Gemeente Amsterdam

Memo

Aan 5.1.2e 5.1.2e

Van 5.1.2e 5.1.2e, projectmanager Sportheldenbuurt Zeeburgereiland (5.1.2e @amsterdam.nl / 5.1.2e

Kopie aan 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e

Datum 28 november 2016

Beste 5.1.2e,

Graag vraag ik je aandacht voor het volgende.

Gevraagd besluit:
Af te wijken van grondprijsbeleid voor de PO kavels strook 4B en 5B Sportheldenbuurt Zeeburgereiland.

Toelichting
In 2014 (strook 4B) en 2015 (strook 5B) zijn de PO kavels op de zelfbouwmarkt aangeboden. Bij de aanvraag voor het grondprijsadvies in 2014 zijn geen kavelpaspoorten aangeleverd alleen de ruimtelijke grenzen en een maximaal BVO bovengronds opgegeven. Hier is de kavelprijs op gebaseerd. In 2015 is een actualisatie gevraagd van het grondprijsadvies met de vermelding dat de uitgangspunten niet gewijzigd zijn.

De kavelregels blijken meer ruimte te bieden dan ten tijden van de grondprijs aanvraag bekend was en waarop de kavelprijzen gebaseerd zijn. De extra ruimte zit in het realiseren van een kelder. Het kavelpaspoort (en de erfpachtaanbieding) suggereert dat een kelder gerealiseerd mag worden waarbij de kavelprijs niet wijzigt. Dit is ook zo gecommuniceerd naar de zelfbouwers.

In het grondprijsbeleid vertegenwoordigd de kelder een waarde. Deze waarde hangt sterk samen met de vrije hoogte en daglichttoetreding.

Begin 2016 is de zelfbouwers tevens de ruimte geboden om de 1 meter extra hoogte die het bestemmingsplan kan bieden, te gebruiken. Dit is in een brief aan de zelfbouwers meegedeeld, waarbij ook gemeld wordt dat specifieke aan- en uitbouwen die buiten het bouwvlak uit de kavelregels vallen toegestaan zullen worden, mits deze afgerekend worden wanneer ze het maximaal BVO overschrijden (bv een vergunningvrije uitbouw). Er wordt niets gezegd over de kelder. Over deze brief is geen contact geweest met vastgoedadvisering. Door de 1 meter extra hoogte is het realiseren van een kelder interessanter geworden doordat er meer bruikbare vierkante meters gerealiseerd kunnen worden (met vrije hoogte tot ca. 2,15 meter). De projectgroep heeft hier niet bij stil gestaan.

Tot op heden zijn in strook 4B 15 van de 17 PO kavels geleverd; in strook 5B is 1 van de 17 kavels al geleverd. Niet alle ontwerpen bevatten een kelder. Wanneer het ontwerp wel een kelder bevat, is de totale grondwaarde bij deze kavels niet aangepast op het aantal extra BVO in de kelder.

Advies Vastgoedadvisering
Volgens het grondprijsbeleid zou er bijbetaald moeten worden voor een kelder omdat dit niet in de kavelprijs zat en er meer BVO gerealiseerd worden dan maximaal toegestaan worden in het kavelpaspoort. Indien akkoord wordt gegeven op het verzoek om niet bij te betalen, past dit niet binnen de kaders van het grondprijsbeleid en betreft het een afwijking.

Advies Erfpacht en Uitgifte
Dat de totaalprijs anders zou moeten zijn doordat anders gebouwd is dan bij het eerste grondprijsadvies uitgangspunt was kan, gelet op de voorgeschiedenis en gewekte verwachtingen, ter besluitvorming worden voorgelegd als afwijking van grondprijsbeleid.
Indien akkoord wordt gegeven op deze afwijking - en de totale grondwaarde niet wordt aangepast en de keldermeters gratis zijn – is wel een nieuw grondprijsadvies nodig wanneer sprake is van een gesplitste uitgifte van een kavel (NB: splitsen is toegestaan in kavelregels en erfpachtaanbieding). Omdat de totale grondwaarde verdeeld moet worden en omdat keldermeters minder waard zijn dan andere meters is een nieuw grondprijsadvies gewenst voor de juiste verdeling door grondprijsberekenaars en –controleurs.

Samenvatting
Kavelpaspoort en erfpachtaanbieding bieden ruimte voor interpretatie en suggereren dat een kelder is toegestaan bovenop de maximale BVO's zonder bij te betalen. Ook is dit steeds gecommuniceerd naar de zelfbouwers van de stroken 4B en 5B. Daarnaast zijn er al kavels geleverd waarbij extra BVO in kelder niet is afgerekend. Om betrouwbaar over te komen en zelfbouwers niet op het laatste moment nog te overvallen met hogere kavelprijzen wil ik je vragen in te stemmen met deze afwijking van het grondprijsbeleid.

Voor het meest recente zelfbouwaanbod (2016) in strook 2A zijn de kavelpaspoorten met vastgoedadvisering afgestemd ten behoeve van het advies. Ook is in het kavelpaspoort explicieter opgenomen op welk BVO de prijs van de kavel is gebaseerd en wordt ten aanzien van extra BVO voor een vergunningvrije uitbouw verwezen naar de voorwaarden in de model-erfpachtaanbieding (aanpassing grondwaarde).

Uiteraard beschikbaar voor toelichting indien gewenst.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e