Gemeente Amsterdam

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan (10)(2e) amsterdam.nl
Datum 17 december 2015
Kenmerk 2015-12664
E-nummer E285/7 en 8
Onderwerp Grondprijsadvies Paulus Potterstraat (10)(2e)

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier.

1) **De naam van het project/locatie**
   - Adres(sen) : Paulus Potterstraat (10)(2e)
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : (10)(2e)
   - Stadsdeel : Zuid
   - Betreft woningcorporatie : Nee
   - Kadastrale gegevens : Kadastraal perceel gemeente Amsterdam, sectie R, (10)(2e) kaveloppervlak *246 m²*

2) **De reden van de adviesaanvraag** *een samenvoeging, bestemmingswijziging, en splitsing in appartementsrechten.*

3) **Een duidelijke beschrijving van het oude programma**

Huidige privaatrechtelijke bestemming:	Wonen
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² gbo per woning aangeven:	Voor de gbo, kan worden aangesloten bij de nieuwe situatie, zie hieronder. Graag grondprijsadvies voor zowel huur als koopwoningen. ▪ Zelfstandig ▪ Meergezins
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	N.v.t.
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte?	Ja, souterrain. Het souterrain heeft ramen op straatniveau, dus er is

Daglicht toetreding	Daglichttoetreding.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	N.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	N.v.t.

4) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming:	Kantoor
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² gbo per woning aangeven:	N.v.t.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	

Index	BVO	Buitenruimte
[redacted]	115,1 m²	114,6 m²
	129,8 m²	114,6 m²
	97,4 m²	
	120 m²	
(10)(2e)	128 m²	
	138,1 m²	
	128 m²	
	138,1 m²	
	151,3m²	
	145,3 m²	
Totaal	1291,1 m²	

Allemaal kantoorruimten. (10)(2e) souterrain, zie bijgaande splitsingstekening.

Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Ja, kantoorruimte op souterrain. Het souterrain heeft ramen op straatniveau, dus er is daglichttoetreding.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	N.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	N.v.t.

Grondprijs meergezins koopwoning
De grondprijs voor een meergezinswoning op deze locatie bedraagt (10)(2b) **per m² gbo**. Deze grondprijs is gebaseerd op een gemiddelde transactieprijs van (10)(2b) per m² gbo en stichtingskosten van (10)(2b) per m² gbo.

Referentie meergezins koopwoning
In de nabijgelegen buurt Grachtengordel Zuid bedraagt de vrij op naam prijs (10)(2b) (prijzen uit de tabel uit de Handleiding 2015). De Paul Potterstraat is een toplocatie, vandaar de keuze voor de VON prijs van de Grachtengordel Zuid.
Als referenties zijn daarnaast ook het recente grondprijsadvies voor Paulus Potterstraat(10)(2e meegenomen evenals het meeste recente aanbod en de transacties in het gebied. Volgens de referenties is de gemiddelde transactieprijs in dit gebied (10)(2b),- per m² In dit geval wordt er een transactieprijs van (10)(2b) gehanteerd, omdat het verschil klein is en de stichtingskosten niet toereikend zijn.

Grondprijs meergezins huurwoning
De grondprijs voor meergezins markthuurwoningen is (10)(2b) **,- per m² gbo**. Deze grondprijs is gebaseerd op een marktwaarde van (10)(2b),- per m² gbo (90% van de marktwaarde van koopwoningen) en bijbehorende stichtingskosten van (10)(2b),- per m² gbo incl. BTW.

Grondprijs kantoor
De grondprijs op deze locatie voor kantoor is (10)(2b) **,- per m² bvo**. Deze grondprijs is gebaseerd op een huur van (10)(2b),- per m² vvo, een vormfactor van 85 %, een BAR van 7,5% en een stichtingskostenniveau van (10)(2b),- per m² bvo(midden, 6 lagen).
Bij het kelder/souterraindeel wordt er een korting van 25% toegepast. De grondprijs voor kantoor in het kelder/souterraindeel bedraagt (10)(2b),- per m² bvo excl. BTW.

Bovenstaande grondprijzen zijn exclusief BTW en conform prijspeil 2015. Deze grondprijzen hebben een onderhandelingsmarge van 10 % en een geldigheidsduur van een jaar na dagtekening van dit advies.

(10)(2e)

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Regie & Advies

Referenties

Wonen

Adres	Prijs	m²	Vraagprijs m²	Transactieprijs m²	Status	Periode
(10)(2e) Luijkenstraat	€ (10)(2e)	78	(10)(2b)	(10)(2b)	Te koop	Nu
(10)(2e) Luijkenstraat		248	(10)(2b)	(10)(2b)	Te koop	Nu
(10)(2e) Luijkenstraat		152	(10)(2b)	(10)(2b)	Te koop	Nu
(10)(2e) Luijkenstraat		187	(10)(2b)	(10)(2b)	Verkocht	2014-3
(10)(2e) Luijkenstraat		200	(10)(2b)	(10)(2b)	Verkocht	2014-1
(10)(2e) Luijkenstraat		178	(10)(2b)	(10)(2b)	Terug getrokken	2014-2
PC. Hooftstraat (10)(2e)		117	(10)(2b)	(10)(2b)	Verkocht	2015-2
Vossiusstraat (10)(2e)		219	(10)(2b)	(10)(2b)	Verkocht	2015-3
Vossiusstraat		320	(10)(2b)	(10)(2b)	Verkocht	2015-2
			Gemiddeld	(10)(2b)		

Kantoor

Adres	Prijs	m²	Prijs m²
Jan Luijkenstraat (10)(2e)	(10)(2b) p/mnd	100	(10)(2b)
Jan Luijkenstraat (10)(2e)	(10)(2b) p/j	100	(10)(2b)
Paulus Potterstraat (10)(2e)	(10)(2b) p/mnd	89	(10)(2b)
Van Miereveldstraat (10)(2e)	(10)(2b)	319	(10)(2b)
Tiensersstraat (10)(2e)	(10)(2e) p/j	160	(10)(2b)
Gemiddeld	(10)(2b)	**Gecorrigeerd**	(10)(2b)



Jan Luijkenstraat (10)(2e)
1071 CS Amsterdam VERHUURD
100 m²
(10)(2b) /mnd



Jan Luijkenstraat (10)(2e)
1071 CS Amsterdam VERHUURD
100 m²
(10)(2b) /m²/jr



Paulus Potterstraat (10)(2e)
1071 DB Amsterdam VERHUURD
89 m²
(10)(2b) /mnd



Van Miereveldstraat (10)(2e)
1071 DW Amsterdam VERHUURD
319 m²
(10)(2b) /m²/jr



Tiensersstraat (10)(2e)
1071 DX Amsterdam VERHUURD
160 m²
(10)(2b) /jr