

Bijlage 9: Grondprijsadvies

Datum: 2 mei 2017

Grondprijsadvies Exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening

In dit document zijn de grondprijzen van de verschillende bestemmingen voor de 5^e herziening van het exploitatieplan van Buiksloterham opgenomen en toegelicht. De grondprijzen zijn exclusief BTW, prijspeil 2017. Deze grondprijzen kunnen niet gebruikt worden voor onderhandelingen.

De in de herziening van het exploitatieplan toegepaste grondprijzen zijn conform het Grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam

(<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/grondprijzenbrief/>). Dit grondprijsbeleid is uitgewerkt in een zogenaamd Raamwerk grondprijzen maart 2017. Dit raamwerk is opgesteld door een aparte afdeling Regie en Advies en geeft voor elke grondexploitatie een advies voor de te hanteren grondprijs. De geadviseerde grondprijzen zijn conform advies overgenomen in dit exploitatieplan.

De grondprijzen

Voor het bepalen van de grondopbrengsten in de vijfde herziening van het exploitatieplan zijn onderstaande grondprijzen toegepast.

	grondprijs	vorm-	grondprijs
	excl. BTW	factor	excl BTW
	per m2 GO		per m2 bvo
<i>zelfstandige bestemmingen</i>			
wonen vrije sector	€ 2.199	0,80	€ 1.759
wonen sociaal	€ 215	0,80	€ 172
hotel			€ 710
bedrijfsruimte			€ 400
kantoren (vanaf 50% kantoor)			€ 1.210
<i>bestemmingen in de plint</i>			
verschillende bestemmingen*			€ 1.110

* bestemmingen:

Ontspanning en vermaak

Creatieve functies

Bedrijfsruimte

Kantoren (vanaf 50% kantoor)

Detailhandel

Consumentverzorgende dienstverlening

Horeca I (kleine ondernemers)
Horeca I (fastfood)
Horeca III (café)
Horeca IV (restaurant)

Voor maatschappelijke dienstverlening geldt de minimale grondprijs van € 185 per m² BVO. **Toelichting bij de grondprijzen**

Algemeen:

Voor grondprijzen van marktfuncties wordt de residuele methodiek toegepast. Op basis van referentie analyses en specifieke marktinformatie bepaalt de afdeling Regie en Advies de marktwaarden. Door hier de stichtingskosten, gebaseerd op referentiemodellen, af te trekken wordt de grondprijs bepaald. Voor grondprijzen van maatschappelijke functies en sociale woningbouw worden vaste, lage grondprijzen toegepast.

Wonen vrije sector

Voor de grondprijs van wonen vrije sector zijn de volgende aannames gedaan:

- Verhouding Meergezinswoning / Eengezinswoning 67/33 (conform verhouding in meest recent vastgestelde versie van de gemeentelijke grondexploitatie)
- Verhouding huur/koop 30/70 (conform verhouding in meest recent vastgestelde versie van de gemeentelijke grondexploitatie)

Wonen sociaal

De grondprijs voor sociale huurwoningen volgt uit afspraken met de corporaties..

Niet-wonen

Voor de niet wonen bestemmingen is onderscheid is gemaakt tussen bestemmingen die zelfstandig voorkomen en bestemmingen die (voornamelijk) in de plint voorkomen. De grondprijzen voor de bestemmingen in de plinten zijn gelijk omdat plinten worden verhuurd tegen één huurprijs waarbij alle onder bestemmingen in de plint genoemde bestemmingen mogelijk zijn.