Gemeente Amsterdam

Bijlage 9: Grondprijzen 5e Herziening Exploitatieplan Buiksloterham reparatie

Datum 28-3-2023

In dit document zijn de grondprijzen van de verschillende bestemmingen voor de 5e herziening exploitatieplan Buiksloterham reparatie opgenomen en toegelicht. De grondprijzen zijn exclusief BTW, prijspeil 2023. De grondprijzen zijn enkel bedoeld voor de bepaling van de grondopbrengsten in het exploitatieplan en kunnen niet gebruikt worden voor onderhandelingen.

De in de herziening van het exploitatieplan toegepaste grondprijzen zijn conform het Grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/#he4e4089f-fd9f-4514-9ab2-b07317195b3f

De grondprijzen
Voor het bepalen van de grondopbrengsten in de vijfde herziening van het exploitatieplan zijn onderstaande grondprijzen toegepast.

	gemiddelde woninggrootte	**grondprijs** excl. BTW	**vormfactor**	**grondprijs** excl. BTW
	m2 GO	per m2 GO		per m2 BVO
zelfstandige bestemmingen				
wonen vrije sector	90	€ 3.100	0,75	€ 2.325
wonen middeldure huur marktconform	50	€ 1.850	0,75	€ 1.388
wonen middeldure huur marktcontrair	80	€ 1.350	0,75	€ 1.013
wonen sociaal	65	€ 255	0,75	€ 191
hotel				€ 890
bedrijfsruimte				€ 540
kantoor				€ 965
sociaal-maatschappelijk				€ 211
overig				
diverse bestemmingen*				€ 1.358

* Diverse bestemmingen: ontspanning en vermaak, creatieve functies, bedrijfsruimte, kantoren (vanaf 50% kantoor), detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, horeca I (kleine ondernemers), horeca I (fastfood), horeca III (café) en horeca IV (restaurant).

Toelichting bij de grondprijzen

Algemeen
Voor grondprijzen van marktfuncties wordt de residuele methodiek toegepast. De residuele methode houdt in dat de marktconforme nieuwbouwwaarde (verkoopprijs of beleggingswaarde) van het vastgoed wordt verminderd met de bouwkosten en de bijkomende kosten van de beoogde bebouwing (inclusief opslag voor rendement). Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond wordt toegeschreven: de grondprijs. Deze grondprijs wordt genormeerd residueel bepaald. Dit houdt in dat de gemeente bij de bepaling van de grondprijs van een project niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke opbrengsten en kosten, maar van marktconforme opbrengsten van vergelijkbare objecten en van genormeerde stichtingskosten op basis van referentieprojecten.
Onderbouwing van de gemiddelde woninggrootte per woningcategorie is de Herijking Investeringsnota Buiksloterham (HIB) uit 2020.

Wonen vrije sector
Voor de grondprijs van wonen vrije sector gelden de volgende uitgangspunten:
Uitgangspunt is 100% meergezinswoningen met een bijbehorende vormfactor (verhouding BVO/GO) van 0,75. De grondprijs is residueel bepaald door marktconforme uitgangspunten te hanteren voor het opbrengsten- en stichtingskostenniveau die aansluiten bij de gemiddelde marktsituatie in Buiksloterham.
Uitgangspunt is een gemiddelde woninggrootte van 90 m2 GO.

Wonen middeldure huur
De grondprijs voor wonen middeldure huur is ook residueel bepaald door marktconforme uitgangspunten te hanteren voor het opbrengsten- en stichtingskostenniveau die aansluiten bij de gemiddelde marktsituatie in Buiksloterham. Er wordt verschil gemaakt tussen middeldure huur marktconform (50 m2 GO) en marktcontrair (80 m2 GO). Omdat de categorie middeldure huur met gemaximeerde huurgrenzen te maken heeft leiden grotere middeldure huurwoningen tot een lagere beleggingswaarde per m2 BVO en daarmee dus tot een lagere grondprijs per m2 BVO. Uitgangspunt is 100% meergezinswoningen met een bijbehorende vormfactor (verhouding BVO/GO) van 0,75.

Wonen sociaal
Voor wonen sociaal geldt de minimale grondprijs wonen. Dit is de minimale grondprijs voor een eeuwigdurend tijdvak. De minimale grondwaarde wordt anders dan residuele grondprijzen niet residueel bepaald, maar wordt jaarlijks geïndexeerd en vastgesteld. Ook hier wordt uitgegaan van 100% meergezinswoningen met een bijbehorende vormfactor van 0,75.

Hotel
De waarde van een hotel, en dus ook de grondprijs, wordt gebaseerd op het langjarig gemiddelde en de toekomstverwachtingen. Bepalend voor de grondprijs zijn de volgende elementen: het hotelsegment, de locatie, de bezettingsgraad, kamerprijzen, verhouding logies tov food&beverage, huur als percentage van de omzet.

Bedrijfsruimte
Voor bedrijfsruimte wordt uitgegaan van de verschijningsvorm bedrijfshal inclusief ondersteunend kantoor (max. 30%). Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.

Kantoor
Vastgoed waarbinnen management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureau gebonden werkzaamheden plaatsvinden. De grondprijs is bepaald aan de hand van een zelfstandig functionerend kantoorpand.

Sociaal-maatschappelijk
Een openbare overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, zorgvoorziening, medische voorziening, religieuze voorziening of culturele voorziening. Afzonderlijke kantoorruimten bedoeld voor bijvoorbeeld huisvesting van de directie of het bestuur zijn hierbij uitgesloten.
Omdat het gaat om bestemmingen waarvan de exploitatie niet rendabel is geldt voor deze bestemmingen een vaste minimale grondprijs.

Diverse bestemmingen
De verschijningsvorm plint herbergt een diversiteit aan functies die publiekrechtelijk zijn toegestaan (zoals detailhandel, kantoor, horeca, bedrijfsruimte, zakelijke en consumentgerichte dienstverlening etc.) worden opgenomen. Bij het bepalen van de grondprijs is deze diversiteit aan gebruiksmogelijkheden meegewogen.