

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 23 december 2021 11:44
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: Aanpassing gebiedsadvies Buiksloterham

Beste 5.1,2,e

In augustus jl. is het gebiedsadvies Buiksloterham met u gedeeld. Recent is gebleken dat in het gebiedsadvies BSH drie zaken onvoldoende zijn meegenomen. Het gaat hierbij om:

- De verwerking in de stichtingskosten voor de niet-woonfuncties van een normatieve afslag voor duurzaamheidsmaatregelen op grond van de MPG-eis die volgt uit de HIB BSH. Bij de woonfunctie was dit aspect al verwerkt (zie de grondwaarden onder niet-wonen).
- De verwerking in de stichtingskosten voor de woonfuncties van een normatieve afslag voor duurzaamheidsmaatregelen op grond van de BENG eis die volgt uit de HIB BSH (zie de grondwaarden onder wonen).
- De grondwaarden die gebruikt kunnen worden bij middeldure huurwoningen ≥ 70 m² en ≥ 80 m² (zie * onder wonen).

Hierbij stuur ik u een nieuwe mail met het gebiedsadvies met daarin de aangepaste uitgangspunten verwerkt.

Voor transformatieprojecten die deel uitmaken van het projectgebied Buiksloterham zijn grondwaarden vastgesteld die gelden tot en met 17 augustus 2022 gebaseerd op de uitgangspunten vastgelegd in de Investeringsnota Buiksloterham (vastgesteld door de Gemeenteraad op 10 november 2020). Deze grondwaarden worden vastgelegd in een overeenkomst (Afsprakenbrief) met de Gemeente Amsterdam wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan. Deze overeenkomst dient voor het aflopen van de geldigheid van de grondwaarden (17 augustus 2022) gesloten te zijn. De voorwaarden behelzen in ieder geval een overeengekomen programma conform de uitgangspunten van de Investeringsnota Buiksloterham.

Hieronder is een kaart afgebeeld waarin de verschillende categorieën zijn afgebeeld die voor de desbetreffende percelen gelden (zie ook de bijlage). De grondwaarden hebben dus enkel betrekking op de (licht)oranje en rood gekleurde kavels. Het gebied is opgedeeld in een drietal categorieën, te weten categorie I, II en III. Dit onderscheid is gemaakt vanwege de ligging in het gebied.

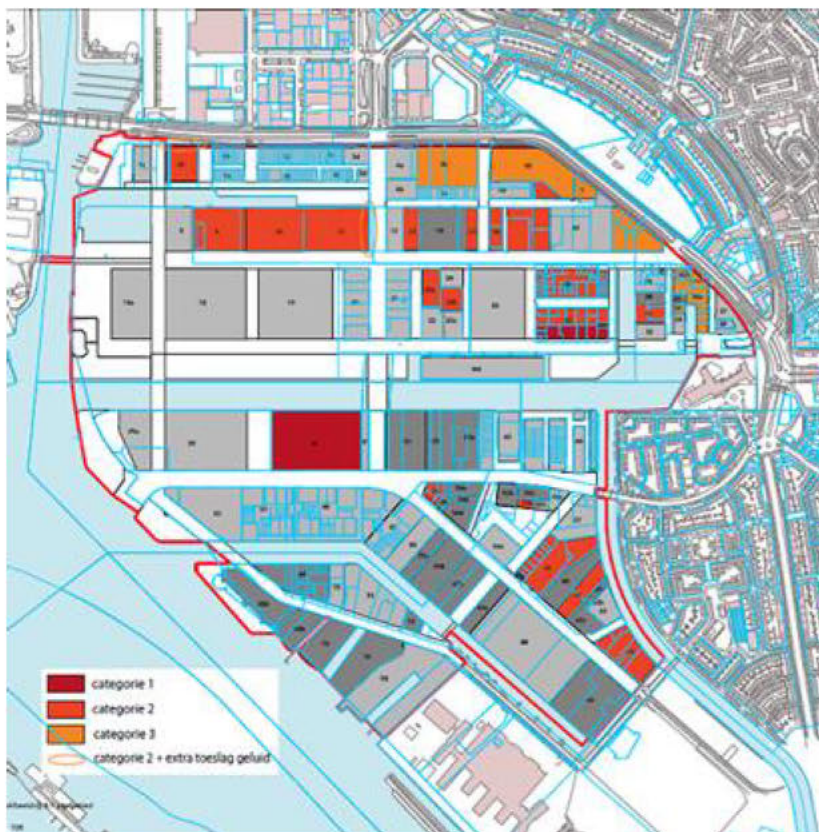
Categorie I (rood): geldt voor enkele kavels met een zeer gunstige ligging aan het IJ of aan het Johan van Hasseltkanaal waardoor een hogere marktwaarde van toepassing is.

Categorie II (oranje): is het uitgangspunt (basiscategorie) en geldt voor het merendeel van de kavels.

Categorie III (licht oranje): geldt voor kavels die door hun ligging aan de Klaprozenweg een lagere marktwaarde hebben en geluidwerende voorzieningen moeten treffen.

Er zijn twee kavels in categorie II (oranje) waar een hogere geluidbelasting van toepassing is. Deze zijn aangeduid middels een ovaal. Hiervoor geldt nog een extra toeslag van 5.1,2,b per m² GO welke verrekend zal worden met de grondwaarde voor wonen zoals opgenomen in onderstaand overzicht.

Indien een kavel met meerdere erfpachtrechten in verschillende categorieën is opgedeeld, en er één ontwikkeling plaatsvindt op meerdere van die erfpachtrechten in verschillende categorieën, gelden voor die betreffende ontwikkeling de grondwaarden die van toepassing zijn op het grootste erfpachtrecht qua oppervlak.



Wonen *, **, ***, ****, *****

Bestemming	Deelgebied			
	Cat 1 (max. 12 lagen)	Cat 2 (max. 12 lagen)	Cat 2 (max. 20 lagen)	Cat 3 (max. 12 lagen)
Koop	5.1,2,b			
MDH \geq 40 m ²				
MDH \geq 50 m ²				
MDH \geq 60 m ²				
MDH \geq 70 m ²				
MDH \geq 80 m ²				
Part. Sociale huur \geq 20 m ²				
Part. Sociale huur \geq 30 m ²				
Part. Sociale huur \geq 40 m ²				
Part. Sociale huur \geq 50 m ²				
Part. Sociale huur \geq 60 m ²				

* De gemiddelde woninggrootte tussen 40 m² en 70 m² GO is bepalend voor de te hanteren grondwaarde voor het middeldure huur programma binnen een project. Voor woningen \geq 70 m² GO geldt de grondwaarde behorend bij die oppervlakte categorie.

** Uitgangspunt is een btw-vrijgestelde levering.

*** Deze grondwaarden gelden uitsluitend voor appartementencomplexen. Indien er in een project eengezinswoningen worden gerealiseerd gelden er specifieke grondprijzen. Als deze situatie zich voordoet moet u contact opnemen met de gemeentelijk projectleider grondzaken.

**** Voor corporatiewoningen (AFWC) gelden vaste grondprijzen zoals vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 (prijspeil 2021).

***** In de stichtingskosten is geen rekening gehouden met geluidbelasting als gevolg van industrielawaai. Indien blijkt dat voor een specifieke locatie in het gebied sprake is van industrielawaai waarvoor geluidwerende maatregelen toegepast dienen te worden, kan dit effect hebben op de geadviseerde grondwaarde voor die betreffende locatie. In dat geval zal de gemeente de grondwaarde opnieuw beoordelen.

Niet-wonen

Bestemming	Grondwaarde	Per
Bedrijfsruimte max. 30% kantoor (oude bestemming)	5.1,2,b	m2 bvo
Productieve bedrijfsruimte max. 30% kantoor*		m2 bvo
Productieve bedrijfsruimte max. 50% kantoor*		m2 bvo
PDV		m2 bvo
Kantoorruimte vanaf 1e verdieping		m2 bvo
Niet-woonbestemming in de plint **		m2 bvo
Horeca		m2 bvo
Nutsvoorzieningen		m2 bvo

* De geadviseerde grondwaarde geldt uitsluitend als de bedrijfsruimte aan de functionele eisen voldoet en dat het werkelijke gebruik aansluit bij de bestemming (zie investeringsnota Buiksloterham 2020)

** In het erfpachtcontract dient de bestemming nader te worden gespecificeerd, zoals kantoor, bedrijfsruimte, detailhandel, horeca, etc. Hieronder vallen ook commercieel geëxploiteerde sociaal maatschappelijke functies.

*** Voor nutsvoorzieningen geldt een vaste grondprijs ad 5.1,2,b per m² bvo (prijsspeel 2021).

Parkeren wonen

Bestemming	Grondwaarde	Per
Parkeren op maaiveld, onbebouwd	5.1,2,b	plaats
Parkeren op maaiveld, gebouwd		plaats
Parkeergarage half verdiept		plaats
Parkeergarage verdiept		plaats
Fietsparkeren (wonen)		

Parkeren niet-wonen

Bestemming	Grondwaarde	Per
Parkeren op maaiveld, onbebouwd	5.1,2,b	plaats
Parkeren op maaiveld, gebouwd		plaats
Parkeergarage half verdiept		plaats
Parkeergarage verdiept		plaats
Fietsparkeren (niet-woonfuncties)		m ² bvo

Let op: alle in deze e-mail vermelde bestemmingsomschrijvingen zijn om praktische redenen kort en bondig geformuleerd. De volledige bestemmingsomschrijvingen inclusief eventueel bijbehorende voorwaarden zullen in de erfpachtaanbieding worden opgenomen. Aan deze kort en daarmee onvolledig geformuleerde bestemmingsomschrijvingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Wanneer grondwaarden voor specifieke bestemmingen ontbreken, zullen deze bepaald worden door de gemeente op basis van het gemeentelijk grondprijnsbeleid en zullen deze grondwaarden aanvullend in de overeenkomst vastgelegd worden.

Bij oppervlakten gaat de gemeente uit van de norm NEN2580.

De grondwaarden voor niet-wonen zijn exclusief BTW. Voor de vermelde grondwaarden van wonen is het uitgangspunt een niet-BTW belaste levering.

Informatie over het Amsterdamse erfpachtsysteem en over wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht is te vinden op: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/>

Ik hoop dat ik u voor nu van voldoende informatie heb voorzien.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Gemeente Amsterdam

5.1,2,e

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.Amsterdam.nl

Alle gesprekken, schriftelijke stukken en mails zijn onderdeel van ambtelijke voorbereiding en zijn uitdrukkelijk onder voorbehoud van goedkeuring van de directie van Grond en Ontwikkeling en van het Bestuur van de Gemeente Amsterdam.

De bevoegdheid om een erfpachtovereenkomst en direct daarmee samenhangende overeenkomsten te sluiten ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam.