Gemeente Amsterdam

Grondprijsadvies (vertrouwelijk)

Aan [redacted]
Van [redacted], [redacted]@amsterdam.nl
Kenmerk 2017-3568
Onderwerp Grondprijsadvies tbv grondwaarde verdeling City Plot

[redacted]
Datum 13 april 2017

Beste [redacted],

Je hebt gevraagd om een grondprijsadvies t.b.v. de grondwaardeverdeling van het project City Plot. Het gaat om een actualisatie van het advies dat in 2014 is afgegeven (kenmerk 2014-11292) voor de dossiernummers E 59/1, E 59/2, E 105/2 en E 10064/1.
Voor de verdeling van de grondwaarde worden grondprijzen gevraagd voor wonen, werken en parkeren. De grondprijzen zijn gebaseerd op bestaande rechten en voortdurende erfpacht.

Wonen
De marktwaarde voor meergezins-koopwoningen is zeer recent (14 maart 2017) voor de Papaverweg 35 uitgezocht (zie referenties). Hier komt een VON-prijs uit van € [redacted] per m² GO. Voor bestaande rechten geldt dat de commerciële waarde van huurwoningen [redacted] van de marktwaarde van een koopwoning. Voor de meergezinswoningen wordt de referentie portiek 5-7 lagen aangehouden.
Voor het bepalen van de VON-prijs van de eengezinswoningen zijn niet veel vergelijkbare referenties gevonden en de verschillen in marktwaarde blijken groot omdat de woningen erg in grootte verschillen. Voor een woning net boven de 100 m² GO is de marktwaarde gelijk aan de marktwaarde van een meergezinswoning. Er wordt daarom ook voor de eengezinswoningen uitgegaan van een marktwaarde van € [redacted] per m² GO. Voor eengezinswoningen geldt standaard de referentie 2,5 laagse rijwoning. Voor zelfbouw woningen in een rij gelden [redacted] hogere stichtingskosten dan projectmatig ontwikkelde woningen in een rij.

wonen	grondprijs per m² go	VON prijs per m² go	stichtingskosten per m² go
meergezinswoning			
koop - CPO	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
huur	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
eengezinswoning			
koop	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
huur	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
zelfbouw (PO)	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
sociale huurwoning	€ [redacted]		

Overige functies

Voor een bedrijfsruimte/hal geldt een vaste grondprijs voor een solitair gebouw van € 285 per m² BVO of kavel (afhankelijk van de FSI). Voor functies in de plint geldt dezelfde grondprijs voor de diverse functies zoals kantoor, sociaal maatschappelijk, detailhandel en horeca. Voor een solitair kantoor geldt een aparte grondprijs.

werken	grondprijs excl. BTW		huur per m² vvo	BAR	VVO/BVO	stichtingskosten per m² bvo
bedrijfsruimte max. 30% kantoor	€ [redacted]	per m² bvo/kavel				
functies in de plint*	€ [redacted]	per m² bvo	€ [redacted]	[redacted]	90%	€ [redacted]
kantoorruimte	€ [redacted]	per m² bvo	€ [redacted]	[redacted]	89%	€ [redacted]

* deze grondprijs geldt voor de volgende functies in de plint:

maatschappelijke voorzieningen

culturele voorzieningen

leisure

horeca

detailhandel

kantoor/bedrijfsruimte

parkeren	grondprijs excl. BTW	VON prijs incl. BTW	stichtingskosten excl. BTW
maaiveld ongebouwd	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
maaiveld bebouwd gesloten gevel*	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
maaiveld bebouwd half open gevel	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]

Algemeen

Bovenstaande grondprijzen zijn prijspeil 2017 en exclusief BTW. Met uitzondering van de vaste prijs voor sociale huurwoningen, bedrijfsruimte en de minimale grondprijs voor parkeren zijn de grondprijzen een jaar geldig tot en met 13 april 2018. De vaste prijzen zijn geldig zolang de Handleiding Grondprijsbepaling 2017 geldig is. De grondprijzen zijn niet bedoeld voor onderhandelingen maar alleen t.b.v. de grondwaardeverdeling.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Ontwerper en vastgoedadviseur

Referenties
Meergezinswoningen

Johan van Hasseltkade 292
€ 1.200.000 k.k.
203 m² 4 kamers
pp
canon € 2.042

Ridderspoorweg 259
€ 250.000 k.k.
45 m² 1 kamer
canon € 522

Johan van Hasseltkade 266
€ 540.000 k.k.
87 m² 3 kamers
pp
canon € 927

Johan van Hasseltkade 268
€ 350.000 k.k.
66 m² 2 kamers
canon € 509

Christoffelkruidstraat 62
€ 500.000 k.k.
101 m² 4 kamers
pp
canon € 394

Bosrankstraat 36 1032 LH Amsterdam
€ 299.000 k.k.
80 m² 3 kamers
pp
canon € 600

Johan van Hasseltkade 232
€ 300.000 k.k.
60 m² 2 kamers
canon € 521

Kantoor

	m²	*huur/m*	*huur/jr*		
distelweg 80	1384		90	1e	kantoor-bedrijf-showroom
asterweg 20 K4	74		125	bg	bedrijfsruimte/kantoor
asterweg 20 G1	110		125	bg	bedrijfsruimte/kantoor
wilgenweg 12a	98	1750	214	4e	kantoor
wilgenweg 22c	101	1560	185	2e	kantoor
wilgenweg 8a	168	2595	185	2e	kantoor
wilgenweg 4	157	2556	195	bg	kantoor

Plint

	m²	*huur/m*	*huur/jr*		
Johan van Hasseltkade 310	97	1250	155	bg	plint
Johan van Hasseltkade 324	115	2000	208	bg	plint
Ridderspoorweg 115	200		180	bg-1	plint
Johan van Hasseltkade 204	880		175	bg-tussen	plint