Gemeente Amsterdam

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

Bepaling erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpachtrechten (vertrouwelijk) (te gebruiken bij perceels-/tuinuitbreiding, bestemmings-/bebouwingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder extra woningen ontstaan)/splitsing)

Woven : Jw

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e)
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 27 juni 2018
Kenmerk 2018-9643
E-nummer E4787/5
Onderwerp Grondprijsadvies Zeedijk (10)(2e) te Amsterdam

Project informatie (invullen door aanvrager)

1) **De naam van het project/locatie** (invullen door aanvrager)
   - Datum "volledige aanvraag" : 18 juni 2018
   - Adres(sen) : Zeedijk (10)(2e) te Amsterdam
   - Kadastrale gegevens : gemeente Amsterdam, sectie G, nummer (10)(2e) 159 m²
   - Algemene Bepalingen : AB 1966
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : A00a
   - Stadsdeel : Centrum
   - Betreft woningcorporatie : Nvt
     Gelden vaste afspraken : Nvt
   - Is wijziging met btw belast : onbekend

2) **De reden van de adviesaanvraag (verwijderen wat niet van toepassing is)**
   Verticale splitsing. Een gedeelte van perceelsnummer (10)(2e) wordt van dit erfpachtrecht afgesplitst en bij een ander erfpachtrecht gevoegd (perceelsnummer (10)(2e) zie GPA-aanvraag dossier E4787/6). Daarna wordt dit erfpachtrecht (het gedeelte van perceelsnummer (10)(2e) dat overblijft van onderliggend erfpachtrecht (dossier E4787/5)) horizontaal gesplitst (de woningen worden van het hotel gedeelte gescheiden)

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

4) 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):	(vier sterren) hotel en woningen
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.	Zeedijk (10)(2e) ▪ koopwoning ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoning ▪ ~~centraal wonen, zorgwoning, dienstwoning~~ ▪ 46 m² go gelegen op de 1e verdieping Zeedijk (10)(2e) ▪ koopwoning ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoning ▪ ~~centraal wonen, zorgwoning, dienstwoning~~ ▪ 46 m² go gelegen op de 2e verdieping Zeedijk (10)(2e) ▪ koopwoning ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoning ▪ ~~centraal wonen, zorgwoning, dienstwoning~~ ▪ 87 m² go gelegen op de 3e en 4e verdieping
Is er een tuin aanwezig? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	neen neen Ja, ten behoeve van Zeedijk (10)(2e) 4 m² go neen neen
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	(vier sterren) hotel 158 m² bvo gelegen op de beg.gr. Totaal 158 m² bvo
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	5 + vliering(zolder)
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Ja, 61 m² bvo t.b.v. hotel 2 m[1] neen
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	Nvt

Opnemen wat er over parkeren is vastgelegd bij uitgifte of latere wijziging van het erfpachtrecht	
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	Vier sterren hotel

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. *) doorhalen wat niet van toepassing is.	
Nieuwe bestemming(en):	(vier sterren) hotel en woningen
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven: (afronden) Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.	Zeedijk [redacted] ▪ koopwoning ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoning ~~▪ centraal wonen, zorgwoning, dienstwoning~~ ▪ 46 m² go gelegen op de 1e verdieping Zeedijk [redacted] ▪ koopwoning ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoning ~~▪ centraal wonen, zorgwoning, dienstwoning~~ ▪ 46 m² go gelegen op de 2e verdieping Zeedijk [redacted] ▪ koopwoning ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoning ~~▪ centraal wonen, zorgwoning, dienstwoning~~ ▪ 87 m² go gelegen op de 3e en 4e verdieping

Is er een tuin aanwezig ? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	neen neen Ja, ten behoeve van Zeedijk(10)(2e)4 m² go neen neen
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	(vier sterren) hotel 50 m² bvo gelegen op de beg.gr. Totaal 50 m² bvo (er gaat 108 m² bvo hotel van dit erfpachtrecht (dossier E4787/5) af en komt bij E4787/6)
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	6
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Ja, 61 m² bvo t.b.v. hotel 2 m¹ neen
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm: Opnemen wat er over parkeren is vastgelegd bij uitgifte of latere wijziging van het erfpachtrecht	Nvt
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	Vier sterren hotel

6) **Eerdere gpa's** (invullen door aanvrager)
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:
Nvt

7) **Eventuele bijzonderheden** (invullen door aanvrager)
- Ingangsdatum wijziging :1 oktober 2018

8) **Aktenonderzoek** (invullen door aanvrager)
Stuur alle akten waarin een wijziging van de erfpacht voorkomt, vanaf de uitgifteakte (danwel vanaf CHET/conversie akte) samen met de aanvraag naar de grondprijsberekenaars.

9) **Aandachtspunten**
- Vierkante meters afronden; tot 0,5 naar beneden en vanaf 0,5 naar boven
- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grondprijsbepaling staan (dus kijk van tevoren in de Handleiding).
- Vul altijd iets in; als het item niet van toepassing is, vul dan "n.v.t." in.
- **Stuur relevante bijlagen mee (meetstaten, plattegrond, bouwtekening etc.)**
- Stuur de aanvraag per e-mail en als Word bijlage naar: [redacted]@amsterdam.nl
- Vermeld in het onderwerp van de mail het **soort wijziging, adres en stadsdeel.**
- Spoedaanvragen moeten door een Teamleider van Erfpacht en Uitgifte worden verstuurd [redacted]@amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

Bepaling erfpacht grondwaarde

1. Inleiding
Dit advies is voor een verticale splitsing. Een gedeelte van perceelsnummer [redacted] wordt van dit erfpachtrecht afgesplitst en bij een ander erfpachtrecht gevoegd (perceelsnummer [redacted], zie GPA-aanvraag dossier E4787/6). Daarna wordt dit erfpachtrecht (het gedeelte van perceelsnummer [redacted] dat overblijft van onderliggend erfpachtrecht (dossier E4787/5)) horizontaal gesplitst (de woningen worden van het hotel gedeelte gescheiden).

2. Samenvatting
De grondwaarden zijn hieronder weergegeven, verderop in dit document zijn de onderbouwingen per bestemming te vinden.

Wonen (BSQ methode)
Zie de WOZ en BSQ's verderop dit document.

Niet-wonen

Bestemming	Grondwaarde	Per
Hotel vier sterren	[redacted]	m² bvo

3. Algemeen

- Dit advies is conform "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten".
- De geldigheid van de grondwaarden is één jaar na dagtekening van dit advies.
- De grondwaarden voor niet-wonen zijn exclusief BTW.
- Voor de grondwaarden van wonen is het uitgangspunt een niet BTW-belaste levering. Bij een BTW-belaste levering dient van de grondwaarde de BTW in mindering gebracht te worden.

Toelichting methodiek grondwaarde bepaling
De bepaalde grondwaarde is een grondwaarde voor erfpacht, die als uitgangspunt dient voor het bepalen van de afkoopsom van een erfpachtrecht.

BSQ
Voor de bepaling van de grondwaarde voor een woning voor een bestaand erfpacht recht geldt de BSQ-methode. De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote

Genormeerd residueel (niet-wonen, nieuwe uitgifte en transformatie)
Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Amsterdam is dat de erfpachtgrondprijzen genormeerd bepaald worden. Dit houdt in dat de gemeente bij de bepaling van de erfpachtgrondprijs van een bepaald project niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke opbrengsten en kosten, maar van vergelijkbare en marktconforme opbrengsten- en kostenniveaus. Hiermee voorkomen we dat kavels met dezelfde locatiekwaliteiten en met dezelfde bestemming, verschillende grondwaarden hebben.

Genormeerd residueel voor bestaande erfpachtrechten
In aanvulling op de genormeerde residuele rekensystematiek geldt voor de bestaande rechten sloopkosten als opslag op de stichtingskosten.

Onderbouwing: Hotel

Het gaat om een vier sterren hotel in het centrum van Amsterdam. Verder is het een bestaand recht, derhalve zijn de stichtingskosten incl sloopkosten. De uitgangspunten zijn onder andere gebaseerd op de jaarlijkse Hostarapportage.

Het hotel wordt momenteel gebouwd en de entree komt aan de Zeedijk.

Hoteltool prijspeil 2018 (bovenkant bandbreedte centrum)

Actuele grondwaarde per m² bvo - Eeuwigdurend tijdvak

Hotel segment		4 sterren
Stadsdeel		Centrum
Nieuwe uitgifte of bestaand recht		Bestaand recht
Gemiddelde m2 per kamer		55 m2
Bezettingsgraad		82,8%
Gemiddelde kamerprijs (ADR)	€	(10)(2b)
Omzet uit Kamers		67,3%
Omzet uit Food & Beverage		26,5%
Omzet uit Minor departments		2,7%
Omzet uit Overige		3,6%
Huur als percentage van totale omzet		21,7%
BAR		5,92%
Beleggingswaarde per m² bvo	€	(10)(2b)
Stichtingskosten inc. sloop per m² bvo	€	(10)(2b)
Actuele grondwaarde per m² bvo - Eeuwigdurend tijdvak	€	(10)(2b)

De grondwaarde is exclusief BTW

Onderbouwing: Wonen

Zeedijk (10)(2e)

WOZ peildatum 2016	
WOZ-waarde	220.500
BSQ	39
Percentage gereed	100
Oppervlakte m² go	45
Aantal deelobjecten	1

Opbouw WOZ-waarde 2016				
	Deelcode	*Omschrijving*	*Opp. of aantal*	*Waarde*
1	1100	Woning	45	220.545
2				
3				
4				
Totaal				220.500

Zeedijk (10)(2e)

WOZ peildatum 2016	
WOZ-waarde	220.500
BSQ	39
Percentage gereed	100
Oppervlakte m² go	45
Aantal deelobjecten	1

Opbouw WOZ-waarde 2016				
	Deelcode	*Omschrijving*	*Opp. of aantal*	*Waarde*
1	1100	Woning	45	220.545
2				
3				
4				
Totaal				220.500

Zeedijk (10)(2e)

WOZ peildatum 2016	
WOZ-waarde	373.500
BSQ	39
Percentage gereed	100
Oppervlakte m² go	86
Aantal deelobjecten	1

Opbouw WOZ-waarde 2016				
	Deelcode	*Omschrijving*	*Opp. of aantal*	*Waarde*
1	1100	Woning	86	373.842
2				
3				
4				
Totaal				373.500

Objectinformatie

Locatie



