw erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Ontwerper en vastgoedadviseur