Gemeente Amsterdam

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

[redacted]

Aanvrager [redacted]
Van
Datum 12 oktober 2020
Kenmerk 2020-12692

Onderwerp Grondprijsadvies Zelfbouwkavels CPO kavel 13-06 en CPO 13-08 en PO 12-10

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier.

Dit grondprijsadvies heeft betrekking op grondprijzen:

- Eeuwigdurend erfpacht
- ~~Voortdurend erfpacht~~

(doorhalen door aanvrager wat niet van toepassing is)

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

- Adres(sen): nog niet bekend, Centrumeiland is nog onbebouwd
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. 85f): M50g
- Stadsdeel: Oost
- Betreft woningcorporatie: n.v.t.
- Kadastrale gegevens (zoals kavel opp.): *zelfbouwkavels CPO 13-06 en CPO 13-08 en PO 12-10*

De reden van de adviesaanvraag (invullen door aanvrager)
(bijvoorbeeld t.b.v. de grex, uitgifte, verhuring)**:** *uitgifte*

Indien er sprake is van een nieuwe uitgifte moet het selectiebeleid gevolgd worden. Is al contact opgenomen met ASM (ASM@amsterdam.nl)? (invullen door aanvrager)
Het betreft hier uitgifte van zelfbouwkavels. Hiervoor gelden standaard procedures, opgesteld door Team Zelfbouw.

Een duidelijke beschrijving van het programma (invullen door aanvrager)

- Huidige privaatrechtelijke bestemming: *geen*
- Indien feitelijk gebruik afwijkt van de bestemming in de akte, graag feitelijk gebruik aangeven (raadpleeg digitale bronnen als Atlas, OGAGIS, Google Maps etc.): *n.v.t.*
- Aangeven programma nieuwe situatie: *zie tabel in bijgevoegd excel*

- Is er een kelder aanwezig? Zo ja, wat is de oppervlakte, wat is de stahoogte en is sprake van daglichttoetreding: *kelders zijn tot -1 NAP over het gehele bouwvlak mogelijk, maar passend binnen de toegestane vierkante meters.*
- Omvang totale bvo's/gbo's: *zie tabel*
- Bij wonen, type woning aangeven : *zelfbouw*
- Bij niet woon voorzieningen aangeven waar deze zich bevinden in het pand: in de plint of verdieping, welke verdieping of is het een zelfstandig gebouw: *n.v.t.*
- Aantal parkeerplaatsen, t.b.v. welke bestemming de parkeerplaatsen zijn en in welke verschijningsvorm (gebouwd, maaiveld, verdiept, op het dak etc.): *geen norm voor parkeerplaatsen, zie tabel*
- 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: *n.v.t.*

Eerdere gpa's **(invullen door aanvrager)**
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer: *Voor kavels 13-06 is op 30 september 2019 ook een grondprijsadvies gemaakt (zie bijlage) en voor kavel 12-10 is op 21 mei 2019 een grondprijsadvies afgegeven.*

Eventuele bijzonderheden **(invullen door aanvrager)**
Een aantal kavels krijgt de hangende openbare straatverlichting gemonteerd aan de gevel. Hiervoor dienen ophangpunten en mantelbuizen in de gevel te worden gemaakt (zie excel).

Trillingsarm heien is van toepassing op alle kavels (conform bouwplaatsprotocol). Onder bepaalde voorwaarden mag hier van af geweken worden.

Voor Kavel 13-06 heeft in Q1 en Q2 van 2020 een selectieprocedure gelopen. Vangwege corona is deze niet geaccepteerd. Er is ook geen reservelijst meer voor.

In kavel 13-08 moet een ruimte gereserveerd worden voor een transformatorruimte gerealiseerd worden. De kosten van het realiseren van deze ruimte ligt bij de bouwgroep.

Gevraagde grondprijzen **(invullen door aanvrager)**
Duidelijk aangeven voor welke bestemmingen er grondprijzen gevraagd worden: *voor CPO 13-06 en CPO 13-08 en Po 12-10*

Aandachtspunten
- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grond-prijsbepaling 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: [redacted]amsterdam.nl
- Vermeld in de mail het adres en stadsdeel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Bepaling erfpachtgrondwaarden (uitgifte)

1. Inleiding

In dit advies wordt de grondprijs en kavelprijs van kavel 13-08 gegeven op Centrumeiland. Dit is een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) kavel voor maximaal 17 woningen.

Verder zijn de kavels 13-06 (CPO) en 12-10 (SihK 1-2) zijn vanwege financieringsproblemen en ziekte terug gekomen. Er is ook geen reservelijst met geïnteresseerden.



Overzicht kavels Centrumeiland

2. Samenvatting

De erfpachtgrondprijzen zijn hieronder weergegeven, verderop in dit document zijn de onderbouwingen per bestemming te vinden.

Teruggekomen kavels
Kavelprijzen blijven gelijk aan oorspronkelijk advies (zie kenmerken). Geldigheidsduur wordt aangepast aan huidig advies.

kavel	type	gpa kenmerk	grondwaarde per m² GO		kavelprijs excl. btw
13-06*	CPO	2019-10913	€	5.1.2b	€ 975.645
12-10	SihK (1,2)	2019-6015	€		€ 386.761

**de grondprijs per m2 stond in het originele advies fout vermeld in de samenvatting*

5.1.2e

Wonen kavel 13-08

Bestemming	Erfpachtgrondprijs /m2 go	Kavelprijs
kavel 13-08 (MGW)	5.1.2b	**€ 1.528.137**

Wanneer er een gebouwde parkeervoorziening wordt gerealiseerd, kan voor de verdeling van de grondwaarde de minimale grondprijs voor parkeren aangehouden worden.

3. Algemeen

- Dit advies is conform "Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2020".[1]
- De geldigheid van de grondprijzen ten behoeve van zelfbouw (PO en SihK) is één jaar na dagtekening van dit advies. Dit geldt ook voor de teruggekomen kavels.
- De geldigheid van de grondprijzen ten behoeve van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is anderhalf jaar na dagtekening van het advies.
- Binnen de geldigheidstermijn van dit advies moet er:
    1. Een erfpachtaanbieding zijn gedaan. Indien de erfpachtaanbieding niet (tijdig) is geaccepteerd komt deze te vervallen. Indien er een nieuwe aanbieding moet worden gedaan en op dat moment het grondprijsadvies niet meer geldig is, dient een nieuw grondprijsadvies te worden aangevraagd.
    2. Of, een andere overeenkomst te zijn gesloten (bijvoorbeeld een afsprakenbrief) waarin de grondprijzen worden overeengekomen. In deze overeenkomst moet in ieder geval worden opgenomen vanaf welk moment en op welke wijze de grondprijzen worden geïndexeerd en tot welk moment de overeengekomen grondprijzen gelden. Binnen die termijn moet vervolgens een erfpachtaanbieding zijn gedaan. Indien de erfpachtaanbieding niet (tijdig) is geaccepteerd komt deze te vervallen. Indien er een nieuwe aanbieding moet worden gedaan en op dat moment de grondprijzen zoals opgenomen in de overeenkomst niet meer gelden, dient een nieuw grondprijsadvies te worden aangevraagd.
- Vaste en minimale erfpachtgrondwaarden worden per kalenderjaar vastgesteld. Het moment van de erfpachtaanbieding is de prijspeildatum van de vaste of minimale grondwaarde. Deze kan daardoor anders zijn dat de vaste en minimale grondwaarde ten tijde van het uitbrengen van het grondprijsadvies. Om die reden wordt de vaste en minimale grondwaarde niet als bedrag vermeldt in het advies.
- De grondprijzen zijn exclusief BTW.

[1] Vastgesteld door het college van B&W d.d. 20 juni 2020.

Toelichting methodiek grondprijs bepaling
De bepaalde erfpachtgrondprijs dient als uitgangspunt voor het bepalen van de canon en/of afkoopsom van een erfpachtrecht.

Genormeerd residueel
Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Amsterdam is dat de erfpachtgrondprijzen genormeerd bepaald worden. Dit houdt in dat de gemeente bij de bepaling van de erfpachtgrondprijs van een bepaald project niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke opbrengsten en kosten, maar van vergelijkbare en marktconforme opbrengsten- en kostenniveaus. Hiermee voorkomen we dat kavels met dezelfde locatiekwaliteiten, oppervlakten en met dezelfde bestemming, verschillende erfpachtgrondprijzen hebben.

4. Overige bijzonderheden

Zelfbouw: (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap/Wooncoöperatieven/Medeopdrachtgeverschap
De methodiek voor het bepalen van de erfpachtgrondprijs voor (individuele) zelfbouwers is genormeerd residueel, en herleidbaar tot de woningen die er uiteindelijk op mogen worden gebouwd. De erfpachtgrondprijs die zal gelden voor de uiteindelijke, nog niet gebouwde woningen, is gelijk aan de kavelprijs. De erfpachtgrondprijs per kavel wordt berekend aan de hand van het maximaal te bebouwen oppervlak en een inschatting van de oppervlakte die daadwerkelijk wordt gebouwd. Kavelprijzen voor zelfbouwers worden niet geïndexeerd om meer zekerheid aan de kopers te bieden.
De projectgroep heeft de mogelijkheid om kleine verschuivingen (max 5% van de kavelprijs) aan te brengen in de kavelprijs als dat gewenst is zolang de totale grondwaarde per type gelijk blijft.

Minimale- en vaste erfpachtgrondprijs
Voor alle bestemmingen wordt een minimale erfpachtgrondprijs gehanteerd. Deze is van toepassing als de erfpachtgrondprijs bij de residuele berekening onder het gestelde minimum uitkomt. De vaste erfpachtgrondprijs wordt toegepast bij een aantal bestemmingen waarbij niet residueel wordt gerekend zoals openbare basisscholen. De vaste erfpachtgrondprijzen worden per kalenderjaar geïndexeerd.

5. Onderbouwing
De volgende onderbouwingen zijn in de bijlage te vinden:

Onderbouwing: Wonen 6
Onderbouwing: Objectinformatie 11

Onderbouwing: Wonen

a. Grondprijsadvies

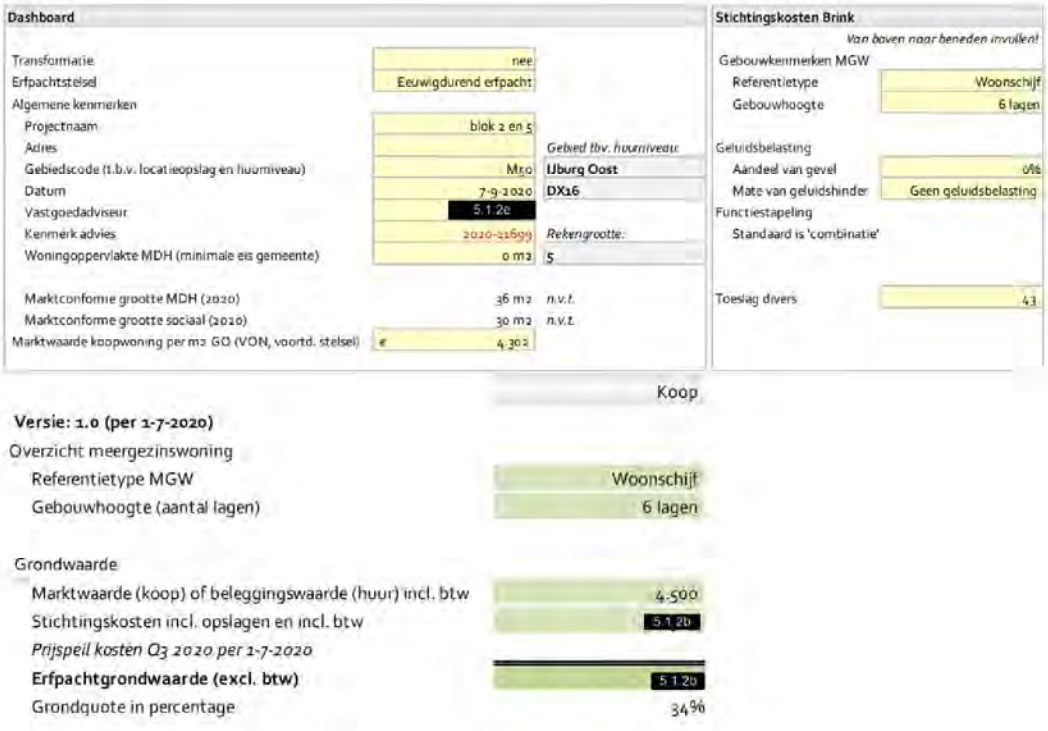
Er zijn drie kavels die opnieuw worden aangeboden op de zelfbouwmarkt omdat deze kavels zijn terug gekomen. Het gaat om de kavels:

kavel	type	gpa kenmerk	grondwaarde per m² GO		kavelprijs excl. btw
13-06*	CPO	2019-10913	€	5.1.2b	€ 975.645
12-10	SihK (1,2)	2019-6015	€		€ 386.761

**de grondprijs per m2 stond in het originele advies fout vermeld*

De kavelprijzen worden niet aangepast zodat kavelprijzen gelijk blijven met de buurkavels. De marktwaarde in het gebied is wel omhoog gegaan maar dat geldt ook voor de stichtingskosten. Per saldo stijgen de grondprijzen wel iets maar het belang om de kavelprijzen gelijk aan de naastgelegen kavels te houden weegt zwaarder.

CPO kavel 13-08



Dashboard			Stichtingskosten Brink	
			Van boven naar beneden invullen!	
Transformatie	nee		Gebouwkenmerken MGW	
Erfpachtstelsel	Eeuwigdurend erfpacht		Referentietype	Woonschijf
Algemene kenmerken			Gebouwhoogte	6 lagen
Projectnaam	blok 2 en 5			
Adres		*Gebied tbv. huurniveau:*	Geluidsbelasting	
Gebiedscode (t.b.v. locatieopslag en huurniveau)	M50	IJburg Oost	Aandeel van gevel	0%
Datum	7-9-2020	DX16	Mate van geluidshinder	Geen geluidsbelasting
Vastgoedadviseur	5.1.2e		Functiestapeling	
Kenmerk advies	2020-21699	*Rekengrootte:*	Standaard is 'combinatie'	
Woningoppervlakte MDH (minimale eis gemeente)	0 m2	5		
Marktconforme grootte MDH (2020)	36 m2	*n.v.t.*	Toeslag divers	43
Marktconforme grootte sociaal (2020)	30 m2	*n.v.t.*		
Marktwaarde koopwoning per m2 GO (VON, voortd. stelsel)	€ 4.302			

	Koop
Versie: 1.0 (per 1-7-2020)	
Overzicht meergezinswoning	
Referentietype MGW	Woonschijf
Gebouwhoogte (aantal lagen)	6 lagen
Grondwaarde	
Marktwaarde (koop) of beleggingswaarde (huur) incl. btw	4.500
Stichtingskosten incl. opslagen en incl. btw	5.1.2b
Prijspeil kosten Q3 2020 per 1-7-2020	
Erfpachtgrondwaarde (excl. btw)	5.1.2b
Grondquote in percentage	34%

De marktwaarde voor meergezinswoningen is volgens de statistieken met 11-15% gestegen tov mei 2019. Er lijkt veel vraag naar woningen van 80-90 m2 voor ca. € 400.000. In Funda laten referenties van juli en augustus 2020 vraagprijzen zien met een mediaan van € 4.554 per m2 go. Dit is exclusief parkeerplaats en op basis voor voortdurende erfpacht en afkoop. De mediane transactieprijs in Calcasa is € 4.860 per m2 go, wanneer bekend is er een afslag gedaan voor een parkeerplaats. Er wordt gemiddeld 6,7% overboden.
Er wordt hier een marktwaarde geadviseerd van € 4.500 per m2 go voor eeuwigdurende erfpacht. Dit is een stijging van 10% tov het advies in mei 2019. Het gebied ontwikkelt langzaam en er wordt iets meer aangesloten op de bestaande bouw op Haveneiland. Wel blijken de kavels voor samen-in-het-klein redelijk uitdagend i.v.m. de complexiteit van het proces en financiering. De woningen die op Haveneiland verkocht worden zijn vrij nieuw en zo te betrekken. Het is daarom onzeker of de zelfbouwkavels dezelfde transactieprijzen kunnen halen. Daarom wordt nog steeds iets voorzichtiger geadviseerd maar wel de flinke stijging van 10% doorgevoerd.

Kavelprijs

CPO						
		aantal wo max	**kavel opp m²**	**max BVO m²**	**indicatie GC m²**	**kavelprijs excl. BTW**
Kavel 13-08		17	931	2.200	5.1.2b	€ 1.528.137

Met deze grondwaarde is de kavelprijs berekend. Randvoorwaarden en kavelpaspoorten zijn als bijlage toegevoegd. Wanneer meer brutovloeroppervlak wordt gerealiseerd dan in de kavelpaspoorten als maximum is opgenomen, dient er te worden bijbetaald waarbij de grondprijs per m2 bvo berekend kan worden door de kavelprijs te delen door het maximale bvo uit het kavelpaspoort.

Voor het omrekenen van bvo naar go is de factor 0,7 gebruikt i.p.v. 0,73 omdat de kavel met 2 hoeken wat minder efficiënt in te delen is en meer geveloppervlak heeft. Parkeren moet inpandig worden opgelost wat door de zone langs de gevel en de 2 hoeken ook vrij lastig is. De inschatting is dat er 6 tot 10 pp gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent dat alleen wanneer er 10 of minder woningen gerealiseerd worden, elke woning een eigen pp heeft. De woningen zijn dan ca. 127 m² go.
Voor de verdeling van de kavelprijs kan voor parkeren de minimale grondprijs gehanteerd worden omdat gebouwd parkeren hier nog niet meer oplevert dan het kost.

Er zijn 2 berekeningen gemaakt (zie bijlage). De eerste is gebaseerd op het maximaal aantal woningen van 17. De tweede is gebaseerd op 10 woningen, evenveel als het aantal parkeerplaatsen. Er is gekozen voor de kavelprijs die gebaseerd is op het maximaal aantal woningen, zodat binnen de kavelprijs ook kleinere woningen gerealiseerd kunnen worden.

Sinds juli 2020 hebben we nieuwe referenties en nieuwe stichtingskosten. De referenties en kosten sluiten aan op recent opgeleverde projecten. Voor de meergezinswoningen is de referentie woonschijf 6 lagen gehanteerd. Trillingsarm, groen dak en BENG zijn standaard opgenomen in de stichtingskosten. Er is een toeslag gerekend voor een verdiepingshoogte van 3,5m voor de begane grond en een bedrag van 5.1.2b voor het realiseren van de transformatorruimte op advies van de bouwkostendeskundige.

b. Eerder afgegeven GPA's

Overzicht eerder afgegeven grondprijzen op Centrumeiland, met in rood de huidige grond- en kavelprijzen.

CPO	2017-18	kavelopp	BVO	VON voortd	VON eeuwig	grondprijs	kavelprijs	aanvullende eisen
blok 11	jan-17	1050	4800	€ 2.800	€ 2.914	€	€ 2.327.094	
blok 10	jul-17	1100	4700	€ 3.000	€ 3.140	€	€ 2.318.629	meerkosten WKO
blok 14	nov-17	1254	4600	€ 3.300	€ 3.475	€	€ 3.113.970	
blok 15	nov-17	712	1950	€ 3.300	€ 3.475	€	€ 1.200.678	niet afgenomen, in juni opnieuw
blok 15	nov-17	800	2150	€ 3.300	€ 3.475	€	€ 1.247.326	
blok 7*	mei-18	712	2580	€ 3.400	€ 3.614	€ 5.1.2b	€ 1.380.325	meerkosten trafo-onderdoorgang
blok 7	mei-18	672	2850	€ 3.400	€ 3.614	€	€ 1.608.864	
blok 4*	dec-18	1305	5000	€ 3.500	€ 3.657	€	€ 2.884.759	parkeren inpandig
blok 4	dec-18	567	1150	€ 3.550	€ 3.713	€	€ 790.191	parkeren in tuin
blok 13	sep-19	714,3	1200	€ 4.058	€ 4.250	€	€ 1.458.000	parkeren inpandig, geen hoekkavel
blok 13	okt-20	931	2200	€ 4.300	€ 4.500	€	€ 1.528.137	parkeren inpandig, 2 hoeken

** kavel 10-10, 04-01 en 07-06 zijn in nov 2019 omgezet naar MO ivm te weinig belangstelling. Kavelprijs is niet aangepast.*

MO	2017-18	kavelopp	BVO	VON voortd	VON eeuwig	grondprijs	kavelprijs	aanvullende eisen
7-01	jun-18	1752	6000	€ 3.400	€ 3.614	€	€ 3.419.195	trafo - onderdoorgang
12-06	nov-19	609	2100	€ 3.970	€ 4.150	€	€ 1.255.881	onderdoorgang
						5.1.2b		
tender (geen zelfbouw)				VON voortd	VON eeuwig	gron		
blok 1	okt-19			€ 4.200	€ 4.400	€		3-spanner 5-7 lagen

c. Onderbouwing gehanteerde opbrengsten

Meergezinswoningen

Statistieken/trends uit Calcasa

MGW				
calcasa statistieken	mei-18	nov-18	mei-19	aug-20
Haveneiland oost	€ 4.075	€ 4.300	€ 4.300	€ 4.925
Haveneiland noord	€ 4.425	€ 4.475	€ 4.325	€ 4.800

In niet alle gevallen is duidelijk of marktwaarden incl. parkeerplaats zijn.

Transacties uit Calcasa

	Transactieprijs	Opp (aanbod)	Transactie/m² (aanbod)	Opp (BAG)	Transactie/m² (BAG)
MINIMUM	€ 330.970	77	€ 3.882	77	€ 4.000
MAXIMUM	€ 520.270	102	€ 5.600	100	€ 5.600
MEDIAAN	€ 423.260	87	€ 4.880	84	€ 4.890
GEMIDDELDE	€ 426.765	88	€ 4.860	87	€ 4.908

	Datum	Straat	Huisnr.	Toevoeging	Geïndexeerde vraagprijs	Geïndexeerde koopsom	Verschil	Geïndex. koops/ m² (aanbod)	Opp (aanbod)	Geïndex. koops/ m² BAG	Opp (BAG)	Bouwjaar
1	1-6-2020	Ben van Meerendonkstraat	[redacted]		€ 400.000	€ 410.000	2%	€ 4.881	84	€ 4.940	83	2006
2	1-5-2020	Ben van Meerendonkstraat			€ 400.000	€ 435.000	9%	€ 5.000	87	€ 5.180	84	2006
3	1-5-2020	Eva Besnyöstraat			-	€ 465.000		€ 5.345	87	€ 5.345	87	2007
4	1-5-2020	Fritz Dietrich Kahlenbergstraat			€ 435.490	€ 475.000	9%	€ 5.163	92	€ 5.165	92	2010
5	1-4-2020	Eva Besnyöstraat			-	€ 420.000		€ 5.455	77	€ 5.455	77	2010
6	1-3-2020	Johan Huijsenstraat			€ 420.120	€ 420.120	0%	€ 5.386	78	€ 5.320	79	2008
7	1-3-2020	Pampuslaan			€ 307.405	€ 330.970	8%	€ 3.940	84	€ 4.035	82	2006
8	1-3-2020	Julius Pergerstraat			€ 359.310	€ 396.780	10%	€ 4.839	82	€ 4.780	83	2007
9	1-2-2020	Fritz Dietrich Kahlenbergstraat			€ 424.170	€ 453.935	7%	€ 4.934	92	€ 4.935	92	2010
10	1-2-2020	Pieter Oosterhuisstraat			€ 398.205	€ 451.700	13%	€ 5.314	85	€ 5.375	84	2008
11	1-1-2020	Julius Pergerstraat			€ 398.205	€ 395.240	-1%	€ 4.880	81	€ 4.880	81	2007
12	1-1-2020	Eva Besnyöstraat			-	€ 431.170		€ 5.600	77	€ 5.600	77	2010
13	1-12-2019	Emmy Andriessestraat			€ 413.415	€ 458.630	11%	€ 4.932	93	€ 4.930	93	2012
14	1-12-2019	Eva Besnyöstraat			-	€ 466.585		€ 4.860	96	€ 4.860	96	2010
15	1-12-2019	Ben van Meerendonkstraat			-	€ 424.170		€ 4.766	89	€ 4.765	89	2010
16	1-11-2019	Ben van Meerendonkstraat			€ 361.740	€ 424.170	17%	€ 4.932	86	€ 5.050	84	2006
17	1-11-2019	Johan Huijsenstraat			-	€ 434.770		€ 5.503	79	€ 5.505	79	2008
18	1-11-2019	Emmy Andriessestraat			€ 490.930	€ 519.605	6%	€ 5.094	102	€ 5.195	100	2009
19	1-9-2019	Johan Huijsenstraat			€ 397.910	€ 418.580	5%	€ 5.043	83	€ 5.170	81	2008
20	1-8-2019	Pampuslaan			€ 347.225	€ 361.740	4%	€ 4.411	82	€ 4.410	82	2006
21	1-8-2019	Julius Pergerstraat			€ 387.735	€ 403.245	4%	€ 4.918	82	€ 4.860	83	2007
22	1-8-2019	Eva Besnyöstraat	5.1.2e		€ 346.375	€ 406.860	17%	€ 4.571	89	€ 4.625	88	2010
23	1-7-2019	Fritz Dietrich Kahlenbergstraat			€ 384.615	€ 392.745	2%	€ 4.676	84	€ 4.790	82	2008
24	1-6-2019	Julius Pergerstraat			€ 384.000	€ 378.665	-1%	€ 4.618	82	€ 4.560	83	2007
25	1-6-2019	Pampuslaan			€ 319.445	€ 357.905	12%	€ 4.211	85	€ 4.365	82	2006
26	1-6-2019	Fritz Dietrich Kahlenbergstraat			€ 400.640	€ 440.705	10%	€ 4.739	93	€ 4.790	92	2010
27	1-6-2019	Fritz Dietrich Kahlenbergstraat			€ 407.150	€ 442.310	9%	€ 4.607	96	€ 4.755	93	2010
28	1-5-2019	Fritz Dietrich Kahlenbergstraat			€ 423.435	€ 460.470	9%	€ 4.847	95	€ 4.950	93	2010
29	1-5-2019	Eva Besnyöstraat			€ 454.060	€ 486.110	7%	€ 5.227	93	€ 5.285	92	2010
30	1-5-2019	Ben van Meerendonkstraat			€ 373.930	€ 389.960	4%	€ 4.431	88	€ 4.480	87	2010
31	1-5-2019	Johan Huijsenstraat			€ 380.005	€ 428.685	13%	€ 5.228	82	€ 5.290	81	2008
32	1-4-2019	Marius Meijboomstraat			€ 379.465	€ 384.615	1%	€ 4.808	80	€ 4.870	79	2017
33	1-4-2019	Pieter Oosterhuisstraat			€ 471.495	€ 518.395	10%	€ 5.400	96	€ 5.515	94	2010
34	1-3-2019	Ben van Meerendonkstraat			€ 380.005	€ 422.350	11%	€ 4.141	102	€ 4.355	97	2010
35	1-3-2019	Fritz Dietrich Kahlenbergstraat			€ 407.150	€ 445.150	9%	€ 4.686	95	€ 4.785	93	2010
36	1-3-2019	Marius Meijboomstraat			€ 347.105	€ 373.490	8%	€ 4.611	81	€ 4.730	79	2017
37	1-2-2019	Eva Besnyöstraat			€ 460.655	€ 514.850	12%	€ 5.149	100	€ 5.310	97	2010
38	1-2-2019	Julius Pergerstraat			€ 347.500	€ 401.040	15%	€ 4.891	82	€ 4.830	83	2007
39	1-2-2019	Julius Pergerstraat			€ 406.460	€ 417.950	3%	€ 5.291	79	€ 5.035	83	2007
40	1-2-2019	Eva Besnyöstraat			€ 434.295	€ 450.580	4%	€ 4.845	93	€ 4.900	92	2010
41	1-2-2019	Ben van Meerendonkstraat			€ 378.920	€ 371.865	-2%	€ 4.427	84	€ 4.425	84	2007
42	1-1-2019	Pieter Oosterhuisstraat			€ 454.425	€ 520.270	14%	€ 5.477	95	€ 5.535	94	2010
43	1-1-2019	Ben van Meerendonkstraat			€ 357.785	€ 388.150	8%	€ 3.882	100	€ 4.000	97	2010
44	1-1-2019	Ben van Meerendonkstraat			€ 357.785	€ 388.150	8%	€ 3.882	100	€ 4.000	97	2010

Referenties uit Funda

	Vraagprijs	Opp	Prijs/m²
MINIMUM	€ 350.000	77	€ 4.084
MAXIMUM	€ 485.000	95	€ 5.061
MEDIAAN	€ 375.000	84	€ 4.554
GEMIDDELDE	€ 398.185	86	€ 4.517

Canonpercentage	3.00%
Prijs parkeerplek	€ 30.000

	Status	Startdatum	Adres	Huisnr.	Prijs per m² (gecor)	Prijs per m²	Vraagprijs	Erfpacht	Einddatum (jaartal)	Looptijd (erfpacht)	Woonopp (m²)	EGW/MGW	Bouwjaar	Incl. parkeren (jan/nee)
1	te koop	1-8-2020	Ben van Meerendonkstraat	[redacted]	€ 4.792	€ 4.792	€ 369.000		2058	38	77	MGW	2010	nee
2	onder bod	1-8-2020	Ben van Meerendonkstraat		€ 4.121	€ 4.121	€ 375.000		2058	38	91	MGW	2011	nee
3	onder bod	1-8-2020	Fritz Dietrich Kahlenbergstraat		€ 4.688	€ 4.688	€ 375.000		2056	36	80	MGW	2008	nee
4	te koop	1-7-2020	Fritz Dietrich Kahlenbergstraat		€ 4.554	€ 4.880	€ 449.000		2058	38	92	MGW	2010	ja
5	te koop	1-7-2020	Pampuslaan		€ 4.577	€ 4.577	€ 389.040		2056	36	85	MGW	2007	nee
6	te koop	1-7-2020	Pampuslaan	5 1 2e	€ 4.217	€ 4.217	€ 350.000		2055	35	83	MGW	2006	nee
7	te koop	1-6-2020	Ben van Meerendonkstraat		€ 4.464	€ 4.464	€ 375.000		2055	35	84	MGW	2007	nee
8	vov	1-7-2020	Eva Besnyostraat		€ 4.084	€ 4.446	€ 369.000		2055	35	83	MGW	2007	ja
9	vov	1-8-2020	Eva Besnyostraat		€ 5.061	€ 5.061	€ 415.000		2055	35	82	MGW	2007	nee
10	te koop	1-8-2020	Eva Besnyostraat		€ 4.337	€ 4.663	€ 429.000		2057	37	92	MGW	2010	ja
11	vov	1-8-2020	Pieter Oosterhuisstraat		€ 4.789	€ 5.105	€ 485.000		2057	37	95	MGW	2008	ja

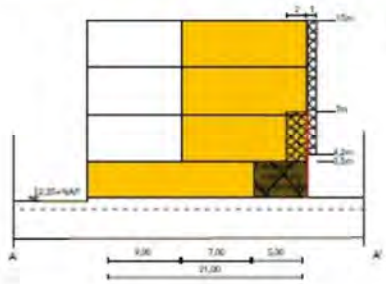
Onderbouwing: Objectinformatie

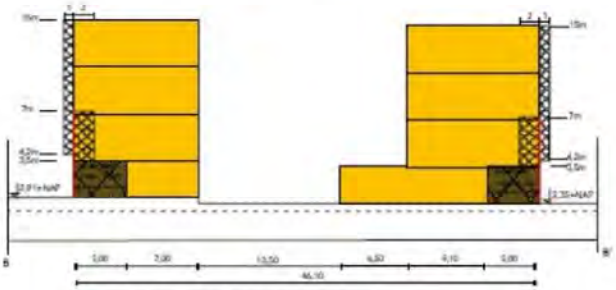


Kavel 13-08 (naastgelegen in het rood is kavel 13-06)

Kavelkaart







CPO								
Kavel 13-08								
kaveloppervlak		931	m²					
max aantal wo		17						
max BVO		2.200	m²					
berging / wo		7	m²					
pp		30	m²					
transformator		10	m²					
		aantal wo of pp	**GO/wo m²**	**max BVO wonen**	**GO/BVO**	**GO m²**	**grondprijs m² GO**	**kavelprijs excl. BTW**
MIN	wonen	17	73	1.771	0,7	1.240	5.1.2b	€ 1.550.137
	pp + bergingen	10		419				
	transformator			10				€ -22.000
	totaal			**2.200**				**€ 1.528.137**
		aantal wo of pp	**GO/wo m²**	**max BVO wonen**	**GO/BVO**	**GO m²**	**grondprijs m² GO**	**kavelprijs excl. BTW**
MAX	wonen	10	127	1.820	0,7	1.274	5.1.2b	€ 1.593.026
	pp + bergingen	10		370				
	transformator			10				€ -22.000
	totaal			**2.200**				**€ 1.571.026**