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 31 maart 2016
Kenmerk 2016-2751
E-nummer E1251/26
Onderwerp Grondprijsadvies Toldwarsstraat (10)(2e) E1251/2(10)(2e)

(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 hoek met de Pieter Aertszstraat in de Pijp. Er is in de Toldwarsstraat geen sprake van een concentratie van voorzieningen zoals elders 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 Toldwarsstr[redacted] (10)(2e) ar 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] (10)(2b) **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] (10)(2b) **per m² bvo.**

Berekening grondwaarde per m² bvo	
huur per m² vvo	[redacted] (10)(2b)
vormfactor	[redacted] (10)(2e)
BAR	[redacted] (10)(2e)
stichtingskosten exclusief btw	[redacted] (10)(2e)
grondwaarde per m² bvo	[redacted] (10)(2b)



Referentie

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

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



(10)(2e) Aertszstraat (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)

Grond en Ontwikkeling
Afdeling Regie en Advies