Gemeente Amsterdam

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aanvrager [redacted] (Projectleiding G&O namens project Overhoeks)
Van [redacted]
Kopie aan Nvt
Datum 28 oktober 2015
Kenmerk 2015-11041
E-nummer Nvt
Onderwerp Aangepast Grondprijsadvies Kavel 5 Overhoeks

Beste [redacted],

Hierbij ontvang je een aangepast grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier. De aanpassing betreft de toevoeging van een grondprijs voor de bestemming koopwoning kleiner dan 30 m² gbo. Voor de rest is het advies ongewijzigd gebleven.

De naam van het project/locatie (invullen door aanvrager)

- Adres: Bercylaan en Badhuiskade
- Buurtcode: N71 b
- Stadsdeel: Noord
- Betreft woningcorporatie: nee
- Kadastrale gegevens:

De reden van de adviesaanvraag

De reden voor de adviesaanvraag is dat wij dit jaar een tender op de markt gaan zetten in Overhoeks voor het zogenaamde kavel 5 in fase 2. Hiertoe willen wij in de selectiebrochure de vaste grondprijzen opnemen voor de bestemmingen die wij gaan toestaan. Vooralsnog is het idee dat we alle bestemmingen die nog zijn toegestaan in het BP mogelijk willen maken in de tender. In maart 2015 is er tbv de voorjaarsactualisatie een grondprijsadvies gegeven voor een reeks bestemmingen in Overhoeks voor de kavels 5 en 7 (kenmerk 2015-2404, dd. 16 maart 2015). Echter betreft die niet alle bestemmingen die mogelijk zullen zijn dus dient hier aanvullend advies op te komen.

Een duidelijke beschrijving van het programma

- Huidige privaatrechtelijke bestemming: nvt
- Indien feitelijk gebruik afwijkt van de bestemming in de akte, graag feitelijk gebruik aangeven (raadpleeg digitale bronnen als Atlas, OGAGIS, Google Maps etc.): nvt
- Aangeven programma nieuwe situatie: Woontoren met ruimte voor (niet-)commerciële functies in de onderbouw
- Is er een kelder aanwezig? Zo ja, wat is de oppervlakte, wat is de stahoogte en is sprake van daglichttoetreding: nvt

- Omvang totale bvo's/gbo's: 22.000 m2 bvo t/m 36.000 m2 bvo
- Bij wonen, type woning aangeven: Alle type woningen mogelijk; echter minimaal 20% van het woonprogramma moet bestaan uit studentenwoningen (kale huur max € 540.-)
- Bij niet woon voorzieningen aangeven waar deze zich bevinden in het pand: de niet woonvoorzieningen zullen zich in de onderbouw bevinden deze is max 35 meter hoog.
- Aantal parkeerplaatsen, t.b.v. welke bestemming de parkeerplaatsen zijn en in welke verschijningsvorm (gebouwd, maaiveld, verdiept, op het dak etc.): is afhankelijk van uitkomst tender; hoogstwaarschijnlijk ondergronds. Te hanteren normen nog onderwerp van discussie; waarschijnlijk 0,5 per woning (uitgezonderd studenten, norm 0) en 1 op 125 m2 voor alle andere functies
- Bij sociaal maatschappelijke voorzieningen aangeven of de erfpachter ook de gebruiker is van het vastgoed, of het gaat om een non-profit instelling en of er sprake is van overheidssubsidiering: geen idee

Eerdere gpa's

Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer: meest recente en relevante is grondprijsadvies met kenmerk 2015-2404 dd 16 maart 2015.

Eventuele bijzonderheden

Het betreft een tender waarbij wij veel vrijheid willen geven aan de inschrijvende partijen. Samenstelling van het uiteindelijke programma blijft dus ook voor ons enigszins verrassend.

Daarnaast stuur ik ter achtergrond de concept bouwenvelop voor kavel 5 Overhoeks mee. Deze is nog in ontwikkeling maar geeft richting aan hoe de uitvraag aan de markt zal zijn.

Gevraagde grondprijzen

Duidelijk aangeven voor welke bestemmingen er grondprijzen gevraagd worden:

- Marktwoning huur > 30 m²
- Marktwoning koop > 30 m²
- Marktwoning koop < 30 m²
- Sociale huur
- Studentwoningen < 30 m2 waarbij geldt maximaal kale huur € 540,- (of dit een duwo- of marktvariant is geen idee; wat is überhaupt het verschil??)
- Commerciële functies: retail, dienstverlening
- Kantoren
- Bedrijven
- Consumentverzorgende dienstverlening
- Maatschappelijke voorzieningen

Aandachtspunten

- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grondprijsbepaling staan (dus kijk van tevoren in de Handleiding).
- Stuur bijlagen mee in overleg met Regie & Advies (akten, meetstaten etc.)

- Stuur de aanvraag per e-mail en als Word bijlage naar: Vastgoedadvisering.Projecten.Uitgifte@amsterdam.nl
- Vermeld in de mail het adres en stadsdeel waarop de aanvraag betrekking heeft.
- Behandeltijd van de aanvragen is normaliter 2 weken. Bij drukte of niet correct ingediende aanvragen kan de behandeltermijn oplopen.

Grondprijzen

Algemeen

Op 16 maart 2015 is er een eerder advies voor deze locatie afgegeven. Aangezien het hier een relatief recent advies betreft worden voor zover van toepassing de hier geadviseerde grondprijzen overgenomen.
Voor de woningen wordt uitgegaan van de referentie: toren met minimaal 11 lagen.

Recente marktgegevens laten zien dat woningen in Overhoeks bijna allemaal standaard met 1 of 2 parkeerplaatsen worden aangeboden. Parkeerplaatsen worden hiervoor € 35.000 per plaats aangeboden. Wanneer we de marktgegevens exclusief parkeerplaats nemen ligt de mediaan op [redacted] per m² gbo. De woningen die verkocht zijn liggen hier wat onderen ook de transactieprijzen liggen wat lager. Gezien deze gegevens ligt de mediaan op [redacted] per m² gbo. De referenties waar dit op gebaseerd is zijn luxe woningen, veelal direct aan het IJ gelegen. Omdat we hier genormeerd rekenen gaan wij uit van een standaard afwerking. Er wordt daarom voor het berekenen van de grondprijs een VON-prijs aangehouden van [redacted] per m² gbo. Met stichtingskosten van [redacted] levert dit een grondprijs op van [redacted] Per m² gbo.

Marktkoop woning > 30 m² gbo

Uitgangspunt voor deze locatie is een vrij-op-naam-prijs van [redacted] per m² gbo. Met bijbehorende stichtingskosten van [redacted] levert dit een **grondprijs op van [redacted] per m² gbo.**

Markthuur woning > 30 m² gbo

Voor markthuurwoningen bedraagt de commerciële waarde [redacted] per m² gbo. Deze waarde is gebaseerd op een huur van [redacted] per m² gbo en een bruto aanvangsrendement van [redacted]%. De bijbehorende stichtingskosten bedragen [redacted] per m² gbo. Op basis van voorgaande parameters bedraagt de grondwaarde voor markthuurwoningen [redacted] **per m² gbo.**

Marktkoop woning < 30 m² gbo

Voor een koopwoning kleiner dan 30 m² gbo op deze locatie kan uitgegaan worden van een grondprijs van [redacted] **per m² gbo exclusief btw**. Deze grondprijs is gebaseerd op de verhouding tussen een markthuurwoning van meer en van minder dan 30 m² gbo.

Markthuur woning < 30 m² gbo

Voor kleine markthuurwoningen tot 30 m² gbo geldt een marktconforme grondprijs. Voor deze woningen gelden de volgende parameters:

- Maandhuu [redacted] per m²
- Ba [redacted]
- Stichtingskoster [redacted] per m² gbo

De grondwaarde op basis van deze parameters bedraagt da [redacted] per m² gbo (exclusief btw).
Als je bijvoorbeeld een maximale huur van [redacted] wil hanteren dan betekent dit, bij een huur van [redacted] per m², een woning van maximaal 27 m² gbo.

Studentenwoning < 30 m²

Voor studentenwoningen (waarbij DUWO de erfpachter is en ook daadwerkelijk de woningen exploiteert) geldt, op deze locatie, een residuele **grondprijs van [redacted] per m² gbo**. Deze grondprijs is gebaseerd op een maandhuur van [redacted] per m² vvo, een bar van [redacted]% en stichtingskosten van [redacted] per m² gbo.
Dit geldt alleen voor DUWO die de studentenwoningen, onder de huurgrens, aan jongeren tot 23 jaar verhuurd. De huurgrens is in 2015 € 403 per maand en wordt jaarlijks geïndexeerd. Bij uitgifte zal de bestemming 'studentenwoning', de huurgrens én de naam van de erfpachter vastgelegd moeten worden. Bij verkoop is dan automatisch sprake van een bestemmingswijziging omdat DUWO geen erfpachter meer is.

Sociale huur

Conform grondprijsbeleid 2015 bedraagt de grondprijs voor sociale huurwoningen op deze locatie **€ 34.836 per woning.**

Niet-woonbestemmingen in de plint

Voor alle commerciële bestemmingen (niet zijnde woonbestemming) in de plint geldt dezelfde grondprijs. Er wordt hiervoor een grondprijs geadviseerd van [redacted] **per m² bvo**. Deze grondprijs is gebaseerd op een huur van [redacted] per m² verhuurbaar vloeroppervlak, een vormfactor van 90%, een BAR van [redacted]% en stichtingskosten van [redacted] per m².

Niet-woonbestemmingen vanaf laag 1

Voor alle commerciële bestemmingen (niet zijnde woonbestemming) gelegen in het gebouw boven laag 1 geldt een grondprijs van [redacted] **per m² bvo**. Deze grondprijs is gebaseerd op een huur van [redacted] per m² verhuurbaar vloeroppervlak, een vormfactor van 85%, een BAR van [redacted]% en stichtingskosten van [redacted] per m².

Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Voor sociaal maatschappelijke voorzieningen geldt (conform het grondprijzenbeleid 2015) een **grondprijs van € 169 per m² bvo**. Deze grondprijs is alleen van toepassing als wordt voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:
1. De erfpachter is tevens de gebruiker van de ruimte
2. De gebruiker is een non-profit instelling
3. De bedrijfsvoering van de gebruiker wordt gedeeltelijk gedekt met overheidssubsidies.
Is bovenstaande niet het geval dan geldt de grondprijs voor commerciële voorzieningen.

Parkeren

Voor parkeren op deze locatie wordt uitgegaan van een VON-prijs van [redacted] per plaats. De residuele grondprijs is afhankelijk van de manier van realisatie.
Voor verdiept parkeren geldt de minimale grondprijs van [redacted] **per plaats**. De stichtingskosten voor een verdiepte parkeerplaats bedragen [redacted] exclusief btw.

Parkeerplaatsen in de onderste lagen van het bouwvolume hebben bij mechanische ventilatie een **grondprijs van [redacted] per plaats** en bij natuurlijke ventilatie bedraagt de **grondprijs [redacted] per plaats.** Voor de stichtingskosten wordt hier dan resp. uitgegaan van [redacted] o [redacted] per plek.

Algemeen

De grondprijzen in dit advies zijn op prijspeil 2015 en zijn exclusief btw. De grondprijzen zijn geldig tot 29 oktober 2016. [redacted] Een uitzondering vormen de grondprijzen voor de sociale huur en de minimale grondprijs voor parkeren. [redacted] deze grondprijzen zijn geldig zolang het grondprijsbeleid 2015 van kracht is.

Vriendelijke groet,
[redacted]