



**Gemeente
Amsterdam**

GRONDPRIJSADVIES

Beemsterstraat ^{5.1, 2, e} Amsterdam

Kenmerk: 2025-2149

E-nummer: ^{5.1, 2, e}

Rapportdatum: 2 april 2025

Aanvrager advies: ^{5.1, 2, e}

Adviseur TAG: ^{5.1, 2, e}

^{5.1, 2, e}

^{5.1, 2, e}

Let op: het voorgaande GPA met kenmerk 2025-1587 met d.d. 27 februari 2025 vervalt bij de afgifte van onderhavig GPA. In het GPA was een foutief prijspeil Q4 2024 gehanteerd, het correcte prijspeil is Q4 2022.

Samenvatting



Afbeelding 1. Ligging van de Beemsterstraat

5.1, 2, e

Afbeelding 2. Aanzicht van de Beemsterstraat

Toepassing grondwaarde: Canonherziening einde tijdvak (CHET)

Prijspeildatum: Q4 2022

Waarden

De waarden zijn hieronder weergegeven, verderop in dit document zijn de onderbouwingen te vinden.

Wonen (WOZ/BSQ)

Voor de waarde van de woning(en) wordt verwezen naar hoofdstuk 2.1.

Parkeren

Bestemming	Grondwaarde	Per
Inpandige garage	Minimale grondwaarde *	plek

*De minimale grondwaarde parkeren prijspeil 2022 is per parkeerplaats

Inhoud

Samenvatting	2
1 Inleiding	4
1.1 Reden aanvraag	4
1.2 Locatie.....	4
2 Waarden	5
2.1 Wonen (WOZ/BSQ)	5
2.2 Parkeren voor wonen.....	6
3 Uitgangspunten	9
Bijlagen	10
Bijlage 1: Aanvraagformulier	10
Bijlage 2: Eerder afgegeven GPA's	12

1 Inleiding

Voorliggend grondprijnsadvies voorziet in waarden voor de woning en de garage aan de Beemsterstraat^{5.1.2.e} in Amsterdam. De Beemsterstraat^{5.1.2.e} ligt in de buurt Markengouw-Midden (NJ02) in de wijk Waterlandpleinbuurt (NJ) in Amsterdam-Noord.

1.1 Reden aanvraag

Aanleiding voor dit grondprijnsadvies is een canonherziening einde tijdvak. Hieronder volgt een overzicht van de huidige bestemmingen.

Situatie

Huidige situatie: **Beemsterstraat^{5.1.2.e}**
"Eengezinshuis dat slechts als zodanig mag worden gebruikt en een garage, die slechts voor het stallen van personenauto's en op generlei wijze bedrijfsmatig mag worden gebruikt."

De geadviseerde waarden worden toegelicht in hoofdstuk 2.

1.2 Locatie

Omgeving: Woonomgeving met een mix van laag- en middelhoogbouw met appartementen en eengezinswoningen uit de jaren '60 en '70. De omgeving is ruim opgezet met relatief veel groen door het nabijgelegen Beenakkerspark en het landelijke gebied van Noord. Voorzieningen zijn met name geconcentreerd bij het Waterlandplein, op 13 minuten loopafstand waar enkele winkels, supermarkten en eetgelegenheden gesitueerd zijn. De aantrekkingskracht tot de omgeving is beperkt en wordt met name gevormd door bewoners.

Buurtcode: NJ02

Ligging: Relatief rustig gelegen in een zijstraat van de IJdoornlaan (S117) met voornamelijk eengezinswoningen.

Parkeren: Straatparkeren is gratis in dit gebied. De parkeerdruk is laag tot gemiddeld wat mede verklaard kan worden door het beperkte aanbod aan commerciële voorzieningen in de directe omgeving.

Ov-bereikbaarheid: Goed, op circa 500 meter ligt een bushalte met een lijn richting Amstelstation via Oost. Het dichtstbijzijnde metrostation Noord is op 25 minuten loopafstand, met een metro richting Centraal, Centrum en Zuid.

Autobereikbaarheid: Goed, via de naastgelegen S116 en S117 is de ligging gunstig t.o.v. de uitvalswegen en de snelweg. De oprit naar de snelweg A10 ligt op circa 2 minuten rijden (1.08 kilometer)

2 Waarden

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de waarden per bestemming. De berekende waarden zijn input voor de berekening van de afkoopsom c.q. canon van het erfpachtrecht.

2.1 Wonen (WOZ/BSQ)

Beemsterstraat ^{5.1, 2, e}

Het prijspeil betreft Q4 2022. Voor prijspeil 2022 wordt een WOZ-waarde met peildatum 1-1-2019 gehanteerd, conform het verlengingsbesluit grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 naar 2022 dat volgens voordracht VN2022-004132 is besloten.

Van de eengezinswoning Beemsterstraat ^{5.1, 2, e} is voor peiljaar 2019 een WOZ-waarde beschikbaar en bruikbaar voor de CHET. In de WOZ-waardering is het deelobject "1570 Inpandige garage" meegenomen. Dit deelobject vormt in de WOZ-waardering het onderdeel "garage" uit de bestemming. Aangezien parkeren wordt gezien als afzonderlijke functie waar een aparte grondwaarde voor bepaald dient te worden, dient de waarde van het deelobject "1570 Inpandige garage" in mindering gebracht te worden op de WOZ-waarde. De grondwaarde van Beemsterstraat ^{5.1, 2, e} dient gesommeerd te worden met de grondwaarde van de garage uit onderdeel 2.2 om tot de totale grondwaarde voor Beemsterstraat ^{5.1, 2, e} te komen.

De BSQ voor een eengezinswoning behorende bij de buurtstraat Beemsterstraat is per voornoemd peiljaar vastgesteld op **39 %**.

✓ WOZ-waarde beschikt

Objectgegevens

Adres	Beemsterstraat ^{5.1, 2, e}
Object ID	5.1, 2, e
Buurtcode	N68d
Buurtstraatcode	03751N68d

WOZ-waarde met peiljaar 2019

WOZ-waarde	BSQ	Type	GO woning	Aantal deelobjecten
€786.000	39%	EGWO	175 m ²	3

5.1, 2, e

Opbouw WOZ-waarde [Versie: 7-1-2025]

Deelcode	Omschrijving	Opp./Aantal	WOZ-waarde	Percentage gereed
1100	Woning	175 m ²	€514.150	100%
1570	Inpandige garage	1 ×	€30.000	100%
2030	Grond bij eengezinswoning	403 m ²	€242.203	100%
	Totaal		€786.000	

2.2 Parkeren voor wonen

Ten behoeve van parkeren is voor de in pandige garage bij de woning aan de Beemsterstraat (N68d) een grondwaarde bepaald. De grondwaarde is hieronder weergegeven. Daarna volgt een verdere onderbouwing van de grondwaarden.

Bepaling grondwaarde	
Versie tool 2.1 (prijspeil 2022 Q3)	
Bestaande rechten	
Marktwaarde per plek VON	€ 42.500
Stichtingskosten per plek in btw (Inclusief ^{5.1, 2, e} opkosten)	5.1, 2, b
Grondwaarde ^{5.1, 2, b} per plek vrij van btw	

Let op: lager dan min gw!!

De residuele grondwaarde is lager dan de minimale grondwaarde voor parkeren, zodoende wordt voor deze parkeerplaats de minimale grondwaarde geadviseerd. ^{5.1, 2, b} (prijspeil 2022)

Marktanalyse

In Funda zijn geen parkeerplaats referenties in de buurt van buurtcode N68d of in de directe omgeving gelegen.

Echter zijn er uit interne marktinformatie meerdere transactie referenties (K.K) van garageboxen in de directe omgeving gevonden, deze zijn hieronder weergegeven. Allen betreffen garageboxen in de plint, uitsluitend de garagebox de Breekstraat ^{5.1, 2, e} is niet in de plint gelegen, maar aangebouwd aan de woning tezamen met meerdere garageboxen.

Onderhavig GPA is van prijspeil Q4 2022. De transacties van de garageboxen zijn van Q2 2022 – Q4 2022 en worden daarmee goed vergelijkbaar geacht.

Adres	Buurt	Type	Trans. datum	Transactieprijs
Jisperveldstraat ^{5.1, 2, e}	68a	Garage	27-05-2022	31.500
Spanderswoudstraat ^{5.1, 2, e}	68f	Garage	09-05-2022	32.000
Hilversumstraat ^{5.1, 2, e}	68e	Garage	13-06-2022	32.500
Jisperveldstraat ^{5.1, 2, e}	68a	Garage	08-07-2022	35.000
Jisperveldstraat ^{5.1, 2, e}	68a	Garage	05-08-2022	40.000
Jisperveldstraat ^{5.1, 2, e}	68a	Garage	08-07-2022	40.000
De Breekstraat ^{5.1, 2, e}	68f	Garage	05-12-2022	42.500
Jisperveldstraat ^{5.1, 2, e}	68a	Garage	30-05-2022	45.000
Jisperveldstraat ^{5.1, 2, e}	68a	Garage	21-12-2022	45.500
Jisperveldstraat ^{5.1, 2, e}	68a	Garage	27-12-2022	50.000
Gemiddelde				€ 39.400

De marktwaarden van de referentieobjecten aan de Jisperveldstraat, op 300 meter van onderhavige locatie, bevinden zich in een bandbreedte van € 31.500,- tot € 50.000,- (K.K), en hebben daarmee een gemiddelde marktwaarde van € 41.000,- (K.K). Daarnaast zijn er 3

referenties aan de Breekstraat^{5.1, 2, e}, Hilversumstraat^{5.1, 2, e} en Spanderswoudstraat^{5.1, 2, e} welke allen op 1 kilometer zijn gelegen, met transactieprizen van € 42.500, € 32.500, € 32.000.

Bovenstaande referenties zijn gebaseerd op k.k. transactieprizen, waar bij onderhavige advisering wordt uitgegaan van een marktwaarde VON. De garageboxen aan de Jisperveldstraat zijn uit bouwjaar 1968. Voor wat betreft dit bouwjaar kan gesteld worden dat deze referenties verouderd zijn ten opzichte van nieuwbouwkwaliteit, met dien verstande dat de referenties in de loop der tijd gerenoveerd zijn.

De bovenkant van de gevonden bandbreedte wordt gevormd door de referenties aan de Breekstraat en de Jisperveldstraat^{5.1, 2, e} met transactieprizen van € 42.500 k.k., € 45.000 k.k., € 42.500 k.k., € 50.000 k.k. per parkeerplek. De referenties aan de Jisperveldstraat zijn gelegen in een rij van garageboxen in de plint, zonder direct bebouwing boven de parkeerboxen. De aanwezigheid van een vrije ruimte erboven maakt het minder een klassieke "plint" in de gebruikelijke zin van het woord, maar functioneel gezien blijft het een onderdeel van de gebouwbasis. De garageboxen aan de Jisperveldstraat zijn allen identiek en hebben een moderne uitstraling. Onderhavige locatie heeft in vergelijking met de garageboxen aan de bovenkant van de bandbreedte een vergelijkbare ligging. De garagebox aan de Breekstraat is net zoals onderhavige locatie gelegen in een gebied met een mix van woningen en voorzieningen en beide locaties hebben een goede verbinding met de A10. Beide zijn gelegen in de nabijheid van een winkelcentrum.

De onderkant van de gevonden bandbreedte wordt gevormd door de referentie Jisperveldstraat^{5.1, 2, e}, Spanderswoudstraat^{5.1, 2, e} en Hilversumstraat^{5.1, 2, e} met transactieprizen van € 31.500 k.k., € 32.000 k.k. en € 32.500 k.k. per parkeerplek. De Spanderswoudstraat en de Hilversumstraat worden qua locatie beschouwd als minder aantrekkelijke ligging. De Spanderswoudstraat is gelegen in een rustige woonwijk met minder directe toegang tot hoofdwegen, en minder commerciële activiteit in de omgeving. Hierdoor is de parkeerdruk mogelijk lager wat doorgaans ook leidt tot een mindere vraag naar garageboxen. De Hilversumstraat is gelegen in de Waterlandpleinbuurt, de straat heeft toegang tot hoofdwegen, maar de directe aansluiting op de A10 is minder direct dan bij onderhavige locatie aan de Beemsterstraat. Ten opzichte van de referenties met hogere transactieprizen en de onderhavige locatie liggen de garageboxen aan de onderkant van de bandbreedte verder van de primaire winkelcentra, uitvalswegen en in een minder gemengde omgeving.

Waardering

Hierna volgt een toelichting op de toegepaste parameters voor de grondwaardeberekening.

Marktwaarde

Gelet op de marktwaarden van bovenstaande referenties, rekening houdend met ligging en gebruiksmogelijkheden, alsmede de genormeerde uitgangspunten van het onderhavige en het uitgangspunt van eeuwigdurend afgekochte erfpacht en nieuwbouwkwaliteit wordt een marktwaarde van € 42.500 (VON) voor een in pandige garage realistisch geacht. De garage is ondanks de situering in de plint van een woonhuis goed toegankelijk en biedt een zekere parkeermogelijkheid op een vaste plek en een beschermde overdekte ruimte die tevens voor opslagmogelijkheden gebruikt kan worden. De in pandige garage is t.o.v. garageboxen in de plint bij meergezinswoningen echter wel minder goed vrij verhandelbaar.

Stichtingskosten

De stichtingskosten zijn bepaald aan de hand van een genormeerde kostenreferentie voor een garagebox in de plint, dit referentietype sluit het beste aan bij onderhavig object. De stichtingskosten zijn inclusief sloopkosten en inclusief BTW. De totaal begrote stichtingskosten bedragen ^{5.1, 2, b} per in pandige garage.

Toelichting referentietype	
<i>Versie tool 2.1 (prijsspeil 2022 Q3)</i>	
Parkeren ten behoeve van	Wonen
Referentietype	Garagebox in de plint
Aantal lagen	
Soort	Stalling
Sloop	Ja
Locatie	Groen stedelijk
Stichtingskosten per plek in btw (Inclusief sloopkosten)	5.1, 2, b

3 Uitgangspunten

De grondwaardebepaling(en) voor dit advies zijn gebaseerd op de volgende beleidsstukken:

- De nota Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021¹;
- Het verlengingsbesluit conform voordracht VN2022-004132 en publicatie in het Gemeentebled jaargang 2022, nummer 112803 (datum publicatie 15-03-2022).

Geldigheid

De geldigheid van de grondprijzen is één jaar na dagtekening van dit advies.

Binnen de geldigheidstermijn van dit advies moet er:

- Een erfpachtaanbieding zijn gedaan. Indien de erfpachtaanbieding niet (tijdig) is geaccepteerd komt deze te vervallen. Indien er een nieuwe aanbieding moet worden gedaan en op dat moment het grondprijzadvies niet meer geldig is, dient een nieuw grondprijzadvies te worden aangevraagd.
- Of, een andere overeenkomst te zijn gesloten (bijvoorbeeld een afsprakenbrief) waarin de grondprijzen worden overeengekomen tussen gemeente en erfpachter. In deze overeenkomst moet in ieder geval worden opgenomen vanaf welk moment en op welke wijze de grondprijzen worden geïndexeerd en tot welk moment de overeengekomen grondprijzen gelden. Binnen die termijn moet vervolgens een erfpachtaanbieding zijn gedaan. Indien de erfpachtaanbieding niet (tijdig) is geaccepteerd komt deze te vervallen. Indien er een nieuwe aanbieding moet worden gedaan en op dat moment de grondprijzen zoals opgenomen in de overeenkomst niet meer gelden, dient een nieuw grondprijzadvies te worden aangevraagd.

¹ Vastgesteld door het college van B&W d.d. 8 december 2020

Bijlagen

Bijlage 1: Aanvraagformulier

Algemene informatie

Contactgegevens

Aanvrager	5.1, 2, e
E-mailadres aanvrager	5.1, 2, e@amsterdam.nl
CC	erfpachtcanonherziening@amsterdam.nl
Datum volledige aanvraag	29-1-2025

Aanleiding

Reden aanvraag	Tijdvak is verlopen op 15 december 2025. GPA benodigd voor het opstellen van een CHET-aanbieding.
Gevraagd product	Grondprijnsadvies
Type erfpachtrecht	Bestaand erfpachtrecht
Voor een gebiedsadvies?	nee
Voor een indicatie?	nee

Dossiergegevens

Type wijziging	CHET
E-dossier	5.1, 2, e
AB	AB1966
Docwerker-link	https://docwerker.amsterdam.nl/livelin/k/lisapi.dll?func=ll&objid=24955707&objaction=browse&nexturl=%2Flivelink%2Flivelink%2Eexe%3Ffunc%3Dll%26objid%3D24955707%26objAction%3Dbrowse
Type erfpachter	Particulier
Sociale corporatie	nee
Referentieperiode	q4-2022
Bergingdossier	nee

Locatiegegevens

Adres	Beemsterstraat 5.1, 2, e
Stadsdeel	Noord
Buurtcode	NJ02

Perceel	Kadastrale aanduiding	Oppervlak (m ²)
Perceel 1	5.1, 2, e	403

Oude en nieuwe situatie

Oude situatie		Nieuwe situatie	
Woning 1	5.1, 2, e Beemsterstraat Eengezinswoning N.v.t. / regulier	Woning 1	

Juridische bestemming oud	Juridische bestemming nieuw
Eengezinshuis dat slechts als zodanig mag worden gebruikt en een garage, die slechts voor het stallen van personenauto's en op generlei wijze bedrijfsmatig mag worden gebruikt.	

Bijlage 2: Eerder afgegeven GPA's

Parkeren

Recentelijk zijn voor enkele locaties in de omgeving grondwaarden geadviseerd. Deze zijn in de tabel hieronder weergegeven. De in geel gemarkeerde adviezen zijn voor prijspeil Q4 2022, hierbij is voor nabijgelegen Jisperveldstraat 505-612 een marktwaarde van 40.000 gehanteerd en voor de Meeuwstraat 118 een marktwaarde van 50.000.

Soort parkeren	t.b.v.	Buurt	Adres	Jurt	Erfpachtrecht	Referentietype	Grond	Grondwaarde	Peiljaar	Marktwaarde	Stichtingsjaar	Periode
Parkeren	wonen	Hamerstraatkwartier-We	herontwikkeling Exclusiva ter	N72a	Transformatie	1-laag, volleig overbouwd			1 2020	€32500		Q2 2020
Onbebouwd	Wonen	Buikslotermeer-Noord	Amerbo	N69m	Transformatie	Op maaiveld			2 2021	€300000		Q3 2021
Parkeerbox	Wonen	Buikslotermeer-Noord	Bosplaa	N69m	Bestaand recht	Losstaand - 20 m2 bvo			2 2021	€400000		Q4 2021
Parkeergarage bovengrond	Wonen	Buikslotermeerplein	Gebiedsadvies Buikslotermeer	NH04	Transformatie	In plint / gesloten gevel	€1995		2 2022	€27500		Q4 2022
Onbebouwd	Wonen	Markengouw-Zuid	Hilversumstraa	N68e	Bestaand recht	Op maaiveld			1 2022	€20000		Q1 2022
Onbebouwd	Wonen en commercieel	De Kleine Wereld	Kampin	N69l	Transformatie	Op maaiveld			1 2022	€25000		Q1 2022
Parkeerbox	Wonen	Buikslotermeer-Noord	Bosplaa	N69m	Bestaand recht	Losstaand - 20 m2 bvo			3 2021	€40000		Q1 2022
Parkeerbox	Wonen	Buikslotermeer-Noord	Bosplaa	N69m	Bestaand recht	Losstaand - 17 m2 bvo			1 2022	€40000		Q2 2022
Onbebouwd	Wonen en commercieel	Hamerstraatkwartier-We	Hamerkwartier	NP01	Transformatie	Op maaiveld			4 2022	€25000		Q2 2023
Parkeergarage bovengrond	Wonen en commercieel	Hamerstraatkwartier-We	Hamerkwartier	NP01	Transformatie	In plint / gesloten gevel	€1985		4 2022	€37500		Q2 2023
Parkeergarage bovengrond	Wonen en commercieel	Hamerstraatkwartier-We	Hamerkwartier	NP01	Transformatie	Op maaiveld			4 2022	€37500		Q2 2023
Parkeergarage halfverdiept	Wonen en commercieel	Hamerstraatkwartier-We	Hamerkwartier	NP01	Transformatie	Volledig overbouwd	€1985		4 2022	€37500		Q2 2023
Parkeergarage verdiept	Wonen en commercieel	Hamerstraatkwartier-We	Hamerkwartier	NP01	Transformatie	1-laag volledig overbouw	€1985		4 2022	€37500		Q2 2023
Parkeerbox	Wonen	Markengouw-Noord	Jisperveldstraa	NJ01	Bestaand recht	Losstaand - 17 m2 bvo	€1		4 2022	€400000		Q1 2023
Parkeerbox	Wonen	Hamerstraatkwartier-We	Meeuwenlaan	NP01	Bestaand recht	Losstaand - 17 m2 bvo			4 2022	€50000		Q4 2023
Parkeergarage verdiept	Commercieel	Buikslotermeerplein	Buikslotermeerper en Kavel A6	NH04	Uitgifte	1-laag volledig overbouw	€2084		4 2022	€33333	ee	Q4 2023
Onbebouwd	Wonen	Markengouw-Zuid		NJ03	Transformatie	Op maaiveld			3 2022	€17500		Q4 2023