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)(2 (10)(2e)
Kopie aan (10)(2e) @a m.nl
Datum 14 maart 201
Kenmerk 2017-2335
E-nummer EW 2335/1
Onderwerp Grondprijsadvies (10)(2e) te Amsterdam

Beste collega, 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) : Groen van Pinstererstraat (10)(2 en Bentinckstraat (10)(2e te Amsterdam
- Algemene Bepalingen : AB 1985
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : E14d
- Stadsdeel : West
- Betreft woningcorporatie : Stichting Ymere
- Kadastrale gegevens : gemeente Amsterdam, sectie Y, nummer (10)(2e en (10)(2e)

2) **De reden van de adviesaanvraag**

Aanbieding voor splitsing in 7 appartementsrechten, waarvan 4 met de bestemming koopwoning en 3 met de bestemming berging. Allereerst wordt het erfpachtrecht verticaal gesplitst. Vervolgens wordt het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Bentinckstraat (10)(2 te Amsterdam van een tijdelijk recht geconverteerd naar een voortdurend recht met de AB1998 en gesplitst in appartementsrechten onder het convenant.

De Grondprijshandleiding voorziet niet in een grondprijs voor koopwoningen met buurtcode E14d. Derhalve het verzoek om een grondprijsadvies.

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):	8 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 ▪ oppervlakte onbekend
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):	Groen v. Pinstererstraat [redacted] 4 bouwlagen Bentinckstraat [redacted] 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	Niet van toepassing

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

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen.	
Nieuwe bestemming(en):	4 koopwoningen en 3 bergingen
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.o. e/o b.v.o. per woning aangeven:	▪ koopwoning ▪ zelfstandige meergezinswoning*) ▪ 52 m2 b.v.o. / 46 m² g.o. gelegen op de beg.gr. ▪ 50 m2 b.v.o. / 44 m² g.o. gelegen op de 1e verdieping ▪ 50 m2 b.v.o. / 44 m² g.o. gelegen op de 2e verdieping ▪ 50 m2 b.v.o. / 44 m² g.o. gelegen op de 3e verdieping
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	3 bergingen van respectievelijk 22, 6 en 6 m² g.o. (26, 8 en 8 m2 b.v.o.) gelegen op de 4de verdieping

Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	5 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	Niet van toepassing

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 : 16 mei 2017

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

Akte van vestiging erfpacht, deel 12996, nummer 25
Geen erfpachtwijzigingen.

Dossier in Docwerker:
[redacted] (10)(2g)

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 [redacted](10)(2e)[redacted]@amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

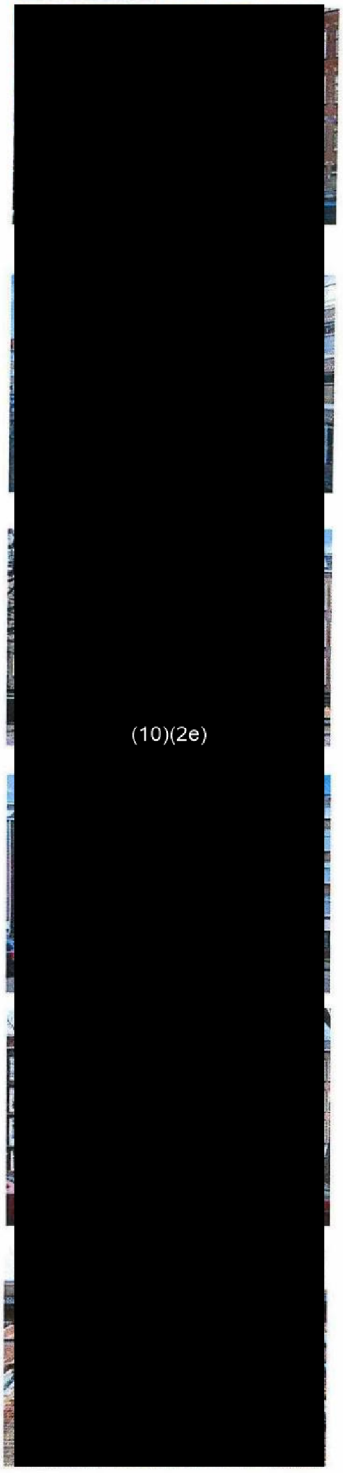
Grondprijs koopwoningen
Op deze locatie geldt voor de bestemming koopwoning een **grondprijs van** [redacted](10)(2b)[redacted] **per m² go,** exclusief btw. Deze grondprijs is gebaseerd op een VON-prijs van [redacted](10)(2b)[redacted] en stichtingskosten van [redacted](10)(2b)[redacted] per m² go.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

De VON-prijs is afgeleid van recent aangeboden woningen in de naaste omgeving. De mediane vraagprijs op basis van de referenties bedraagt [redacted](10)(2b)[redacted] 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 prijs [redacted](10)(2b)[redacted] per m² go. De mediane woninggrootte bedroeg 60 m² go (zie excel bijlage).
De woningen waar dit advies voor wordt aangevraagd hebben een gemiddeld oppervlak van ca. 45 m² go. Daarom wordt voor de marktwaarde uitgegaan van het gemiddelde van boven genoemde marktwaarden, nl. [redacted](10)(2b)[redacted] **per m² go,** exclusief btw.

Algemeen
Dit grondprijsadvies is op prijspeil 2017. De grondprijs voor koopwoningen is geldig tot een jaar na dagtekening van dit advies. De genoemde grondprijs is exclusief btw.

Vriendelijke groet,
[redacted](10)(2e)[redacted](10)(2e)[redacted]

Referenties:



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

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

(10)(2e) van Pinstererstraat 66-2
1051 EP Amsterdam
(10)(2b) k.k.
37 m² - (10)(2b) / m²

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

Eerste Keucheniusstraat (10)(2e)
(10)(2e) Amsterdam
(10)(2b) k.k.
(10)(2b) / m²

Bentinckstraat (10)(2e)
(10)(2e) Amsterdam
(10)(2b) k.k.
38 m² - (10)(2b)

Zie verder Excel bijlage

Verkopen 4e kwartaal 2016 - E14

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

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