Toelichting op de bepaing van de erfpachtcanon
SAMENVOEGING

Dossiernummer	**E 1251/23 t/m E1251/28**
Plaatselijke aanduiding	**Toldwarsstraat (10)(2e) & Tolstraat (10)(2e) en Pieter Aertszstraat (10)(2e) e.a.**
BI-code	**K25-b**
Ingangsdatum samenvoeging	**16-feb-2017**
Algemene bepaling	**AB1966 (5-jaarlijkse canonindexering)**

dossier nummer	adres	kadastrale perceel ASD-V-	kavel oppervak	Bestemming	tijdvak	boekwaarde	actuele canon	basisschaduw grondwaarde miv 16-8-1983
E 1251/23	Tolstraat (10)(2e) e.a.	(10)(2e)	157 m²	Bedrijfsruimte(94 m2 bvo) met bovenwoningen en tuin	16-08-1983 -- 16-08-2033	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
E 1251/24	Toldwarsstraat (10)(2e) e.a.	(10)(2e)	138 m²	Bedrijfsruimte(97 m2 bvo) met bovenwoningen en tuin	16-08-1983 -- 16-08-2033	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
E 1251/25	Toldwarsstraat (10)(2e) e.a.	(10)(2e)	129 m²	Bedrijfsruimte(91 m2 bvo) met bovenwoningen en tuin	16-08-1983 -- 16-08-2033	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
E 1251/26	Toldwarsstraat (10)(2e) e.a	(10)(2e)	90 m²	Bedrijfsruimte (74 m2 bvo) met bovenwoningen en tuin	16-08-1983 -- 16-08-2033	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
E 1251/27	Pieter Aertszstraat (10)(2e) e.a.	(10)(2e)	82 m²	Bedrijfsruimte (64 m2 bvo)met bovenwoningen en tuin	16-08-1983 -- 16-08-2033	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
E 1251/28	Pieter Aertszstraat (10)(2e) e.a.	(10)(2e)	119 m²	Bedrijfsruimte (67 m2 bvo)met bovenwoningen en tuin	16-08-1983 -- 16-08-2033	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
Totaal			**715 m²**	**Bedrijfsruimte (487m2 bvo) met bovenwoningen(1352 m2 Gbo) en tuin (182 m2)**	**16-08-1983 -- 16-08-2033**	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)

Opmerking:

Samenvoeging van erfpachtrechten ivm bestemmings- en bebouwingswijziging.

Datum 21-11-17 Berekend (10)(2e) Datum 24-11-17 Gecontroleerd (10)(2e)

0956

TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANON

Dossier	E1251/23 t/m E1251/28
Adres	Toldwarsstraat [redacted] & Tolstraat [redacted] en Pieter Aertszstraat [redacted] e.a.
Buurtcode/locatie	K25-b
Erfpachtvoorwaarden	AB1966
Huidige canon	[redacted]
Huidige SGW	[redacted]
Ingangsdatum hoofdrecht	16-8-1983
Einddatum hoofdrecht	16-8-2033
Miv	16-2-2017
Prijspeil	2017 1e kwartaal
Canonpercentage (index)	4,00%

Perceel	*Bestemmings- en bebouwingswijziging*	*Meeteenheid*	*Eenheids-prijs*	*Red. factor*	*Grondwaarde*	*Canon*
	Nieuwe bestemming:					
-	22 Meergezinskoopwoningen (1707 m2 bvo)	1.352 m² gbo	[redacted]	1,00	[redacted]	
-	Sportschool	408 m² bvo	[redacted]	1,00	[redacted]	
-	Sportschool extra	182 m² bvo	[redacted]	0,75	[redacted]	
-	Meergezinskoopwoning extra m2 (79 m2 bvo)	62 m² gbo	[redacted]	0,75	[redacted]	
				s.totaal	[redacted]	
	Oude bestemming:					
-	22 Meergezinskoopwoningen (1707 m2 bvo)	1.352 m² gbo	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
-	Bedrijfsruimte	487 m² bvo	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
-	Tuin/onbebouwd	182 m² kavel	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
				s.totaal	[redacted]	
				Meerwaarde	[redacted]	
					Canonverhoging	[redacted]
					Huidige canon	[redacted]
Totaal					**Nieuwe canon**	[redacted]

Opmerkingen:
Grondprijs volgens grondprijsadvies Gpb 2016-2751 en Gpb 2016-4406.
Berekeningen op verzoek van [redacted] e.a. op basis van [redacted] beleid/verlopen grondprijsadviezen gebasseerd.

Datum 21-11 Berekend [redacted] Datum 24/11 Gecontroleerd [redacted]

(HORIZONTALE) SPLITSING

dossiernummer	E 1251/23 t/m E 1251/28
plaatselijke aanduiding	Toldwarsstraat (10)(2b) & Tolstraat (10)(2b) Pieter Aertszstraat (10)(2e) e.a.
BI-code	K25b
ingangsdatum recht	16-8-1983
expiratiedatum	16-8-2033
datum splitsing	16-2-2017
AB	AB2000

boekwaarde	(10)(2b)
te verdelen bsgw miv 16-8-1983	(10)(2b)
te verdelen canon	(10)(2b)
te verdelen grondwaarde verhoging	(10)(2b)
te verdelen canonverhoging	(10)(2b)

index	adres	bestemming	bvo	meet-eenheid	eenheids-prijs	factor	actuele grondwaarde deelterrein	boekwaarde deelterrein	basisschaduw grondwaarde miv 16-8-1983	canon deelterrein	grondwaarde verhoging	te verdelen canonverhoging	basisschaduw grondwaarde totaal	canon totaal
A-1	Tolstraat (10)(2b) t.g.	Sportschool	590 m² bvo	590 m² bvo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-2	Pieter Aertszstraat (10)(2e)	Meergezins- koopwoning	49 m² bvo	39 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-3	Pieter Aertszstraat	Meergezins- koopwoning	54 m² bvo	43 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-4	Pieter Aertszstraat	Meergezins- koopwoning	53 m² bvo	42 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-5	Pieter Aertszstraat	Meergezins- koopwoning	62 m² bvo	49 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-6	Pieter Aertszstraat	Meergezins- koopwoning	52 m² bvo	41 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-7	Pieter Aertszstraat	Meergezins- koopwoning	53 m² bvo	42 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-8	Pieter Aertszstraat	Meergezins- koopwoning	52 m² bvo	41 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-9	Pieter Aertszstraat	Meergezins- koopwoning	62 m² bvo	49 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-10	Toldwarsstraat (10)(2e) Toldwarsstraat	2 Meergezins- koopwoningen	150 m² bvo	119 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-11	Toldwarsstraat	Meergezins- koopwoning	61 m² bvo	48 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-12	Toldwarsstraat	Meergezins- koopwoning	59 m² bvo	47 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-13	Toldwarsstraat (10)(2e)	Meergezins- koopwoning	59 m² bvo	47 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-14	Toldwarsstraat	Meergezins- koopwoning	81 m² bvo	64 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-15	Toldwarsstraat	Meergezins- koopwoning	78 m² bvo	62 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-16	Toldwarsstraat	Meergezins- koopwoning	91 m² bvo	72 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-17	Toldwarsstraat	3 Meergezins- koopwoningen	402 m² bvo	318 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
A-18	Tolstraat (10)(2e)	3 Meergezins- koopwoningen	368 m² bvo	291 m² gbo	(10)(2b)	1,00	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
totaal			2.376 m² bvo	590 m2 bvo + 1414 m2 gbo			(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)

N.V.T.

Opmerkingen:
Grondprijs volgens het grondprijsadvies Gpb 2016-2751 en Gpb 2016-4406.
Berekeningen op verzoek van (10)(2e) e.a. op basis van WOZ beleid/verlopen grondprijsadviezen gebasseerd.

Datum 21-11-17 Berekend (10)(2e)

Datum 24/11 Gecontroleerd (10)(2e)

Gemeente Amsterdam

Dit document wordt gebruik voor zowel de aanvraag van een grondprijsadvies als de aanvraag voor een grondprijsberekening.

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 31 maart 2016
Kenmerk 2016-2751
E-nummer E1251/26
Onderwerp Grondprijsadvies Toldwarsstraat (10)(2e) E1251/26

(10)(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: (10)(2e) (10)(2e)

1) **De naam van het project/locatie** *(invullen door aanvrager)*
   - Adres(sen) : Toldwarsstraat (10)(2e)
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : K25b
   - Stadsdeel : Zuid
   - Betreft woningcorporatie : n.v.t.
   - Kadastrale gegevens :gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer: (10)(2e)
     kaveloppervlak: 90 m²

2) **De reden van de adviesaanvraag** *(invullen door aanvrager)*
   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):	Bedrijfsruimte (begane grond) en 4 bovenwoningen
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.o. per woning aangeven:	▪ Koopwoning (1e, 2e en 3e verdieping: 3x61 m² bvo, 4e verdieping: 67 m² bvo) ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoning
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Bedrijfsruimte van 79 m² bvo gelegen op de eerste laag Totaal 79 m² bvo
Aantal lagen bebouwing:	5
Is er een kelder aanwezig?	neen

Stahoogte? Daglicht toetreding	
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	n.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	▪ Erfpachter is niet 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):	5 woningen
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.o. per woning aangeven:	▪ Koopwoning (begane grond: 79 m² bvo, 1e, 2e en 3e verdieping: 3x61 m² bvo, 4e verdieping: 67 m² bvo) ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoning
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	n.v.t.
Aantal lagen bebouwing:	5
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	neen
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	n.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	▪ Erfpachter is niet 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)*
Ingangsdatum wijziging : 16 augustus 2016

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:
  [redacted](10)(2e)@amsterdam.nl
- Vermeld in het onderwerp van de mail het **adres en stadsdeel**.
- Spoedaanvragen moeten door een Teamleider van BE worden verstuurd naar [redacted](10)(2e)@amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.



Regie en advies
Het betreft hier een hoekpand tussen woningen op de [redacted] met de Pieter Aertszstraat in de Pijp. Er is in de Toldwarsstraat geen sprake van een concentratie van voorzieningen zoals [redacted] wel in de Pijp zo is. Dit soort bedrijfsruimte zijn geschikt voor de creatieve beroepen, waar wonen en werken gemengd plaatsvindt. Dit zie je ook bij de referentie woning Toldwarsstraat[redacted] waar de gevraagde huurprijs aan dit gebruik lijkt bijgesteld

Meergezinswoning koop
De grondprijs voor meergezinswoningen koop in deze buurt staat in de verlengde handleiding 2015 en **is [redacted] per m² gbo** en is geldig zolang de betreffende tabel uit deze handleiding geldig is.

Grondprijs niet-woonvoorzieningen in de plint
De grondprijs voor kantoor, detailhandel, bedrijfsruimte en horeca op deze locatie is [redacted] **per m² bvo.**

Berekening grondwaarde per m² bvo	
huur per m² vvo	[redacted]
vormfactor	90%
BAR	7,75%
stichtingskosten exclusief btw	[redacted]
grondwaarde per m² bvo	[redacted]





Referentie

Toldwarsstraat (10)(2e)
(10)(2e) Amsterdam

(10)(2b) /mnd | Afmelddatum: 18-5-2015
48 m² vraagprijs (10)(2b) m²

Pieter Aertszstraat (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e) Amsterdam

(10)(2b) /mnd | Afmelddatum: 10-9-2015
105 m² vraagprijs (10)(2b) m²

Houdbaarheid
Bovenstaande grondprijs voor bedrijfsruimte is exclusief BTW en conform prijspeil 2016. Deze grondprijs heeft een geldigheidsduur van één jaar na dagtekening van deze brief.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

(10)(2e)
(10)(2e)
Grond en Ontwikkeling
Afdeling Regie en Advies

Gemeente Amsterdam

Dit document wordt gebruik voor zowel de aanvraag van een grondprijsadvies als de aanvraag voor een grondprijsberekening.

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan (10)(2e) @amsterdam.nl
Datum 1 juni 2016
Kenmerk 2016-4406
(10)(2e)
E-nummer E1251/23 t/m E1251/28
Onderwerp Grondprijsadvies Toldwarsstraat (10)(2e) Pieter Aertszstraat (10)(2e) en Tolstraat (10)(2e)

Beste (10)(2e),

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier op basis van de door jou aangeleverde informatie.

1) **De naam van het project/locatie**
   - Adres(sen) : Toldwarsstraat (10)(2e) Pieter Aertszstraat (10)(2e) (10)(2e) en Tolstraat (10)(2e)
   - Buurtcode : K25b
   - Stadsdeel : Zuid
   - Betreft woningcorporatie : n.v.t.
   - Kadastrale gegevens : gemeente Amsterdam, sectie V, nummers (10)(2e) (10)(2e)

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

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

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	Bedrijfsruimte met tuin Onbebouwd terrein
Bij wonen typologie en aantal woningen	n.v.t.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Bedrijfsruimte 350 m² bvo gelegen op de begane grond Tuin 168 m² Onbebouwd terrein 72 m² Totaal op 590 m² kavel
Aantal lagen bebouwing:	5
Is er een kelder aanwezig?	nee
Parkeerfunctie	n.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	▪ Erfpachter is niet 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

Nieuwe bestemming(en):	Sportschool
Bij wonen typologie en aantal woningen	n.v.t.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Sportschool 590 m² bvo gelegen op de begane grond Totaal 590 m² bvo (dus uitbreiding van totaal 240 m²)
Aantal lagen bebouwing:	5
Is er een kelder aanwezig?	n.v.t.
Parkeerfunctie	n.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering

5) Eerdere gpa's
n.v.t.

6) Eventuele bijzonderheden
Ingangsdatum wijziging: 16 augustus 2016
De bedrijfsruimte is van de bovengelegen woningen afgesplitst in A1. Er is echter nog geen complexaanduiding bekend.

Grondprijs bedrijfsruimte en sportschool
De grondprijs voor bedrijfsruimte en sportschool op deze locatie is gebaseerd op de onderstaande parameters;

Grondwaarde bedrijfsruimte en sportschool	
Huur per m² vvo	(10)(2b)
Vormfactor	90%
Bruto aanvangsrendement	7,75%
Stichtingskosten excl. btw per m² bvo	(10)(2e)
Grondwaarde excl. btw per m² bvo	(10)(2b)

Grondprijs tuin en onbebouwd terrein
Voor de tuin en onbebouwd terrein geldt factor onbebouwd 0,2. De grondprijs op deze locatie is (10)(2b) per m².

Bovenstaande grondprijzen zijn prijspeil 2016 en geldig tot 2 juni 2017. Deze grondprijzen zijn exclusief btw.

Met vriendelijke groet,

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

Referenties

Adres	Huur p.j.	Oppervl.	Prijs per m² vvo	Bestemming
Pieter Aertszstraat (10)(2b)	(10)(2b)	130	€ (10)(2b)	kantoor
Pieter Aertszstraat (10)(2e)	(10)(2b)	105	€ (10)(2b)	kantoor
Kuipersstraat (10)(2e)	(10)(2b)	73	€ (10)(2b)	Kantoor
Toldwarsstraat (10)(2e)	(10)(2b)	50	€ (10)(2b)	Multifunct.
		gemidd.	€ (10)(2b)	
		Gecorrig.	€ (10)(2b)	