Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Vastgoedadvisering

Projectbureau Noordwaarts
T.a.v. [redacted]
Postbus 37556
1030 AN Amsterdam

Datum 11 oktober 2011
Ons Kenmerk 2011-17329
Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer [redacted]
Faxnummer [redacted]
E-mail [redacted]@oga.amsterdam.nl

Onderwerp Grondprijsadvies Kavel 21 CPO

Geachte [redacted]

Je hebt gevraagd om een grondprijsadvies voor kavel 21, dat is opgedeeld in zes deelkavels (2 kop- en 4 tussenkavels, A tot en met F). Kavel 21 ligt langs het Johan van Hasseltkanaal, de Ridderspoorweg en de Papaverweg. De kade langs het kanaal wordt het hart van Buiksloterham. Deze kavels zullen worden aangeboden aan collectieve particuliere opdrachtgevers (CPO).

Kavels
De collectieve kavels zijn bedoeld voor woningen met een verplicht werkprogramma van minimaal 20% voor de kavels.
Op het kavelpaspoort is het kaveloppervlak en het maximaal te realiseren bruto oppervlak per kavel aangegeven. De maximale bouwhoogte is 30 meter met uitzondering van kavel 21-A waarvoor de gehele kavel een maximum bouwhoogte van 45 meter geldt. De hoogte van de begane grondlaag dient minimaal 4,5 meter. te zijn. Voor overige bouwregels, zie het kavelpaspoort.

kavel 21	oppervlakte m²	maximaal bvo m²	minimaal werken %	minimaal bvo werken m²	maximaal bvo wonen m²
A	1.704,8	5.114,4	20%	1.023	4.092

[redacted]

Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De parkeernorm is 1,5 per woning, 1 per 100 m² voorzieningen, 1 per 125 m² werkruimte. Parkeren op maaiveld niveau mag niet doorlopen tot aan de gevel.

Het Ontwikkelingsbedrijf is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 7 en 10), halte Weesperplein

Opbrengst

Uitgangspunt voor deze berekening is de VON-prijs van € [redacted] per m^2 gbo, zoals in het advies met kenmerk 2011-8579, waar deze prijs geadviseerd is voor het woon- werkmilieu met overwegend werken in Buiksloterham.
Omdat het hier om een locatie en project met afwijkende eigenschappen gaat, wordt deze VON-prijs nogmaals bekeken aan de hand van de concrete situatie.
Volgende factoren zijn van invloed:

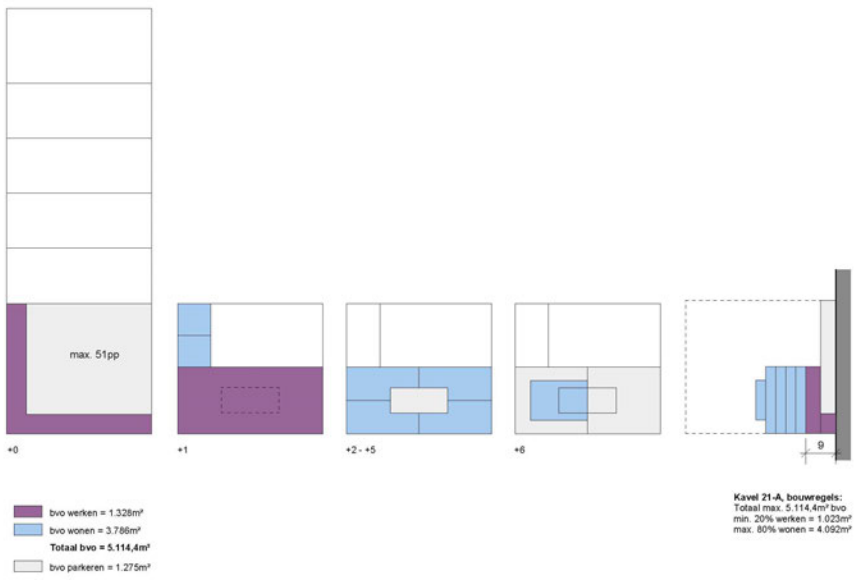
- Er is hier sprake van vrije kavels voor collectieve particuliere opdrachtgevers, een schaars product in Amsterdam. Dit heeft positief effect op de marktprijs.
- De verkleuring van Buiksloterham van werken naar wonen/werken is nog niet fysiek op gang gekomen. Een pionierskorting is van toepassing.
- Het gaat over een relatief goede locatie in het hart van Buiksloterham, vooral de kop (kavel 21-A) ligt centraal en aan het water.

Deze elementen leiden samen tot een lagere inschatting van de VON-prijs voor de kavels 21-B t/m F van [redacted] **per m² gbo**. Kavel 21-A, op de kop heeft een gunstigere ligging en heeft een VON-prijs volgens het eerdere advies van [redacted] **per m^2 gbo**.

Vastgoedscan

Om te bepalen wat een realistisch programma en volume is, is er voor elke kavel een vastgoedscan gedaan waarbij drie varianten (minimale, realistische, maximale) een band-breedte opleveren. Uit deze bandbreedte wordt dan een gemiddelde kavelprijs afgeleid. In elke variant wordt ook de parkeeroplossing meegenomen.

Kavel 21-A Realistische variant







Stichtingskosten en grondprijs

De methodiek voor het bepalen van prijzen voor vrije kavels is genormeerd residueel. Van de VON-prijs van het te bouwen woningprogramma en parkeerprogramma worden de genormeerde stichtingskosten afgetrokken.

Voor de stichtingskosten wordt in alle varianten uitgegaan van de normbedragen overeenkomstig de dichtstbijzijnde referentie uit het grondprijsbeleid. Er wordt in alle varianten rekening gehouden met een toeslag omwille van een andere functie in de plint. Er is in dit advies geen rekening gehouden met mogelijke geluidsbelasting. De grondprijs is bepaald op basis van 100 procent koopwoningen.

Voor parkeren is er uitgegaan van de minimale grondprijs per parkeerplaats van € [redacted] exclusief BTW, zie advies met kenmerk 2011-8579, aangezien de opbrengsten niet hoger zijn dan de kosten bij gebouwde parkeervoorzieningen op deze plek. De vastgoedscan wijst immers uit dat een gebouwde oplossing altijd (deels) noodzakelijk is binnen de bouwregels van het kavelpaspoort. De minimale grondprijs van € [redacted] mag verrekend worden met het overige programma.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Kavelprijzen varianten.

Varianten kavel 21-A

kavel 21-A	percentage %	bvo m²	referentie gbo/bvo	gbo m²	VON prijs m² gbo	stichtingskosten m² gbo incl. BTW	meerkosten plint/m² gbo	grondprijs m² gbo excl. BTW	opbrengsten excl. BTW
Theoretisch maximum model									
wonen	**70%**	**3.580**	**0,73** (galerij 5-7 lagen)	**2.613**	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
werken	**30%**	**1.534**							
horeca/detailhandel	20%	307							
bedrijfsruimte max 30% kantoor	20%	307							
kantoor	60%	921							
parkeren				48 pp		van per plek		[redacted]	[redacted]
Totaal kavelprijs									[redacted] per m² kavel

kavel 21-A	percentage %	bvo m²	referentie gbo/bvo	gbo m²	VON prijs m² gbo	stichtingskosten m² gbo incl. BTW	meerkosten plint/m² gbo	grondprijs m² excl. BTW	opbrengsten excl. BTW
Realistisch model									
wonen	**74%**	**3.786**	**0,75** (toren 5-7 lagen)	**2.840**	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
werken	**26%**	**1.328**							
horeca/detailhandel	15%	199							
bedrijfsruimte max 30% kantoor	20%	266							
kantoor	35%	465							
soc. maatschappelijk	30%	398							
parkeren				36 pp		van per plek		[redacted]	[redacted]
Totaal kavelprijs									[redacted] per m² kavel

kavel 21-A	percentage %	bvo m²	referentie gbo/bvo	gbo m²	VON prijs m² gbo	stichtingskosten m² gbo incl. BTW	meerkosten plint/m² gbo	grondprijs m² excl. BTW	opbrengsten excl. BTW
Theoretisch minimum model									
wonen	**80%**	**4.092**	**0,68** (portiek 8-11 lagen)	**2.782**	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
werken	**20%**	**1.023**							
horeca/detailhandel	10%	102							
bedrijfsruimte max 30% kantoor	20%	205							
kantoor	20%	205							
soc. maatschappelijk	50%	511							
parkeren				38 pp		van per plek		[redacted]	60.882
Totaal kavelprijs									[redacted] per m² kavel
Gemiddelde kavelprijs									1.554.794 912 per m² kavel

Varianten kavel 21-B t/m E



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

[redacted]

Gemiddelde Kavelprijs

Gemiddelde kavelprijs 21-A	€	**1.550.000**
per m² kavel	€	**909**

[redacted]

De kavelprijzen zijn excl. BTW, betreffen peildatum 2011 en zijn geldig tot één jaar na datum van deze brief. [redacted]

Ik vertrouw erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Hoofd Vastgoedadvisering