Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo (vertrouwelijk)

Aan [redacted] en [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan

Datum 15 oktober 2014
Kenmerk 2014-11292
Onderwerp Grondprijsadvies voor dossiernummers E 59/1, E 59/2, E 105/2 en E 10064/1

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier.

De naam van het project/locatie

- Adres(sen): Distelweg 105, 107 en 109, Klaverweg 9 en10
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. 85f): N71 (Buiksloterham)
- Stadsdeel: Amsterdam Noord
- Betreft woningcorporatie: ja
- Kadastrale gegevens: gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 4470, 6660, 6661, 7220, 7310 en 7311 totaal groot 28.761 m²

De reden van de adviesaanvraag

Kort en bondig aangeven wat de reden is (bijvoorbeeld: bestemmingswijziging, splitsing, uitbreiding, etc.).

Buiksloterham transformeert van een industrieel bedrijventerrein naar een duurzaam gebied waar gewoond en gewerkt kan worden. Om de transformatie van Buiksloterham tot een gemengd gebied mogelijk te maken is in 2009 een nieuw bestemmingsplan gemaakt. De verzinkerij (Nedcoat kavel 47) aan de Distelweg 107 – 109 te Amsterdam is op 23 december 2008 door de Alliantie verworven. De Alliantie heeft ook Air products (kavel 48) aangekocht.

[redacted]

De Alliantie heeft een plan voor circa 599 woningen ontwikkeld op de NedCoat en Airproducts locatie. Nedcoat is reeds aangekocht, de Airproducts locatie is nog niet geleverd, Airproducts is hier dus nog erfpachter. De Alliantie is van plan in 2015 met de bouw te starten van de eerste fase. De gehele kavel zal ook gefaseerd worden gebouwd. De Alliantie wenst tijdvakken van 50 jaar voor de nieuwe uitgiftes. De grenzen en de bestemming van de toekomstige percelen liggen nu nog niet vast. Recent is de procedure om het

bestemmingsplan te wijzigen gestart deze zal in juni 2015 afgrond kunnen zijn. Startbouw van de 1e fase is gepland in april 2015.

Bureau Erfpacht en de afdeling Gronduitgifte moeten aan de hand van een conceptprogramma van de Alliantie de lumpsum van [redacted] verdelen. De grondprijscontroleur van Bureau Erfpacht heeft verzocht om grondprijzen voor de verschillende bestemmingen om de verdeling te kunnen maken.

Een duidelijke beschrijving van het programma

- Huidige privaatrechtelijke bestemming: bedrijfsruimte en bedrijfswoningen
- 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: Zie bijlage
- Bij verschillende bestemmingen ook aangeven bvo's/gbo's van de afzonderlijke bestemmingen en hoe de bestemmingen zijn gesitueerd (bijv. winkel in de plint, kantoor op de tweede verdieping etc.): Zie bijlage
- Is er een kelder aanwezig? Zo ja, waar, hoe groot, hoe hoog, is er daglichttoetreding?
- Omvang totale bvo's/gbo's: nvt
- Bij wonen, type woning aangeven (bijvoorbeeld meergezinswoning, eengezinswoning dienstwoning etc.) verdeeld over sociale huur en/of marktkoop of markthuur: zie onder gevraagde grondprijzen
- Aantal parkeerplaatsen, t.b.v. welke bestemming de parkeerplaatsen zijn en in welke verschijningsvorm (gebouwd, maaiveld, verdiept, op het dak etc.): zie onder gevraagde grondprijzen
- Bij sociaal maatschappelijke voorzieningen aangeven of het vastgoed (geheel of gedeeltelijk) wordt gerealiseerd en/of geëxploiteerd met publieke middelen: zie onder gevraagde grondprijzen

Eerdere gpa's

Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer.
Nvt

Eventuele bijzonderheden

De gevraagde grondprijzen worden gebruikt om de verdeling van de lumpsum van [redacted] te kunnen maken.

Gevraagde grondprijzen

- Duidelijk aangeven voor welke bestemmingen er grondprijzen gevraagd worden.

Zie ook bijlage.

Bestemmingen obv bestemmingscatalogus

1. Bedrijfsruimte maximaal 30% kantoor (en dienstwoning)
2. Cultuur en ontspanning
3. Detailhandel
4. Horeca
5. Kantoorruimte 100%

6. Recreatie
7. Sport

Parkeren

1. Parkeren op maaiveld tbv wonen
2. Parkeren in een gebouwde voorziening tbv wonen
3. Parkeren op maaiveld tbv commerciële functies
4. Parkeren in een gebouwde voorziening tbv commerciële functies

Wonen

1. Markthuurwoning
2. Sociale huurwoning (eenheidsprijs Handleiding)
3. Grondgebonden woning
4. Koopwoning
5. Koopwoning (collectief particulier opdrachtgeverschap)
6. Koopwoning (zelfbouw)

Geadviseerde grondprijzen

Hieronder staan de geadviseerde grondprijzen weergegeven. De grondprijzen zijn bedoeld voor de verdeling van lumpsum van [redacted] niet voor onderhandelingen. Voor de grondprijzen is aangesloten op het afgegeven advies ten behoeve van het exploitatieplan van de Buiksloterham (18 september 2014, kenmerk: 2014-10390)

Bedrijfsruimte max. 30% kantoor

De grondprijs voor bedrijfsruimte max. 30% kantoor is [redacted] conform de handleiding grondprijsbepaling 2014. Voor de grondprijs voor een dienstwoning zie de grondprijzen bij wonen. Voor een dienstwoning wordt een marktconforme grondprijs afgegeven.

Cultuur & ontspanning, detailhandel, horeca, recreatie en sport

De grondprijs voor bovenstaande bestemmingen is [redacted]. Deze grondprijs is gebaseerd op een huur van € [redacted], een BAR van [redacted] een vormfactor van 90% en een stichtingskosteniveau van [redacted] per m² bvo.

Kantoor

De grondprijs voor kantoor is [redacted]. Deze grondprijs is gebaseerd op een huur van € [redacted], een BAR van [redacted] een vormfactor van 84% en een stichtingskosteniveau van [redacted] per m² bvo.

Parkeren

Wonen	VON-prijs	Stichtingskosten	Grondprijs per plaats
- maaiveld	[redacted]	[redacted]	[redacted]
- gebouwd	[redacted]	[redacted]	[redacted] (= minimum)
Commercieel	Comm. waarde	Stichtingskosten	Grondprijs per plaats
- maaiveld	[redacted]	[redacted]	[redacted]
- gebouwd	[redacted]	[redacted]	[redacted] (= minimum)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Wonen

Eengezinswoning	VON-prijs	Stichtingskosten	Grondprijs (ex. BTW)
- koop	[redacted] per m² gbo	[redacted] per m² gbo	[redacted] per m² gbo
Eengezinswoning	Comm. waarde	Stichtingskosten	Grondprijs (ex. BTW)
- huur > 30 m² gbo	[redacted] per m² gbo	[redacted] per m² gbo	[redacted] per m² gbo
Meergezinswoning	VON-prijs	Stichtingskosten	Grondprijs (ex. BTW)
- koop	[redacted] per m² gbo	[redacted] per m² gbo	[redacted] per m² gbo
Meergezinswoning	Comm. waarde	Stichtingskosten	Grondprijs (ex. BTW)
- huur < 30 m² gbo	[redacted] per m² gbo	[redacted] per m² gbo	[redacted] per m² gbo
- huur > 30 m² gbo	[redacted] per m² gbo	[redacted] per m² gbo	[redacted] per m² gbo

[redacted] De grondprijs voor een sociale huurwoning in Buiksloterham is [redacted].

Geldigheid

Bovenstaande grondprijzen zijn prijspeil 2014, geldig tot en met 15 oktober 2015 en exclusief BTW. Deze grondprijzen zijn niet bedoeld voor onderhandelingen maar voor het verdelen van een lumpsum[redacted]

[redacted]

Groeten,

[redacted]