Gemeente Amsterdam

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

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan	(10)(2e)
Van	(10)(2e) van (1
Kopie aan	Erfpacht@
Datum	9 maart 201
Kenmerk	2017-2279
E-nummer	EW 1654/37
Onderwerp	Grondprijsadvies (10)(2e) te Amsterdam

Beste collega,

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

1) **De naam van het project/locatie** *(invullen door aanvrager)*
   - Adres(sen) : (10)(2e) te Amsterdam
   - Algemene Bepalingen : AB 1998
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : E14d
   - Stadsdeel : West
   - Betreft woningcorporatie : Stichting Ymere
   - Kadastrale gegevens : gemeente Amsterdam ,sectie Y, nummers (10)(2e) en (10)(2e)

2) **De reden van de adviesaanvraag**
   Aanbieding voor splitsing in appartementsrechten.

   Stichting Ymere is voornemens het erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten om de woningen vervolgens te verkopen. Het erfpachtrecht zal in 9 appartementsrechten worden gesplitst, waarvan 5 meergezinswoningen en 4 bergingen.

3) **Indien er sprake is van een perceelsuitbreiding moet het selectiebeleid gevolgd worden.** Is al contact opgenomen met ASM (ASM@amsterdam.nl)?
   Niet van toepassing.

4) Een duidelijke beschrijving van het oude programma *Dit is niet van belang bij CHET; bij CHET alleen "5)" invullen*

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen.	
Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	5 sociale huurwoningen
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.o. e/o b.v.o. per woning aangeven:	▪ sociale huurwoning ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoning
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Niet van toepassing
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	4 bouwlagen
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Nee
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	Niet van toepassing
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	Niet van toepassing
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	Geen

5) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen.	
Nieuwe bestemming(en):	5 koopwoningen en 4 bergingen
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.o. e/o b.v.o. per woning aangeven:	▪ koopwoning ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoning ▪ beg.gr. 98 m² b.v.o en 87 m² g.o. 1e verdieping 99 m² b.v.o en 85 m² g.o. 2e verdieping 48 m² b.v.o en 44 m² g.o. 3e verdieping 48 m² b.v.o en 44 m² g.o. 1e t/m 4e verdieping 162 m² b.v.o en 125 m² g.o.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Niet van toepassing

Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	4 bouwlagen
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Nee
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	Niet van toepassing
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	Niet van toepassing
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	Geen

6) **Eerdere gpa's**
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:
Niet bekend

7) **Eventuele bijzonderheden**
Ingangsdatum wijziging : 1 mei 2017

8) **Aktenonderzoek**
Vermeld hier alle akten waarin een wijziging van de erfpacht voorkomt, vanaf de uitgifteakte (danwel vanaf CHET/conversie akte)

Akte d.d. 26 juli 2016
Vereniging van twee tijdelijke erfpachtrechten tot 1 tijdelijke erfpachtrecht en conversie tijdelijk erfpacht naar voortdurende erfpacht (AB 1998) met bestemmingswijziging, deel 68720, nummer 197.

Heeft de erfpachtwijziging geleid tot een financiële consequentie?:
De bestemmingswijziging heeft geen financiële consequenties gehad. Tegelijk met samenvoeging, conversie en bestemmingswijziging heeft ook de canonherziening einde tijdvak plaatsgevonden. In het kader daarvan is een afkoopsom van (10)(2b) betaald.

9) **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 Erfpacht en Uitgifte worden verstuurd naar vastgoedadviseringbe.oga@amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

Grondprijs koopwoningen
Op deze locatie geldt voor de bestemming wonen een **grondprijs van** (10)(2b) **per m² go**, exclusief btw. Deze grondprijs is gebaseerd op een VON-prijs van (10)(2b) en stichtingskosten van (10)(2b) per m² go.

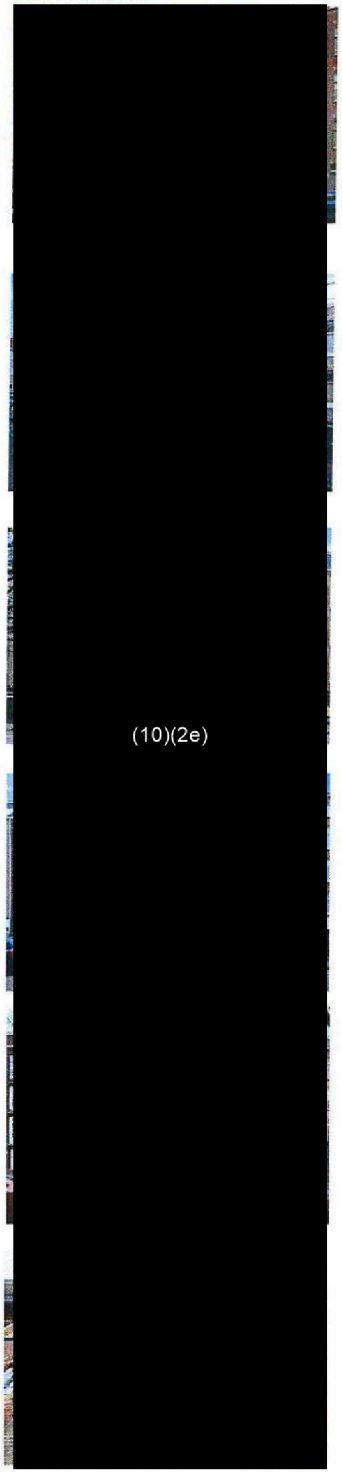
De VON-prijs is afgeleid van recent aangeboden woningen in de naaste omgeving. De mediane vraagprijs op basis van de referenties bedraagt (10)(2b) per m² go. Dit betreft echter woningen met een oppervlak van ca. 40 m² go.
Verder is er gekeken naar recent verkochte woningen in de naaste omgeving, dit betreft het laatste kwartaal van 2016. Van deze verkochte woningen was de mediaan (10)(2b) per m² go. De mediane woninggrootte bedroeg 60 m² go.
Omdat de woningen waar dit advies voor wordt aangevraagd gemiddeld groter zijn dan 60 m² go wordt voor de marktwaarde uitgegaan van (10)(2b) per m² go.

Grondprijs sociale huur
De grondprijs voor sociale huurwoningen is conform de Handleiding Grondprijsbepaling 2016 verlenging naar 2016 (met geactualiseerde grondprijzentabel) (10)(2b) per woning, exclusief btw.

Algemeen
Dit grondprijsadvies is op prijspeil 2017. De grondprijs voor koopwoningen is geldig tot een jaar na dagtekening van dit advies. De grondprijs voor de sociale huurwoningen is geldig zolang de genoemde Handleiding Grondprijsbepaling van kracht is. De genoemde grondprijzen zijn exclusief btw.

Vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

Referenties:



(10)(2e)
(10)(2e) Amsterdam
(10)(2b) k.k.
43 m² - (10)(2b) / m²

(10)(2e)
(10)(2e) Amsterdam
(10)(2b) k.k.
33 m² - (10)(2b) / m²

(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) Amsterdam
(10)(2b) k.k.
37 m² - (10)(2b) / m²

(10)(2e)
(10)(2e) Amsterdam
(10)(2b) k.k.
58 m² - (10)(2b) / m²

(10)(2e)
1051 HR Amsterdam
(10)(2b) k.k.
41 m² - (10)(2b) / m²

(10)(2e)
1051 GJ Amsterdam
(10)(2b) k.k.
38 m² - (10)(2b) / m²

Verkopen 4e kwartaal 2016 - E14

mediaan	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
gemiddelde	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
						min	[redacted]	[redacted]
						max	[redacted]	[redacted]

straat	huisnummer	m²	vraagprijs		verkoopprijs		vraagprijs/m2		verkoopprijs/m2	
De Wittenkade	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Van der Duijnstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Bentinckstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Cliffordstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
De Wittenkade		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Haarlemmerweg		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Joan Melchior Kemperstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Joan Melchior Kemperstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Joan Melchior Kemperstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Van Hogendorpstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Van Hogendorpstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Van Hogendorpstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Eerste Keucheniusstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Haarlemmerweg	(10)(2e)	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Haarlemmerweg		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Rochussenstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Tweede Keucheniusstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Van Beuningenstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Van Boetzelaerstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Van Bossestraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Van der Hoopstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Van Hallstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
De Kempenaerstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
De Kempenaerstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Schaepmanstraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Van Bossestraat		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]