Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan	[redacted]
Van	OGA
Kopie aan	-
Datum	21 oktober 2013
Kenmerk	-
Onderwerp	20 Voorbeelden

Met de doorrekeningen van Rebel worden de totale financiële effecten voor de gemeente Amsterdam onderzocht van de voorgestelde nieuwe erfpachtvoorwaarden. De totale effecten zeggen niet veel over het effect op individuele rechten. Om een gevoel te krijgen bij de effecten voor de erfpachter zijn verschillende cijfermatige vergelijkingen gemaakt. In dit memo staan de verschillende vergelijkingen weergegeven:

- Vergelijking varianten (binnen Amsterdam)
- Vergelijking voorkeursvariant met huidige stelsel
- Vergelijking Nederland - Amsterdam (voorkeursvariant en SEBA)

Vergelijkingen varianten

Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen de verschillende varianten, is er op een aantal locaties in de stad gekeken naar woningen die momenteel te koop staan. De voorbeelden zijn allen afgekochte erfpachtrechten met nog een minimale looptijd van 20 jaar tot het einde van het tijdvak. Ook is zoveel mogelijk gekeken naar een gelijke mate van onderhoud. Voor elk voorbeeld is gekozen voor twee bij elkaar gelegen woningen waarvan 1 woning beter is gelegen dan de andere. In bijlage I is dit met behulp van een afbeeldingen verduidelijkt, de getallen die hierin staan opgenomen zijn echter niet meer actueel.

Zuidoost

	Arènpalmstraat [redacted]		Raden Adjeng Kartinistraat [redacted]	
	Prijs per m²	Grondwaarde per m²	Prijs per m²	Grondwaarde per m²
Grondprijs volgens voorkeursvariant	€ 2.350	€ 602	€ 1.685	€ 139
Grondprijs volgens grondquote variant	€ 2.350	€ 332	€ 1.685	€ 238
Grondprijs volgens grondprijs variant	€ 2.350	€ 269	€ 1.685	€ 269
Grondprijs volgens variant SEBA	€ 2.350	€ 317	€ 1.685	€ 227

Oost

	Reinwardtstraat [redacted]		Reinwardtstraat [redacted]	
	Prijs per m²	Grondwaarde per m²	Prijs per m²	Grondwaarde per m²
Grondprijs volgens voorkeursvariant	€ 3.762	€ 1.265	€ 2.723	€ 538
Grondprijs volgens grondquote variant	€ 3.762	€ 858	€ 2.723	€ 621
Grondprijs volgens grondprijs variant	€ 3.762	€ 730	€ 2.723	€ 730
Grondprijs volgens variant SEBA	€ 3.762	€ 508	€ 2.723	€ 368

Nieuw West

	President Allendelaan [redacted]		Meer en Vaart [redacted]	
	Prijs per m²	Grondwaarde per m²	Prijs per m²	Grondwaarde per m²
Grondprijs volgens voorkeursvariant	€ 2.924	€ 678	€ 2.354	€ 279
Grondprijs volgens grondquote variant	€ 2.924	€ 311	€ 2.354	€ 250
Grondprijs volgens grondprijs variant	€ 2.924	€ 252	€ 2.354	€ 252
Grondprijs volgens variant SEBA	€ 2.924	€ 395	€ 2.354	€ 318

West

	Donker Curtiusstraat [redacted]		Donker Curtiusstraat [redacted]	
	Prijs per m²	Grondwaarde per m²	Prijs per m²	Grondwaarde per m²
Grondprijs volgens voorkeursvariant	€ 3.938	€ 1.388	€ 3.409	€ 1.018
Grondprijs volgens grondquote variant	€ 3.938	€ 1.099	€ 3.409	€ 951
Grondprijs volgens grondprijs variant	€ 3.938	€ 1.046	€ 3.409	€ 1.046
Grondprijs volgens variant SEBA	€ 3.938	€ 532	€ 3.409	€ 460

Noord

	IJplein [redacted]		Binnenzagerij [redacted]	
	Prijs per m²	Grondwaarde per m²	Prijs per m²	Grondwaarde per m²
Grondprijs volgens voorkeursvariant	€ 3.906	€ 1.366	€ 2.426	€ 330
Grondprijs volgens grondquote variant	€ 3.906	€ 609	€ 2.426	€ 378
Grondprijs volgens grondprijs variant	€ 3.906	€ 413	€ 2.426	€ 413
Grondprijs volgens variant SEBA	€ 3.906	€ 527	€ 2.426	€ 328

Zuid

	Jan van Eijckstraat [redacted]		Gerrit van der Veenstraat [redacted]	
	Prijs per m²	Grondwaarde per m²	Prijs per m²	Grondwaarde per m²
Grondprijs volgens voorkeursvariant	€ 4.577	€ 1.835	€ 3.658	€ 1.192
Grondprijs volgens grondquote variant	€ 4.577	€ 1.416	€ 3.658	€ 1.132
Grondprijs volgens grondprijs variant	€ 4.577	€ 1.291	€ 3.658	€ 1.291
Grondprijs volgens variant SEBA	€ 4.577	€ 618	€ 3.658	€ 494

De voorkeursvariant leidt tot een duidelijke vertaling van de locatie naar de grondprijs/canon. Ligt de woning aan bijvoorbeeld een water of een park, is dit duidelijk terug te zien in de hoogte van de grondwaarde. Ligt de woning op een slechtere locatie, bijvoorbeeld 200 meter verderop aan een drukke weg dan heeft dit gelijk effect op de grondwaarde. Dit effect is in mindere mate waarneembaar bij de variant met de grondquote en niet bij de variant met de grondprijs.

Vergelijking voorkeursvariant met huidige stelsel

Om ook de huidige wijze van canonherziening einde tijdvak (aanbieding gemeente) te kunnen vergelijken met de nieuwe formule zijn deze vergeleken met een aantal erfpachtrechten welke recent een gemeentelijke aanbieding en deskundigen oordeel hebben gehad.

		Bestaande erfpachtvoorwaarden				Voorgestelde erfpachtvoorwaarden	
		Aanbieding gemeente		Oordeel deskundigen			
Adres	m²	Grondwaarde	Canon	Grondwaarde	Canon	Grondwaarde	Canon
Bos en Lommerweg [redacted] West)	77	€ 35.897,00	€ 1.177,00	€ 37.001,00	€ 1.014,00	€ 58.082,00	€ 1.336,00
Trouringhstraat [redacted] (West)	56	€ 33.222,00	€ 1.209,00	€ 28.757,00	€ 788,00	€ 45.868,00	€ 1.055,00
Trouringhstraat [redacted] West)	62	€ 36.782,00	€ 1.339,00	€ 26.087,00	€ 714,00	€ 28.208,00	€ 649,00
Cliostraat [redacted] Zuid)	116	€ 87.331,00	€ 3.397,00	€ 51.450,00	€ 1.765,00	€ 143.313,00	€ 3.296,00
Beethovenstraat [redacted] (Zuid)	115	€ 86.327,00	€ 3.358,00	€ 39.000,00	€ 1.338,00	€ 117.763,00	€ 2.709,00
Cannenburg [redacted] Buitenveldert)	200	€ 188.850,00	nnb	nnb	nnb	€ 96.616,00	€ 2.222,00
Merlijnstraat [redacted] West)	56	€ 33.815,00	€ 1.119,00	€ 26.543,00	€ 716,00	€ 32.218,00	€ 741,00
Griseldestraat [redacted] West)	53	€ 29.069,00	€ 884,00	€ 23.936,00	€ 655,00	€ 41.924,00	€ 964,00

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Vergelijking Nederland - Amsterdam (voorkeursvariant en SEBA)

Bouwkavels in Nederland

Kenmerken					Grondprijs		
Plaats	Project	Type woning	m² kavel	m² gbo	Totaal	per m² kav	per m² gbo
Coevorden	De velden, Ossehaar	2-onder-1-kap	262	200	€ 42.798	€ 163	€ 214
Zevenaar	Groot Holthuizen	2-onder-1-kap	731	270	€ 208.529	€ 285	€ 772
Tynaarlo	Donderen	2-onder-1-kap	410	350	€ 77.900	€ 190	€ 223
Lelystad	Warande	2-onder-1-kap	400	300	€ 98.400	€ 246	€ 328
Oldambt	Blauwe stad	Vrijstaand	980	680	€ 162.000	€ 165	€ 238
Dronten / Biddinghuizen	De Graafschap	Vrijstaand	602	375	€ 130.002	€ 216	€ 347
Park Noord / Maximapark	Utrecht	Vrijstaand	614		€ 368.000	€ 599	

Referentie woningen in Amsterdam

Kenmerken					Grondprijs		
Straat	Type woning	WOZ-waarde / vraagprijs	m² kavel	m² gbo	Totaal	per m² kav	per m² gbo
Lange Vonder [redacted], Noord	Tussenwoning	€ 233.000	93	95	€ 31.455	€ 338	€ 331
Bastenakenstraat [redacted], Nieuw-West	2-onder-1-kap	€ 534.000	255	140	€ 72.090	€ 283	€ 515
Arent Janszoon Ernststraat [redacted], Zuid	Tussenwoning	€ 474.050	109	120	€ 63.997	€ 587	€ 533
Ploegstraat [redacted], Oost	2-onder-1-kap	€ 273.500	147	85	€ 36.923	€ 251	€ 434
Wenslauerstraat [redacted], West	Hoekwoning	€ 379.953	115	84	€ 51.294	€ 446	€ 611
Wethouder Vospad [redacted], Zuidoost	Tussenwoning	€ 216.500	100	123	€ 29.228	€ 292	€ 238
Centrum	Geen referentie gevonden						

* Uitgangspunten referenties Amsterdam: afgekochte erfpachtcontracten met een resterende looptijd langer dan 20 jaar

Referentie grond/woningen in Amsterdam

Kenmerken					Grondprijs		
Straat	Type woning	WOZ-waarde / vraagprijs	m² kavel	m² gbo	Totaal	per m² kav	per m² gbo
Spijtellaantje	2-onder-1-kap	€ 850.450	198	233	€ 299.000	€ 1.510	€ 1.283
Kop Weespertrekvaart	Villa	€ 1.132.450	388	319	€ 449.000	€ 1.157	€ 1.408
Van Noordtstraat [redacted]	stadswoning	€ 1.187.475	102	335	€ 302.514	€ 2.966	€ 904

Referentie grond/woningen in Amsterdam / SEBA

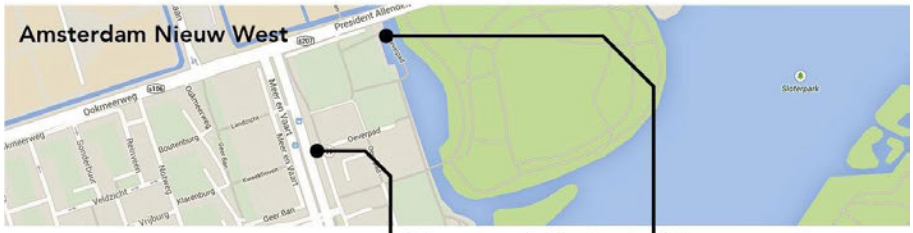
Kenmerken					Grondprijs		
Straat	Type woning	WOZ-waarde / vraagprijs	m² kavel	m² gbo	Totaal	per m² kav	per m² gbo
Spijtellaantje	2-onder-1-kap	€ 850.450	198	233	€ 114.811	€ 580	€ 493
Kop Weespertrekvaart	Villa	€ 1.132.450	388	319	€ 152.881	€ 394	€ 479
Van Noordtstraat [redacted]	stadswoning	€ 1.187.475	102	334,5	€ 160.309	€ 1.572	€ 479

BIJLAGE I

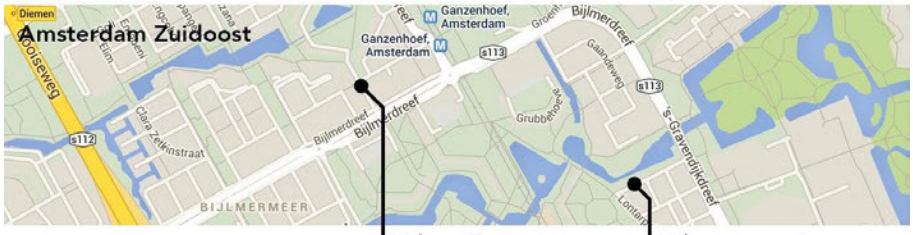
Voorbeelden grondwaarde per m²



	Gelegen in rustigere straat	
■ Grondprijs volgens voorkeursvariant	€ 1.900	€ 1.250
■ Grondprijs volgens Grondquote variant	€ 1.650	€ 1.300
■ Grondprijs volgens Grondprijs variant	€ 1.500	€ 1.520



	Gelegen aan drukke straat	Gelegen aan water
■ Grondprijs volgens voorkeursvariant	€ 350	€ 750
■ Grondprijs volgens Grondquote variant	€ 300	€ 350
■ Grondprijs volgens Grondprijs variant	€ 300	€ 300



	Gelegen in straat	Gelegen aan water
■ Grondprijs volgens voorkeursvariant	€ 200	€ 650
■ Grondprijs volgens Grondquote variant	€ 280	€ 400
■ Grondpriis volgens Grondprijs variant	€ 320	€ 320