



GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aanvrager [REDACTED]
Van [REDACTED]
Kopie aan [REDACTED]
Datum 9 maart 2020
Kenmerk 2020-2144

Onderwerp Grondprijsadvies commerciële ruimtes, parkeerplaatsen, opties uit- en opbouw

Beste collega,

Hierbij ontvang je grondprijsadviezen voor bovengenoemd dossier.

Dit grondprijsadvies heeft betrekking op grondprijzen:

- Eeuwigdurende erfpacht èn
- Voortdurende erfpacht

(doorhalen door aanvrager wat niet van toepassing is)

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

- Adres(sen): Buiksloterham, fase 3 kavel 43/44
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. 85f):
- Stadsdeel: Noord
- Betreft woningcorporatie: deels
- Kadastrale gegevens (zoals kavel opp.): ASD, sectie K, nr 6199 (ged.)

De reden van de adviesaanvraag (invullen door aanvrager)

Uitgifte in erfpacht en als onderlegger voor de grondprijsberekening voor het project..

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)

Uitgiftes vloeien voort uit een Uitvoeringsovereenkomst uit 2013.

Een duidelijke beschrijving van het programma (invullen door aanvrager)

- Huidige privaatrechtelijke bestemming: (bouwrijp) terrein
- Indien feitelijk gebruik afwijkt van de bestemming in de akte, graag feitelijk gebruik aangeven (raadpleeg digitale bronnen als Atlas, OGAGIS, Google Maps etc.):
- Aangeven programma nieuwe situatie:

- Is er een kelder aanwezig? Zo ja, wat is de oppervlakte, wat is de stahoogte en is sprake van daglichttoetreding: [Geen kelder](#).
- Omvang totale bvo's/gbo's: [Zie opgaveformulier ontwikkelaar](#)
- Bij wonen, type woning aangeven : Eengezins, meergezinswoningen
- 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: commerciële ruimtes in de plint: [de plintfuncties bevinden zich op de begane grond](#).
- Aantal parkeerplaatsen, t.b.v. welke bestemming de parkeerplaatsen zijn en in welke verschijningsvorm (gebouwd, maaiveld, verdiept, op het dak etc.): [parkeerplaatsen op maaiveld, zie uitgiftetekeningen](#)
- 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.

Eerdere gpa's (invullen door aanvrager)

Er zijn eerder grondprijzen afgegeven door XXXXXXXXXX voor het woningbouwprogramma maar nog niet voor de overige functies.

Eventuele bijzonderheden (invullen door aanvrager)

I.v.m. diverse uitgiftes in eerder genoemd gebied is er een grondprijs afgegeven v.w.b. de woningbouw. Echter zijn er in twee woontorens commerciële ruimtes in de plint aanwezig. Het betreft 1 commerciële ruimte (detailhandel en horeca is overigens uitgesloten) in een woontoren met sociale huurwoningen. Beleid is nu dat dit soort plinten nu wordt uitgegeven onder AB2000. De andere commerciële plint bevindt zich in een woontoren met koopappartementen. Die worden net als de koopappartementen gewoon uitgegeven onder de AB2016. Daarnaast geeft de ontwikkelaar de mogelijkheid aan de kopers te kiezen voor een op- of aan-bouw in blok E2 en F2. Ook zouden we daarvoor graag de grondprijzen ontvangen.

Gevraagde grondprijzen (invullen door aanvrager)

Duidelijk aangeven voor welke bestemmingen er grondprijzen gevraagd worden: [zie hierboven onder eventuele bijzonderheden!](#)

Aandachtspunten

- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grondprijsbepaling 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: Vastgoedadvisering.Projecten.Uitgifte@amsterdam.nl
- Vermeld in de mail het adres en stadsdeel waarop de aanvraag betrekking heeft.
- Behandeltijd van de aanvragen is normaliter 2 weken. Bij drukte of niet correct ingediende aanvragen kan de behandeltermijn oplopen.

Grondprijsbepaling (nieuwe uitgifte)

1. Inleiding

Voor het project Vrije Kade (ook wel kavel 43/44) in Buksloterham, is al in 2013 een realisatieovereenkomst (ROK) gesloten met Distelweg BV. Twee fasen zijn gerealiseerd en voor fase 3 (huidige fase) is op 8 juli 2015 een allonge overeengekomen in afwijking en/of aanvulling op het bepaalde in de ROK 2013.

De afspraken die in de allonge zijn vastgelegd zijn bepalend voor de grondprijsbepaling. Hieronder een deel uit de allonge.

2. Distelweg BV zal zodra de omgevingsvergunning aan haar is verleend doch uiterlijk bij haar verzoek tot uitgifte in erfpacht, haar definitieve VON-prijzen aan de gemeente kenbaar maken. De VON-prijzen (evt inclusief afkoop) zijn inclusief opgedragen meerwerk voor zover daarmee uitbreiding van het metrage is gemoeid. Het overzicht van de definitieve VON-prijzen inclusief het aantal m² GO per woning wordt uiterlijk bij het verzoek tot uitgifte in erfpacht aan deze overeenkomst toegevoegd als **bijlage 2**. Een indicatie van de erfpachtgrondprijzen (vgl. e-mail gemeente d.d. 16/07/2019) op basis van door Distelweg BV op d.d.11/06/2019 ter hand gestelde indicatieve VON-prijzen is als **bijlage 3** aangehecht.
3. Op basis van de gewaarmerkte definitieve VON-prijzen zal de Gemeente residueel de grondprijs berekenen, in overeenstemming met het alsdan geldende gemeentelijke grondprijzbeleid (waaronder de genormeerde stichtingskosten). [REDACTED]
[REDACTED] Deze grondprijs zal in de erfpachtaanbieding worden opgenomen en dient door Distelweg BV te worden geaccepteerd. De vastgestelde grondprijs is één jaar geldig, waarna deze onherroepelijk komt te vervallen. Indien de vastgestelde grondprijs wordt geaccepteerd, zal deze jaarlijks tot erfpachtuitgifte worden geïndexeerd. Indien Distelweg BV besluit na afgifte van de VON-prijzen deze naar beneden of boven bij te stellen zal de gemeente beoordelen of een aanpassing van de grondprijzen aan de orde is.
4. Het visieboek voor Fase 3 van Distelweg BV van 24 mei 2019, onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning, is door de gemeente programmatisch en stedenbouwkundig akkoord bevonden en navolging daarvan geldt als voorwaarde voor de geldigheid van de afspraken in deze allonge. Partijen hebben de daarbij behorende programmastaat van Distelweg BV vastgesteld zoals deze in **bijlage 1** aan deze allonge is gehecht.
5. Fase 3 zal verder voor wat betreft vrije sector woningen worden uitgegeven onder de AB 2016. Uitgifte van de sociale huurwoningen vindt plaats aan een corporatie onder de AB1998. Commerciële bedrijfsruimten en parkeerplaatsen worden tot slot uitgegeven onder AB 2016.

2. Samenvatting

Wonen

Het gaat om de blokken E2, E3 en F2. Dit zijn allen koopwoningen. Blokken F1 en E1 zijn sociale huurwoningen. Grondprijzen voor sociale huurwoningen voor leden van de AFWC zijn conform de Samenwerkingsafspraken. De plint van blok E3 en F1 bevat een niet-wonen plint waarvoor ook een grondwaarde wordt gevraagd.



De omgevingsvergunning is verleend en Distel BV heeft de VON prijzen aangeleverd t.b.v. van de grondprijsbepaling. Een overzicht van de aangeleverde VON-prijzen is als bijlage toegevoegd. Op basis van de aangeleverde VON prijzen zijn per type en gemiddelde woninggrootte (door uitbouw) uitbreiding de bijbehorende stichtingskosten (prijsspeil Q1 2020) aangegeven en daaruit volgt de eeuwigdurende erfpachtgrondwaarde (conform het beleid grondprijsbepaling van nieuwe erfpachtrechten). Let wel dat ook voor uitgften onder AB 2000 de erfpachtgrondprijs op deze wijze wordt bepaald, en dat E&U aan de hand van deze grondwaarde de afkoopsom van 50 jaar berekent.

E2 - EGW - herenhuis			
	standaard	incl. 6 m ² uitbouw	incl. 12 m ² uitbouw
GO / woning	148	154	160
VON prijs / m ² go (incl. BTW)	€		
Stichtingskosten (incl. BTW)	€		
Erfpachtgrondwaarde (excl. BTW)	€		

E3 - MGW - toren 5-7 lagen	
	standaard
GO / woning	103
VON prijs / m ² go (incl. BTW)	€ [redacted]
Stichtingskosten (incl. BTW)	€ [redacted]
Erfpachtgrondwaarde (excl. BTW)	€ [redacted]

F2 - EGW - herenhuis				
	standaard	incl. 6,5 m ² uitbouw	incl. 32 m ² uitbouw	incl. 6,5 + 32 m ²
GO / woning	155	161,5	187	200
VON prijs / m ² go (incl. BTW)	€ [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Stichtingskosten (incl. BTW)	€ [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Erfpachtgrondwaarde (excl. BTW)	€ [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Niet wonen plint

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

In de plinten van blok F1 en E3 zijn plinten met niet-wonen functies voorzien. Detailhandel en horeca zijn uitgesloten. De plint in blok E3 bestaat uit 5 ruimten van 59 tot en met 69 m² vvo. De plint onder de sociale huurwoningen is 163 m² bvo. Deze commerciële ruimte wordt uitgegeven onder AB 2000 aan de woningcorporatie. Er worden echter alleen grondprijسادvisen afgegeven op basis van eeuwigdurende erfpacht. De erfpachtgrondwaarde is dus niet gebaseerd op een tijdvak. In de berekeningen van E&U wordt de afkoopsom en/of canon bepaald voor een erfpachtrecht met een tijdvak van 50 jaar.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	per
Commerciële plint*	€ [redacted]	m ² bvo

* Commerciële plint is geen bestemming, in het erfpachtcontract moet de bestemming nader worden gespecificeerd, waarbij wordt gehouden aan de bestemmingen zoals opgenomen in het grondprijسادvis beleid bijvoorbeeld kantoor en bedrijfsruimte.

Parkeren

Voor de parkeerplaatsen die niet op de eigen kavel van de woningen liggen geldt een aparte grondwaarde. De parkeerplaatsen zijn ongebouwd op maaiveldniveau en door middel van een slagboom toegankelijk.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	per
Parkeren ongebouwd - markt	€ [redacted]	plaats
Parkeren ongebouwd – SH*	Minimale grondwaarde pp	plaats

* Als de parkeerplaatsen uitsluitend ten behoeve van de sociale huurwoningen zijn en dit is opgenomen in het erfpachtcontract, met bijbehorende eisen, geldt de minimale grondprijs voor parkeren.

Prijspeil 2020 = [redacted] per plaats

3. Algemeen

- Dit advies is conform "De grondprijnsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2019".¹
- De geldigheid van de grondprijzen is één jaar na dagtekening van dit 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 grondprijnsadvies niet meer geldig is, dient een nieuw grondprijnsadvies 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 grondprijnsadvies te worden aangevraagd.
- De grondprijzen zijn exclusief BTW.

4. Overige bijzonderheden

Niet-woonbestemming in de plint

Commerciële plint is geen bestemming. In het erfpachtcontract moeten daarom de niet-woonbestemmingen (zoals detailhandel, kantoor, horeca, bedrijfsruimte, zakelijke en consumentgerichte dienstverlening etc.) worden opgenomen die publiekrechtelijk zijn toegestaan.

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een maximale kale aanvangshuur van €720,42 per maand. Sociale huurwoningen (m.u.v. jongeren en studentenwoningen) die niet worden gerealiseerd door een lid van de AFWC worden gewaardeerd als reguliere huurwoningen, conform de algemene werkwijze bij de grondprijnsbepaling. Dit komt omdat de woninggrootte vrij is en de ervaring leert dat de markt het optimum opzoekt door kleinere woningen te bouwen.

Minimale- en vaste erfpachtgrondprijns

Voor alle bestemmingen wordt een minimale erfpachtgrondprijns gehanteerd. Deze is van toepassing als de erfpachtgrondprijns bij de residuele berekening onder het gestelde minimum uitkomt. De vaste erfpachtgrondprijns wordt toegepast bij een aantal bestemmingen waarbij niet residueel wordt gerekend zoals openbare basisscholen.

¹ Vastgesteld door het college van B&W d.d. 12 maart 2019.

Sociaalmaatschappelijk

Voor de meeste voorzieningen is het uitgangspunt dat de erfpachtgrondprijzen residueel bepaald worden. Het beleid is gemaakt om ruimte te bieden voor residuele grondprijsbepaling in gevallen waar de marktwerking leidt tot commercieel winstgevende business cases. In een aantal gevallen zal dit niet het geval zijn, en wordt teruggevallen op de minimale/vaste erfpachtgrondprijzen. De voorwaarden die bij de minimale erfpachtgrondprijzen gelden zijn:

- De minimale erfpachtgrondprijzen is van toepassing als een rendabele exploitatie niet mogelijk is vanwege de privaatrechtelijke beperkingen en, de erfpachter is een non-profit instelling die wordt gesubsidieerd door de overheid;
- De vaste erfpachtgrondprijzen geldt voor broedplaatsen, die zijn goedgekeurd door de CAWA (Commissie voor ateliers en (woon)werkplaatsen).

5. Onderbouwning

De volgende onderbouwningen zijn in de bijlage te vinden:

Onderbouwning: Commerciële plint (excl. detailhandel en horeca).....	8
Onderbouwning: Parkeren	11
Bijlage: Overzicht marktwaarde – opgave ontwikkelaar	12

Onderbouwing: Commerciële plint (excl. detailhandel en horeca)

a. Grondprijisadvies

Output niet-wonen tool

Referenties		Versie 1.0
Bestemming	plint excl. horeca en detailhandel	
Nieuw of bestaand	Nieuwe uitgifte	
Kostenreferentie	Winkel/detailhandel/overig	
Specificatie kostenreferentie	In plint, kleinere units	
Genormeerd of maatwerk	Genormeerd	

Grondwaarde		
Huur per m ² vvo	€	█
BAR		█
Marktwaarde per m ² vvo	€	█
Vormfactor vvo/bvo		90,0%
Marktwaarde per m ² bvo	€	█
Stichtingskosten per m ² bvo	€	█
Erfpachtgrondwaarde per m² bvo	€	█

Prijspeil kosten: Q1: 01-02-2020

Deze erfpachtgrondwaarde is alleen van toepassing als de bestemmingen horeca en detailhandel uitgesloten worden. Wanneer dit in een latere fase toch wenselijk blijkt en het bestemmingsplan laat dit toe, dan is er sprake van een bestemmingswijziging en zal er worden bijbetaald.

In het gebied Buiksloterham laat de markt een huurbandbreedte voor de plinten van € 175 tot € 275 per m² vvo zien, waarbij de hoogste huren worden gehaald op de beste locaties met plinten waarvoor geen privaatrechtelijke beperkingen gelden m.a.w. ruim gebruik. Deze locatie kan worden getypeerd als redelijk, waarbij sprake is van een beperkt gebruik. Om die reden is een huur van € █ marktconform. De BAR komt overeen met Klaprozenbuurt-overige straten.

b. Eerder afgegeven GPA's

Er is op 2 maart j.l. een gebiedsadvies afgegeven voor transformatieprojecten in de Klaprozenbuurt. Hier is onderscheid gemaakt in twee locaties: aan de Klaprozenweg en overige straten:

Gebiedsadvies Klaprozenbuurt - 2 maart 2020					
	huur	BAR	marktwaarde	stichtingskosten	erfpachtgrondwaarde
klaprozenweg	€ █	█	█	€ █	█
overige straten	€ █	█	█	€ █	█

De Klaprozenbuurt ligt in de directe omgeving van de Vrije Kade. Voor de Vrije Kade geldt echter dat horeca en detailhandel uitgesloten wordt in het erfpachtcontract. Dit heeft een lagere huur tot gevolg.

Onderstaand overzicht laat recente adviezen zien in Noord. De meest vergelijkbare grondwaarde is afgegeven voor herontwikkeling van Exclusiva terrein in het Hamerkwartier. De erfpachtgrondwaarde voor de commerciële plint is hier € [REDACTED]. De locatie is beter en de bestemming ruimer.

Overzicht database (relevante adviezen)

DATUM ADVIES	GEBIE DS-CODE	Noord	ADRES	TYPE VASTGOED	GRONDW AARDE	PRUJSPIJL GROND- WAARDE	VOOR HUUR/VO N	BVO/V VO	BAR	STIKO
19-11-2019	N71c	Noord	Papaverweg 15, 17 en 23 kort	Bedrijfsruimte max. 50 % kantoor	€	€	jul-05	€	92%	
4-12-2019	N61c	Noord	Merelstraat 7-A	atelier	€	€	nov-19	€	89%	
4-12-2019	N61c	Noord	Merelstraat 7-B	atelier	€	€	nov-19	€	89%	
4-12-2019	N61c	Noord	Merelstraat 7-C	atelier	€	€	nov-19	€	89%	
4-12-2019	N61c	Noord	Merelstraat 7-D	atelier	€	€	nov-19	€	89%	
5-12-2019	N71e	Noord	Vasumweg 218	Bedrijfsruimte	€	€	3-2019	€	93%	
20-12-2019	N60a	Noord	Buiksloterweg 9A-2	Bedrijfsruimte max. 30% kantoor	€	€	dec-19	€	94%	
7-1-2020	N71c	Noord	Papaverweg 45 t/m 121 (onev)	Kantoor	€	€	dec-19	€	90%	
10-1-2020	N71c	Noord	Papaverhoek 35	Bedrijfsruimte max. 30% kantoor	€	€	3-2019	€	94%	
10-1-2020	N71c	Noord	Papaverhoek 35	Horeca	€	€	3-2019	€	90%	
16-1-2020	N71c	Noord	Klaprozenweg 60	Horeca / restaurant / paviljoen	€	€	jan-20	€	92%	
16-1-2020	N71c	Noord	Klaprozenweg 60	Terras tbv horeca	€	€	jan-20	€		
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva te	Bedrijfsruimte - huidig	€	€	jan-20	€	93%	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva te	Bedrijfsruimte - plint	€	€	jan-20	€	92%	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva te	(Commerciële) Plint	€	€	jan-20	€	90%	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva te	Kantoor (solitair)	€	€	jan-20	€	89%	
5-2-2020	N72a	Noord	herontwikkeling Exclusiva te	Basisschool	€	€	jan-20	€		
5-3-2020	N72c	Noord	Nieuwdammerdijk 538	Bedrijfsruimte/ scheepswerf	€	€	feb-18	€	94%	
5-3-2020	n72c	Noord	Nieuwdammerdijk 539	Bedrijfsruimte/ scheepswerf	€	€	feb-18	€		

c. Gehanteerde opbrengsten

In Funda worden in de directe omgeving de volgende werkruimten aangeboden of zijn reeds verhuurd/verkocht. De bandbreedte van de huur is groot en afhankelijk van de mogelijke bestemmingen en de ligging. De huren in de nieuwbouw projecten liggen een stuk hoger, dit komt deels door kwaliteit, deels door ligging aan doorgaande weg en deels door de ruime mogelijkheden aan bestemmingen.

Aanbod op Funda

	straat	nr.	VVO m²		functie	huur/m²/jaar	bijzonderheden
1	Melkdistelstraat	94	140	plint	horeca	€ 275	in het gebied zelf, aan kanaal
2	Johan van Hasseltkade	204	112	plint	commercieel	€ 245	aan kanaal
3	Korte Papaverweg	7A	120	solitair	kantoor	€ 175	
4	Ridderspoorweg	115	202	plint	kantoor	€ 246	
5	Ridderspoorweg	42	67	plint	commercieel	€ 234	
6	Papaverweg	127	97	plint	commercieel	€ 216	



2



4

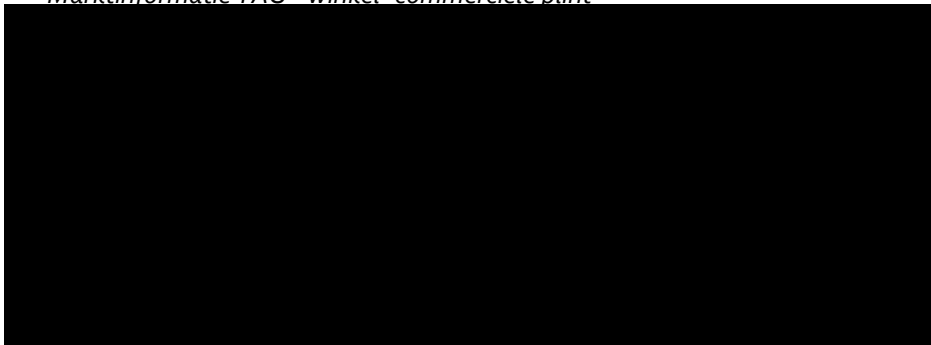


5, 6

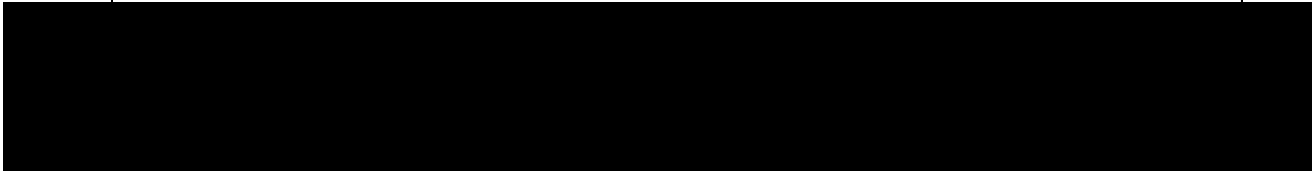


4

Marktinformatie TAG - winkel- commerciële plint



Bruto aanvangsrendementen



d. Gehanteerde stichtingskosten

De kostenreferentie plint, kleinere units is aangehouden. Dit komt overeen met het plan.

Onderbouwing: Parkeren

De parkeerplaatsen in deze fase zijn ongebouwd en op maaiveld. Er worden twee typen onderscheiden:

1. parkeerplaatsen voor de vrije sector en commerciële voorzieningen;
2. parkeerplaatsen t.b.v. sociale huurwoningen voor leden van AFWC.

Er zijn ook kavels met een parkeerplaats in de tuin, hiervoor geldt geen aparte grondwaarde omdat de marktwaarde hiervan is opgenomen in de VON prijs van de woning.

a. Grondprijnsadvies – t.b.v. vrije sector en commerciële voorzieningen

Bij diverse woningbouw projecten in Buiksloterham worden gebouwde parkeerplaatsen aangeboden van ca. € 30.000 per plaats. Omdat het hier een ongebouwde parkeerplaats betreft op maaiveld wordt een lagere marktwaarde aangehouden van € [REDACTED] per plaats.

Referenties		Versie 1.0
Wonen of commercieel	Wonen	
Nieuw of bestaand	Nieuwe uitgifte	
Openbaar of stalling	Stallingsplaats	
Kostenreferentie	Onbebouwd	
Specificatie kostenreferentie	Op maaiveld	
Genormeerd of maatwerk	Genormeerd	

Grondwaarde - Koop	
Marktwaarde per parkeerplaats	€ [REDACTED]
Stiko per parkeerplaats	€ [REDACTED]
Actuele grondwaarde per parkeerplaats	€ [REDACTED]

Prijspeil kosten: Q1: 01-02-2020

b. Grondprijnsadvies – t.b.v. sociale huurwoningen (AFWC)

Wanneer de onderstaande voorwaarden worden opgenomen in het erfpachtcontract, geldt de **minimale grondwaarde** voor parkeren. Prijspeil 2020 is dat € [REDACTED] per plaats.

1. De parkeerplaatsen zijn uitsluitend t.b.v. de sociale huurwoningen
2. De maximale huur is gelijk aan de kosten van een parkeervergunning op de locatie (of directe omgeving)
3. Parkeerplaatsen mogen niet gesplitst en verkocht worden.

Bijlage: Overzicht marktwaarde – opgave ontwikkelaar

	Bouw nummer	Bestemming	Meeteenheid (m² gbo)	Optie uitbreiding 6 m² (uitbouw of optopping)	Optie uitbreiding 12 m² (uitbouw of optopping)	VON prijs (obv afkoop)	VON prijs obv afkoop (uitbr. 6 m²)	VON prijs obv afkoop (incl. uitbr. 12 m²)	VON prijs/m² (standaard)	VON prijs/m² (incl. 6 m² uitbouw)	VON prijs/m² (incl. 12 m² uitbouw)
E15788/1	nr 36	Eengezinswoning (vsk)	150 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 37	Eengezinswoning (vsk)	145 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 38	Eengezinswoning (vsk)	147 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 39	Eengezinswoning (vsk)	150 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 40	Eengezinswoning (vsk)	147 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 41	Eengezinswoning (vsk)	150 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 42	Eengezinswoning (vsk)	145 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 43	Eengezinswoning (vsk)	150 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 44	Eengezinswoning (vsk)	147 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 45	Eengezinswoning (vsk)	150 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 46	Eengezinswoning (vsk)	145 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 47	Eengezinswoning (vsk)	147 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 48	Eengezinswoning (vsk)	150 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 49	Eengezinswoning (vsk)	147 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 50	Eengezinswoning (vsk)	150 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 51	Eengezinswoning (vsk)	145 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 52	Eengezinswoning (vsk)	150 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
	nr 53	Eengezinswoning (vsk)	147 m² gbo	6 m² gbo	12 m² gbo	€					
			148 m² gbo								

	Bouw nummer	Bestemming	Meeteenheid (m² gbo)	VON-prijs (obv afkoop)	VON-prijs/m² (standaard)
E15789/1	nr 59	Meergez.won. (vsk)	99 m² gbo		
	nr 60	Meergez.won. (vsk)	87 m² gbo		
	nr 61	Meergez.won. (vsk)	87 m² gbo		
	nr 62	Meergez.won. (vsk)	73 m² gbo		
	nr 63	Meergez.won. (vsk)	100 m² gbo		
	nr 64	Meergez.won. (vsk)	103 m² gbo		
	nr 65	Meergez.won. (vsk)	91 m² gbo		
	nr 66	Meergez.won. (vsk)	91 m² gbo		
	nr 67	Meergez.won. (vsk)	77 m² gbo		
	nr 68	Meergez.won. (vsk)	112 m² gbo		
	nr 69	Meergez.won. (vsk)	93 m² gbo		
	nr 70	Meergez.won. (vsk)	91 m² gbo		
	nr 71	Meergez.won. (vsk)	91 m² gbo		
	nr 72	Meergez.won. (vsk)	77 m² gbo		
	nr 73	Meergez.won. (vsk)	96 m² gbo		
	nr 74	Meergez.won. (vsk)	93 m² gbo		
	nr 75	Meergez.won. (vsk)	91 m² gbo		
	nr 76	Meergez.won. (vsk)	91 m² gbo		
	nr 77	Meergez.won. (vsk)	77 m² gbo		
	nr 78	Meergez.won. (vsk)	96 m² gbo		
nr 79	Meergez.won. (vsk)	154 m² gbo			
nr 80	Meergez.won. (vsk)	152 m² gbo			
nr 81	Meergez.won. (vsk)	152 m² gbo			
nr 82	Meergez.won. (vsk)	138 m² gbo			
nr 83	Meergez.won. (vsk)	154 m² gbo			
nr 54	niet wonen functies	69 m² gbo			
nr 55	niet wonen functies	63 m² gbo			
nr 56	niet wonen functies	63 m² gbo			
nr 57	niet wonen functies	59 m² gbo			
nr 58	niet wonen functies	69 m² gbo			
			103		

Bouw nummer	Bestemming	Meetsenheld (m² gbo)	Optie uitbreiding 6,5 m²	Optie uitbreiding 32 m²	VON prijs (obv afkoop) geen uitbreiding	VON prijs obv afkoop (incl. uitbr. 6,5 m²)	VON prijs obv afkoop (incl. uitbr. 32 m²)	VON prijs obv afkoop (incl. uitbr. 6,5 en 32 m²)	VON prijs/m² (standaard)	VON prijs/m² (incl. 6,5 m² uitbouw)	VON prijs/m² (incl. 32 m² uitbouw)	VON prijs/m² (incl. 6,5-32 m² uitbouw)
E119/001 14 Eengezinswoningen BLOK F2	nr 101: Eengezinswoning (vsk)	184 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	nr 102: Eengezinswoning (vsk)	148 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	nr 103: Eengezinswoning (vsk)	145 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	nr 104: Eengezinswoning (vsk)	148 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	nr 105: Eengezinswoning (vsk)	178 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	nr 106: Eengezinswoning (vsk)	148 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	nr 107: Eengezinswoning (vsk)	148 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	nr 108: Eengezinswoning (vsk)	145 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	nr 109: Eengezinswoning (vsk)	148 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	nr 110: Eengezinswoning (vsk)	148 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	nr 111: Eengezinswoning (vsk)	178 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	nr 112: Eengezinswoning (vsk)	145 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	nr 113: Eengezinswoning (vsk)	148 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	nr 114: Eengezinswoning (vsk)	236 m² gbo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
	niet wonen functies	113 m² bwo	6,5 m² gbo	32 m² gbo								
		155 m² gbo										

Versie: 1.0 (per 1-2-2020)

Koop >= 40 m² GO

Koop >= 40 m² GO

Koop >= 40 m² GO

Overzicht eengezinswoning

Referentietype EGW

5 lagen, plat dak, herenhuis

5 lagen, plat dak, herenhuis

Grondwaarde

Marktwaaarde (koop) of beleggingswaarde (huur) incl. btw

Stichtingskosten incl. opslagen en incl. btw

Prijspeil kosten Q1 2020 per 1-2-2020

Erfpachtgrondwaarde (excl. btw)

TAG 2020

Koop >= 40 m² GO

Versie: 1.0 (per 1-2-2020)

Overzicht meergezinswoning

Referentietype MGW

3-spanner

Gebouwhoogte (aantal lagen)

8 en hoger

Grondwaarde

Marktwaaarde (koop) of beleggingswaarde (huur) incl. btw

Stichtingskosten incl. opslagen en incl. btw

Prijspeil kosten Q1 2020 per 1-2-2020

Erfpachtgrondwaarde (excl. btw)

Versie: 1.0 (per 1-2-2020)

Koop >= 40 m² GO

Koop >= 40 m² GO

Koop >= 40 m² GO

Koop >= 40 m² GO

Overzicht eengezinswoning

Referentietype EGW

5 lagen, plat dak, herenhuis

5 lagen, plat dak, herenhuis

5 lagen, plat dak, herenhuis

5 lagen, plat dak, herenhuis

Grondwaarde

Marktwaaarde (koop) of beleggingswaarde (huur) incl. btw

Stichtingskosten incl. opslagen en incl. btw

Prijspeil kosten Q1 2020 per 1-2-2020

Erfpachtgrondwaarde (excl. btw)