Gemeente Amsterdam

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan 5.1.2e 5.1.2e
Van 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 10 februari 2016
Kenmerk 2016-1113
E-nummer 5.1.2e
Onderwerp Grondprijsadvies Minervalaan 5.1.2e

Beste collega,

Hierbij ontvangt u het door aangevraagde grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier.

Onderstaande informatie bij de punten 1 tot en met 7 is, waar dit ingevuld is, ingevuld door de aanvrager: 5.1.2e 5.1.2e

1) **De naam van het project/locatie** *(invullen door aanvrager)*
   - Adres(sen) : Minervalaan 5.1.2e
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : K59a
   - Stadsdeel : Zuid
   - Betreft woningcorporatie : n.v.t.
   - Kadastrale gegevens :gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 5.1.2e
     kaveloppervlakte 251 m²

2) **De reden van de adviesaanvraag**
   Bestemmingswijziging

3) **Een duidelijke beschrijving van het oude programma** *(laatste kolom invullen door aanvrager)*

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen. *) doorhalen/verwijderen wat niet van toepassing is.	
Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	Eengezinshuis en garage
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² gbo per woning aangeven:	▪ Koopwoning van 294 m² bvo ▪ zelfstandig ▪ ééngezinswoning
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Garage van 25 m² bvo gelegen op de 1e laag
Is er een kelder aanwezig?	neen

Stahoogte? Daglicht toetreding	
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	▪ n.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	▪ Erfpachter is wel gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering

4) **Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma** *(laatste kolom invullen door aanvrager)*

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen. *) doorhalen wat niet van toepassing is.	
Nieuwe bestemming(en):	Eengezinswoning en diëtistenpraktijk
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² gbo per woning aangeven:	▪ Koopwoning van 294 m² bvo ▪ zelfstandig ▪ ééngezinswoning
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Diëtistenpraktijk van 25 m² bvo gelegen op de 1e laag
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	neen
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	▪ n.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	▪ Erfpachter is wel gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering

5) **Eerdere gpa's** *(invullen door aanvrager)*
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:
n.v.t.

6) **Eventuele bijzonderheden** *(invullen door aanvrager)*

7) **Aandachtspunten**
- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grondprijsbepaling staan (dus kijk van tevoren in de Handleiding).
- Stuur relevante bijlagen mee (meetstaten, plattegrond, bouwtekening etc.)
- Stuur de aanvraag per e-mail en als Word bijlage naar: vastgoedadviseringbe@oga.amsterdam.nl
- Vermeld in het onderwerp van de mail het **adres en stadsdeel**.
- Spoedaanvragen moeten door een Teamleider van BE worden verstuurd naar vastgoedadviseringbe@oga.amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

[redacted] 5.1.2e

Regie en Advies
Het betreft hier een vrijstaande woning. De huidige eigenaar heeft dit object in 2013 voor € 2.070. 000 verworven (bron Atlas Amsterdam. De woningen aan de Minervalaan bevinden zich in het Amsterdamse topsegment.

Met betrekking tot parkeren staat het volgde op pagina 67 van de Handleiding: *Als het parkeren geen zelfstandige bestemming is, dan wordt er geen aparte grondprijs berekend. Dit is onder andere het geval bij eengezinswoningen, waarbij op eigen erf wordt geparkeerd. Woning en parkeerplaats worden in dat geval als geheel aangeboden, de waarde van de parkeerplaats maakt onderdeel uit van de VON-prijs van de woning.* ***De grondwaarde voor de parkeerplaats wordt niet apart bepaald.*** *Ditzelfde geldt voor drive-inwoningen, waarbij de parkeerplek tot het BVO wordt gerekend.*
Kortom: bij een woning met inpandige garage, zoals deze vrijstaande woning, dient bij het omrekenen van het aantal m² bvo naar het aantal m² gbo het aantal m² bvo van de garage te worden meegenomen. Het totale bvo van het object is en was 319 m² bvo (294 m² + 25 m² bvo)

Met betrekking tot gemengd gebruik binnen wonen staat het volgde op pagina 25 van de Handleiding: *Bij een woonwerkwoning wordt een deel van de woning (één of meerdere kamers) gebruikt als werkruimte (kantoor of bedrijfsruimte, bedrijf aan huis). Er is niet altijd sprake van een duidelijke scheiding tussen de werk- en woonfunctie. Ook is het moeilijk controleerbaar of de werkruimte ook daadwerkelijk als zodanig wordt gebruikt. Voor het totale oppervlak van de woonwerkwoning wordt daarom uitgegaan van de bestemming wonen en hier wordt de grondprijs dus op gebaseerd.* Een woning met praktijk aan huis valt, zoals hierboven aangegeven, onder woonwerkwoning. Kortom: bij een woonwerkwoning grondprijs wonen aanhouden.

Kortom: het bvo, naar het aanziet ook het daaruit voortvloeiende gbo blijft gelijk. Het praktijkgedeelte heeft bij 'gemengd gebruik' zoals in deze geen aparte grondwaarde. De waarde van het praktijkruimte is net als bij iedere woonwerkwoning gelijk aan wonen. Er is **geen sprake van meerwaarde.**

Vrijstaande woning
Ondanks dat er geen sprake van meerwaarde is er kennelijk, om administratieve redenen, behoefte aan een grondprijs voor deze woning. De grondprijs voor een vrijstaande woning op deze locatie bedraagt, mits de gbo's gebaseerd zijn op basis van bvo's inclusief de garage, **€ 4.944 per m²** gebruiksoppervlak (zie boven). Deze grondprijs is gebaseerd op een vrij-op-naamprijs van € 8.750 per m² gbo en stichtingskosten van € 2.768 per m² gbo (2- onder een kap plus €125).

Berekening grondwaarde per m² gbo	
Marktwaarde per m² gbo	€ 8.750
stichtingskosten inclusief BTW	€ 2.768
BTW	21%
grondwaarde per m² gbo	**€ 4.944**

Referentie

Er is nauwelijks aanbod op dit deel van de Minervalaan. De afgelopen jaren zijn er wel transacties geweest. Echter die zijn niet een-twee-drie met elkaar te vergelijken. Sommige woningen waren zo slecht ontworpen en of gebouwd dat de woning door de nieuwe eigenaar direct werd afgebroken. Andere woningen waren nog wel na een totale renovatie bewoonbaar te maken. Andere objecten waren in zo'n goede staat en eigen tijds ingedeeld dat woning voor deze doelgroep bewoonbaar was. Ogenschijnlijk is dat laatste bij de Minervalaan 101 van toepassing.

Voor de Minervalaan 5.1.2e is € 2.070.000 neergeteld in 2013 dat is € 8.200 per m² gbo. Aangezien de vraagprijzen in Amsterdam sinds 2013 stijgen en er op dit moment boven de vraagprijs betaald wordt en er geen recent aanbod is, is bij het vrij-op-naamprijs bepalen naar boven afgrond. Een marktwaarde van € 8.750 lijkt daarmee d.d. 2016 reëel.

verkoopprijs	verkoopjaar	m² atlas	adres	
1.550.000	2004		Minervalaan	
1.545.000	2004		Minervalaan	
2.255.000	2007		Minervalaan	
2.300.000	2009		Minervalaan	
2.825.000	2012		Minervalaan	
1.425.000	2013		Minervalaan	
2.070.000	2013		Minervalaan	
1.650.000	2013		Minervalaan	
1.550.000	2013		Minervalaan	
1.700.000	2013		Minervalaan	
1.800.000	2014		Minervalaan	
2.300.000	2014		Minervalaan	

5.1.2e

5.1.2e

In het vergelijkbare segment de volgende waarnemingen in Funda:

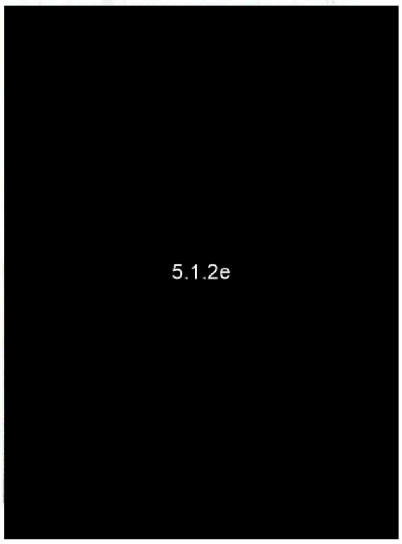
Haringvlietstraat 5.1.2e
5.1.2e Amsterdam
445 m² / 429 m² · 8 kamers
€ 3.950.000 k.k. € 8.876

Prinses Margrietstraat 5.1.2e
5.1.2e Amsterdam VERKOCHT
264 m² / 450 m² · 9 kamers
€ 2.350.000 k.k. € 8.902



Herman Heijermansweg 5.1.2e
5.1.2e Amsterdam VERKOCHT
250 m² / 420 m² · 9 kamers
€ 1.850.000 k.k. € 7.400

Apollolaan 5.1.2e
5.1.2e Amsterdam
282 m² / 377 m² · 9 kamers
€ 2.850.000 k.k. € 10.106



Houdbaarheid
Bovenstaande grondprijs is exclusief BTW en conform prijspeil 2016. De standaard onderhandelingsmarge is van toepassing. De geldigheidsduur is één jaar na dagtekening van deze brief.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e

Grond en Ontwikkeling
Afdeling Regie en Advies