

Bezoekadres  
Rijnspoorplein 1  
1091 GC Amsterdam

Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam  
Telefoon 020 552 6111  
Fax 020 552 6050

Gemeente Amsterdam  
**Ontwikkelingsbedrijf**

Sector Programma  
Afdeling Beleidsrealisatie

Stadsdeel Amsterdam Noord  
Afdeling Erfpachtzaken  
De heer 5.15.1, 2, e  
Postbus 37608  
1030 BB Amsterdam

Datum	19 december 2003		
Ons Kenmerk	2003012...	Dossiernummer	5.1, 2, e
Behandeld door	Mevr. 5.1, 2, e		
Doorkiesnummer	5.1, 2, e		
E-mail	5.1, 2, e @oga.amsterdam.nl		
Onderwerp	Maatwerkadvies 5.1, 2, e		

Geachte heer 5.1, 2, e

De woning aan 5.1, 2, e (totaal 192 m<sup>2</sup> gbo) wordt voorzien van een dakopbouw met een gebruiksoppervlakte van 47,5 m<sup>2</sup>.

De waardestijging van de grond is gelijk aan de grondwaarde van de verticale uitbreiding op het reeds gebouwde. De uitbreiding is 24,7% van de huidige gebruiksoppervlakte en is niet aan te merken als substantiële wijziging, de depreciatiefactor kan niet worden toegepast. Ervan uitgaande dat het erfpachtcontract van na 1 januari 1998 is en dat nog geen uitbreiding heeft plaatsgevonden, mag 15 m<sup>2</sup> gbo uitgebreid worden zonder dat een canonverhoging in rekening gebracht zal worden. Dat wil zeggen dat voor 32,5 m<sup>2</sup> gbo dient te worden bijbetaald.

Voor de VON-prijs in Tuindorp Nieuwendam is in de Handleiding Grondprijsbeleid geen VON-prijs opgenomen. In de naastgelegen buurt N64 De Dijken geldt voor een eengezinswoning een VON-prijs € 2.500,- per m<sup>2</sup> gbo.

Onderzoek naar de woningmarkt in de bestaande bouw via Funda levert het volgende op. Voor eengezinswoningen in en rond Tuindorp Nieuwendam variëren de gemiddelde vraagprijzen per m<sup>2</sup> gbo van € 1.990,- tot € 3.240,-. Rekening houdend met de onderhandelingsmarge en het verschil tussen kosten koper en vrij op naam trekken wij een percentage van 7% van deze prijs af, zodat wij op een vergelijkbare VON-prijs komen van € 2.525,-.

Veel van de woningen uit ons onderzoek staan op de gewilde Nieuwendammerdijk, waar de gemiddelde prijzen iets hoger liggen dan in de naastgelegen buurten. Verder betreft het hier een woning met een groot oppervlakte, waardoor eveneens met een lagere m<sup>2</sup> prijs kan worden gerekend. Concluderend komen wij

voor een eengezinswoning aan het 5.1, 2, e op een gemiddelde VON-prijs van € 2.350,- per m<sup>2</sup> gbo.

De genormeerde stichtingskosten die bij deze VON-prijs van € 2.350,- horen zijn 5.1, 2b per m<sup>2</sup> gbo inclusief BTW. Hieruit volgt een grondprijs van 5.1, 2b per m<sup>2</sup> gbo exclusief BTW. Voor de volledigheid melden wij dat een onderhandelingsmarge van 10% van toepassing is.

	VON-prijs incl BTW per m <sup>2</sup> gbo	Stichtingskosten incl BTW per m <sup>2</sup> gbo	Grondprijs excl BTW per m <sup>2</sup> gbo
Dakopbouw	€ 2.350,-	5.1, 2b	

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Mevr. 5.1, 2, e MSM  
Hoofd Beleidsrealisatie