Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Vastgoedadvisering

Memo

Aan	(10)(2e) (10)(2e)
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan	-
Datum	6 maart 2012
Kenmerk	2012-3143
Onderwerp	VERTROUWELIJK (10)(2e) E4787/1

(10)(2e),

Je hebt een verzoek ontvangen voor het verstrekken van een indicatie van de toekomstige canon bij de bestemming hotel van de panden (10)(2e). Voor het afgeven van deze indicatie heb je een grondprijsadvies gevraagd.

In het erfpachtrecht (E4787/1) zitten de adressen (10)(2e) alsmede (10)(2e). De bestemming van het erfpachtrecht luidt: (publieksgerichte) bedrijfsruimte(n) (begane grond) en woningen en wordt mogelijk gewijzigd naar "hotel".

Het beleid ten aanzien van reductie en bestemmingswijzigingen zal bij het vaststellen van het Grondprijsbeleid 2012 door de gemeenteraad (naar verwachting op 14 maart 2012) worden gewijzigd. Het kan zijn dat het nieuwe beleid gunstiger voor de erfpachter uitpakt. Ik adviseer je de erfpachter hierop te attenderen en wanneer het huidige beleid gunstiger uitpakt duidelijk aan de erfpachter te communiceren tot wanneer de bestemmingswijziging conform dat beleid kan worden uitgevoerd.

Wonen
De grondprijs voor wonen is (10)(2b) per m² gebruiksvloeroppervlak conform de Handleiding Grondprijsbepaling 2011. Zodra het grondprijsbeleid 2012 is vastgesteld is de grondprijs voor wonen op deze locatie (10)(2b) per m² gebruiksvloeroppervlak, e.e.a. conform de Handleiding Grondprijsbeleid 2012. Een onderhandelingsmarge van (10)(2e) is van toepassing.

Bedrijfsruimte, max 30% kantoor
De grondprijs voor bedrijfsruimte op deze locatie is (10)(2b) **per m² bruto vloeroppervlak**. Deze grondprijs is gebaseerd op een huur van (10)(2b) per m² verhuurbaar vloeroppervlak, een vormfactor van (10)(2b), een Bruto AanvangsRendement van (10)(2e) en een stichtingskostenniveau van (10)(2b) per m² bruto vloeroppervlak.
Deze grondprijs is prijspeil 2012, exclusief BTW en geldig tot 7 maart 2013. Een onderhandelingsmarge van (10)(2e) is van toepassing.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Hotel

De grondprijs voor hotel op deze locatie is (10)(2b) **per m² bruto vloeroppervlak**. Deze grondprijs is prijspeil 2012, exclusief BTW en geldig tot 7 maart 2013. Een onderhandelingsmarge van (10)(2e) is van toepassing.

Bij het ingaan van het Grondprijsbeleid 2012 zal de reductie niet meer gaan over het grondprijsverschil maar wordt alleen de nieuwe grondwaarde gereduceerd met (10)(2e) In dit geval moet dus de grondprijs voor hotel met 20(2e) worden gereduceerd alvorens de economische meerwaarde te bepalen. De gereduceerde grondprijs voor hotel op deze locatie (10)(2b) per m² gebruiksvloeroppervlak.

Met Vriendelijke groet

(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)