

From 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Subject **RE: Aanvraag grondprijzadvies woninggrootte msg-koop kavel 4B1 Sluisbuurt**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e de" 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Cc 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e r"
5.1, 2, e@amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date December 8, 2020 at 9:48:47 AM UTC

Goedemorgen 5.1, 2, e

Dank voor je snelle reactie.

Ik herken inderdaad de lijn bij TAG dat bij het opstellen van grondprijzadviezen er geen rekening wordt gehouden met vooraf bepaalde drempelbedragen voor optievergoedingen.

Je geeft aan dat je niet verwacht dat een drempelbedrag voor de optievergoeding van € 100.000,- een breukpunt zal zijn voor partijen wat betreft de haalbaarheid van het project.

Gevoelsmatig denk ik dat je gelijk hebt.

Echter, als de grondprijs 100% marktconform is, dan is er eigenlijk toch geen ruimte voor een optiebieding? Immers: de commerciële waarde minus de stichtingskosten is de grondprijs. Daar past geen optiebieding 5.1, 2, e tussen. Bij een stijgende markt is dat oplosbaar. Maar niet in een gelijkblijvende of dalende markt.

Als een optiebieding vrij is, dan voorzie ik geen probleem. De partij doet dan immers vrijwillig een optiebieding. Maar in geval van een drempelbedrag is tot het drempelbedrag van vrijwilligheid geen sprake en klopt onze uitvraag eigenlijk niet.

Kavel 4B1 is een relatief klein kavel:

- maximaal 5.600 m² bvo bovengronds, waarvan:
 - o plint maximaal 500 m² bvo commerciële voorzieningen en maximaal 1.000 m² bvo werkfuncties
 - o maximaal 4.100 m² bvo woonprogramma (100% msg-koop)

Zoals aangegeven wil ik voor de optiebieding een drempel van € 100.000,- opnemen (bijv. tbv dekking proceskosten). Ik heb namelijk meegemaakt dat bij een tender geen drempel voor het optiebod is gesteld en dat juist de inschrijver met een zéér laag optiebod de tender won. Het opnemen van een drempelbedrag van in dit geval € 100.000,- moet dat voorkomen.

Kan je nogmaals ingaan op hoe een drempelbedrag voor de optiebieding van € 100.000,- zich verhoudt tot de haalbaarheid van het project?

En is er toch nog een mogelijkheid om hier in het grondprijzadvies rekening mee te houden?

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Projectleider Gebiedsontwikkeling Oost
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1, 2, e

5.1, 2, e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
(postbus 1104, 1000 BC)
www.Amsterdam.nl/gebiedsontwikkeling

Werkdagen: ma, di, wo, do

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e de 5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 24 november 2020 8:43

Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>

CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Aanvraag grondprijzadvies woninggrootte msg-koop kavel 4B1 Sluisbuurt

Goedemorgen 5.1, 2, e

5.1, 2, e is momenteel met verlof, dus ik antwoord namens hem. We hebben je vraag besproken, maar optievergoedingen in mindering brengen op de grondprijz doen we niet bij het afgeven van GPA's. Reden hiervoor is dat de grondprijzen residueel zijn en deze losstaan van de optievergoeding. We proberen zo veel mogelijk grondprijzen genormeerd te berekenen om een consistente lijn en uitlegbaarheid ten opzichte van andere adviezen te borgen. Ik verwacht niet dat een optiebieding à 100.000 een breukpunt zal zijn voor partijen voor wat betreft de haalbaarheid van hun project.

Groet, 5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Verzonden: maandag 23 november 2020 17:31

Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>

CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e de <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e Sander 5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Aanvraag grondprijzadvies woninggrootte msg-koop kavel 4B1 Sluisbuurt

Dag 5.1, 2, e

Dank voor je heldere advies. Daar kunnen we verder mee.

Ik heb nog een aanvullende vraag, namelijk het volgende:

We zijn bij deze tender voornemens in de selectie voor 10% uit te dagen op optiebod (en 50% op kwaliteit en 40% op duurzaamheid).

Als drempel voor het optiebod wil ik € 100.000,- opnemen, zodat het uiteindelijke optiebedrag in ieder geval onze proceskosten (grotendeels) dekt. Ik heb weleens meegemaakt bij een tender dat er geen drempel voor het optiebod is gesteld en dat juist de inschrijver met een zeer laag optiebod de tender won. Het opnemen van een drempelbedrag van in dit geval € 100.000,- moet dat voorkomen.

Tegelijkertijd wil ik dat het drempelbedrag van € 100.000,- er niet voor zorgt dat de business case van de ontwikkelaar onhaalbaar wordt. Mijn vraag is daarom of je bij het opstellen van het grondprijzadvies rekening kan houden met het drempelbedrag. Ik heb eerder begrepen dat het grondprijzbeleid niet direct mogelijk maakt het drempelbedrag van een optiebod mee te nemen in de genormeerde stichtingskosten, maar dat het indirect wel mogelijk is om bij het bepalen van de plek in de verschillende bandbreedtes wel degelijk rekening te houden met het drempelbedrag van het optiebod.

Kan je bevestigen dat er op die manier bij de bepaling van de grondprijzen voor kavel 4B1 rekening gehouden kan worden met een drempelbedrag van het optiebod van € 100.000,-, zodat de business case van de ontwikkelaar haalbaar blijft?

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Projectleider Gebiedsontwikkeling Oost
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
(postbus 1104, 1000 BC)
www.Amsterdam.nl/gebiedsontwikkeling

Werkdagen: ma, di, wo, do

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 6 november 2020 16:10

Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>

CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e de <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Aanvraag grondprijzadvies woninggrootte msg-koop kavel 4B1 Sluisbuurt

Dag 5.1, 2, e

Dank voor je mail en excuus voor deze late reactie. Voor wat betreft de maximale marktconforme woninggrootte voor middeldure koop op Zeeburgereiland klopt je veronderstelling dat deze o.b.v. het kaartje 46 m² gbo is. In recent afgegeven grondprijzadviezen in de Sluisbuurt is een marktwaarde van 5.1, 2, b 5.1, 2, b per m² GO aangehouden voor een woning van 90 m² GO. Nu zijn kleinere woningen doorgaans relatief duurder per m². De vrij op naam prijs van een woning van 50 m² bedraagt naar inschatting circa 5.1, 2, b m², wat neerkomt op een totale V.O.N.-prijs gelijk aan het prijsplafond voor een middeldure koopwoning (voor middeldure koopwoningen geldt een maximale prijsgrens van € 306.000 V.O.N., prijspeil 2020). Voor een inschatting van de maximale marktconforme woninggrootte zou je zodoende 50 m² GO kunnen aanhouden.

In je adviesaanvraag vraag je ook om een indicatieve grondprijs voor een middeldure koopwoning. Een grondprijs is echter erg afhankelijk van het bebouwingstype. Immers, bij een toren zijn heel andere stichtingskosten van toepassing dan bij laagbouw. En dan speelt de precieze bouwhoogte ook nog een rol. Daarom kan ik je voor nu nog niet een indicatieve grondprijs afgeven.

Hopende je vraag hiermee voldoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 5.1, 2, e
Grondprijzadviseur
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 28 oktober 2020 9:00

Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e de <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Aanvraag grondprijzadvies woninggrootte msg-koop kavel 4B1 Sluisbuurt

Dag allen,

Wat is de status van deze adviesvraag? Wanneer kan ik een reactie verwachten?

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Projectleider Gebiedsontwikkeling Oost
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M5.1, 2, e

5.1, 2, e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
(postbus 1104, 1000 BC)
www.Amsterdam.nl/gebiedsontwikkeling

Werkdagen: ma, di, wo, do

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
n.amsterdam.nl/proclaimer

Van: Vastgoedadviesing OGA 5.1, 2, e @Amsterdam.nl>

Verzonden: maandag 19 oktober 2020 13:12

Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e de <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Onderwerp: FW: Aanvraag grondprijzadvies woninggrootte msg-koop kavel 4B1 Sluisbuurt

Hoi kunnen jullie op de mail van 5.1, 2, e reageren.

Het gaat hier nog niet om een grondprijs tbv de tender. Die komt later pas.

5.1, 2, e wil 5.1, 2, e weten over de maximale marktconforme woningomvang.

Groet 5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Verzonden: donderdag 8 oktober 2020 15:44

Aan: Vastgoedadviesing OGA 5.1, 2, e @Amsterdam.nl>; Grondprijzberekening

5.1, 2, e @amsterdam.nl>

CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Onderwerp: Aanvraag grondprijzadvies woninggrootte msg-koop kavel 4B1 Sluisbuurt

Beste lezer,

Zie bijgaand de aanvraag + bijlagen.

[Klik hier](#) om bijlagen te downloaden.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Projectleider Gebiedsontwikkeling Oost
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M5.1, 2, e

5.1, 2, e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
(postbus 1104, 1000 BC)
www.Amsterdam.nl/gebiedsontwikkeling

Werkdagen: ma, di, wo, do

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer