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)

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e)
Kopie aan (10)(2e) @amsterdam.nl
Datum 27 juni 2018
Kenmerk 2018-9606
E-nummer E4787/7
Onderwerp Grondprijsadvies Elleboogsteeg (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) : Elleboogsteeg (10)(2e) te Amsterdam
   - Kadastrale gegevens : gemeente Amsterdam, sectie G, nummer (10)(2e) groot 165 m²
   - Algemene Bepalingen :AB1966
   - 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)**
   Dit erfpachtrecht wordt verticaal gesplitst in twee "nieuwe" erfpachtrechten.
   Eén erfpachtrecht omhelst de bebouwing (viersterren) hotel van 376 m² bvo en het andere erfpachtrecht (Publieksgerichte) bedrijfsruimte van 58 m² bvo + kelder van 61 m² bvo (lijkt kleiner te zijn geworden) en (vier sterren) hotel van 400 m² bvo.

   Na de verticale splitsing wordt het erfpachtrecht inhoudende de (Publieksgerichte) bedrijfsruimte van 58 m² bvo + kelder van 61 m² bvo (lijkt kleiner te zijn geworden) en (vier sterren) hotel van 400 m² bvo horizontaal gesplitst (het hotel-gedeelte wordt van het bedrijfsruimte-gedeelte gesplitst).

3) **Indien er sprake is van een perceelsuitbreiding moet het selectiebeleid gevolgd worden.** Is al contact opgenomen met ASM ([redacted]@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):	(Publieksgerichte) bedrijfsruimte en (vier) sterren hotel
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. *Invullen indien WOZ niet bekend is 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?	nvt
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	(Publieksgerichte) bedrijfsruimte 93 m² bvo gelegen op alleen de beg.gr. en (vier sterren) hotel 776 m² bvo gelegen op de beg.gr. tot en met de 5e verdieping Totaal 869 m² bvo
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	6
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Ja, 93 m² bvo t.b.v. (publieksgerichte) bedrijfsruimte 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

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):	(Publieksgerichte) bedrijfsruimte en (vier) sterren hotel
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. *invullen indien geen WOZ bekend 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?	nvt
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	(Publieksgerichte) bedrijfsruimte 58 m² bvo gelegen op alleen de beg.gr. en (vier sterren) hotel 776 m² bvo (zal worden verdeeld over de 2 erfpachtrechten die ontstaan na verticale splitsing 376 m² bvo + 400 m² bvo) gelegen op de beg.gr. tot en met de 5e verdieping Totaal 869 m² bvo
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. (publieksgerichte) bedrijfsruimte 2 m¹ 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

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 : **@gewenste ingangsdatum@**

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 (invullen door adviseur grondprijzen)

1. Inleiding

Dit erfpachtrecht wordt verticaal gesplitst in twee "nieuwe" erfpachtrechten.
Eén erfpachtrecht omhelst de bebouwing (viersterren) hotel van 376 m2 bvo en het andere erfpachtrecht (Publieksgerichte) bedrijfsruimte van 58 m² bvo + kelder van 61 m2 bvo (lijkt kleiner te zijn geworden) en (vier sterren) hotel van 400 m2 bvo.

Na de verticale splitsing wordt het erfpachtrecht inhoudende de (Publieksgerichte) bedrijfsruimte van 58 m² bvo + kelder van 61 m2 bvo (lijkt kleiner te zijn geworden) en (vier sterren) hotel van 400 m2 bvo horizontaal gesplitst (het hotel-gedeelte wordt van het bedrijfsruimte-gedeelte gesplitst).

In het kader van de huidige bestemming heeft de aanvrager, (10)(2e) (10)(2e) onderzocht hoe de huidige bestemming destijds is uitgegeven. Conclusie is dat het gaat om een brede bestemming waar geen beperkingen gelden mbt de verkoop van (reguliere) producten. Zowel een winkel als een horecagelegenheid is hiermee mogelijk.

De vastgoedobjecten zijn destijds door de NV Zeedijk verkregen met als hoofddoel het economisch herstel van de Zeedijk, met in het bijzonder verbetering van de woon- en werksituatie in het gebied en (10)(2e) in de binnenstad van Amsterdam. De gemeente heeft 78% van de aandelen.

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

2. Samenvatting

Wonen (BSQ methode)
Zie de WOZ-waarden en de BSQ per adres verderop in dit document.

Niet-wonen

Bestemming	Grondwaarde	Per
Winkel / horeca	(10)(2e)	m² bvo
Kelder bij winkel / horeca	**50 % van de hoofdbestemming**	m² bvo
Hotel vier sterren	(10)(2b)	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.
- Minimale grondwaarden zijn geldig zolang het bovenstaande beleid geldig is.
- 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: Niet-wonen

a. Grondprijsadvies

Grondwaarde	
Huur per m² vvo	(10)(2b)
BAR - Voortdurend tijdvak	6,50%
BAR - Eeuwigdurend tijdvak	5,81%
Marktwaarde per m² vvo	(10)(2b)
Vormfactor vvo/bvo	90,0%
Stiko per m² bvo incl. sloopkosten	(10)(2b)
Actuele grondwaarde per m² bvo - Eeuwigdurend tijdvak	(10)(2b)

Prijspeil kosten: 22-02-2018 De grondwaarde is exclusief BTW

Voor de bovenstaande grondprijsbepaling is het volgende in overweging genomen:
- Het gaat om kleine commerciële ruimtes;
- De (beschikbare) vergelijkbare referenties in de omgeving hebben een huurprijs vanaf (10)(2b) per m2 vvo tot circa (10)(2b). Gezien er geen referenties beschikbaar zijn voor de Zeedijk is hier voorzichtigheidshalve uitgegaan van (10)(2b) (bij voortdurend erfpacht). Dit sluit aan bij het midden van het DTZ winkelhuuroverzicht uit 2017;
- Voor de BAR is uitgegaan van 6,50% bij een voortdurend erfpacht, overeenkomstig met de beste winkel/horeca locaties (voor een commerciële plint).

Kelder

Aandeel effectieve meters t.o.v. m² bvo	van	tot
Begane grond	100%	100%
Kelder met stahoogte >= 2 M	25%	50%
Kelder met stahoogte < 2 M	5%	25%

Voor de grondwaarde van de kelder is obv bovenstaande bandbreedte uitgegaan van 50% van de grondwaarde van de hoofdbestemming. Er is gekozen voor de bovenkant van de bandbreedte want de kelder kan worden gebruikt in de exploitatie van de commerciële ruimten (de huidige restaurants).

b. Eerder afgegeven GPA's

datum advies	gebied	Stadsdeel	Adres		Type vastgoed	Eeuwigdurend	Grondprijs Voortdurend	Huur/M²	Bvo/Vvo	BAR	Stichtingskosten
2-8-2016	A00b	Centrum	Warmoestraat	(10)(2e)	winkelruimte		(10)(2b)	DTZ	90%	DTZ %	
20-1-2017	A00b	Centrum	Lange Niezel		detailhandel		(10)(2b)	DTZ	90%	DTZ %	
20-11-2017	A00a	Centrum	Lange Niezel	0)(2	Detailhandel / horeca			DTZ	90%	DTZ %	

In 2016 is in de omgeving een huurprijs van (10)(2b) en in 2017 een huurprijs van (10)(2b) geadviseerd.

c. Gehanteerde opbrengsten

Marktinformatie

Volgens DTZ (2017) liggen de huurprijzen van de Warmoesstraat en Zeedijk tussen de (10)(2b) en (10)(2b) per m² vvo per jaar. Het gemiddelde daarvan is afgerond (10)(2b).

Transacties uit Calcasa

Datum	Straat	Huisnum	Prijs	Oppervlak	Prijs per m²	Aanbodsoort	Type	Huurder/Koper
Huur								
09-06-2017	Warmoesstraat		(10)(2b)	0)(2	(10)(2b)	Horeca	Huur	(10)(2e)
01-03-2017	Oudezijds Voorburgwal	10)(2e	(10)(2b)	10)(2e	(10)(2b)	Winkel	Huur	
01-08-2015	Lange Niezel		(10)(2b)		(10)(2b)	Winkel	Huur	
			Gemiddeld		(10)(2b)			
Koop								
28-01-2016	Warmoesstraat	0)(2	(10)(2b)	1217	(10)(2b)	Horeca	Koop-voor-eig	KTL Vastgoed
					(10)(2b)	*BAR 7%*		

In de bovenstaande transacties is te zien dat er huurprijzen van (10)(2b) – (10)(2e) worden gerealiseerd voor kleine (50-200 m²) winkel/horeca ruimten. Hoewel de referenties niet aan de Zeedijk gelegen zijn, gelden hier ongeveer dezelfde huurprijzen.

Aanbod uit Calcasa

Datum	Straat	Huisnumm	Prijs	Oppervlak	Prijs per m²	Aanbodsoort	Type	Status
05-04-2018	Staalstraat		(10)(2b)	88	(10)(2b)	Winkel	Huur	Gereed
04-09-2017	Beursstraat	0)(2	(10)(2b)	154	(10)(2b)	Winkel	Huur	Gereed
01-09-2017	Nieuwe Doelenstraat	0)(2	(10)(2b)	162	(10)(2b)	Winkel	Huur	Gereed
				Gemiddeld	(10)(2b)			

Hoewel de Staalstraat en de Nieuwe Doelenstraat wat verder van de Zeedijk liggen hebben deze straten een lagere passantestroom.

Marktinformatie mbt de BAR

Bruto aanvangsrendementen					
	A1	A2	B1	B2	C
Kernwinkelgebied	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%
Commerciële plinten	6,50%	6,75%	7,00%	7,25%	7,50%

Voorzichtigheidshalve hanteer ik een BAR van een commerciële plint A1.

In Funda Business zijn geen aanvullende referenties beschikbaar.

d. Gehanteerde stichtingskosten

Voor de stichtingskosten is uitgegaan van een klein plintunit, incl sloopkosten.

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)

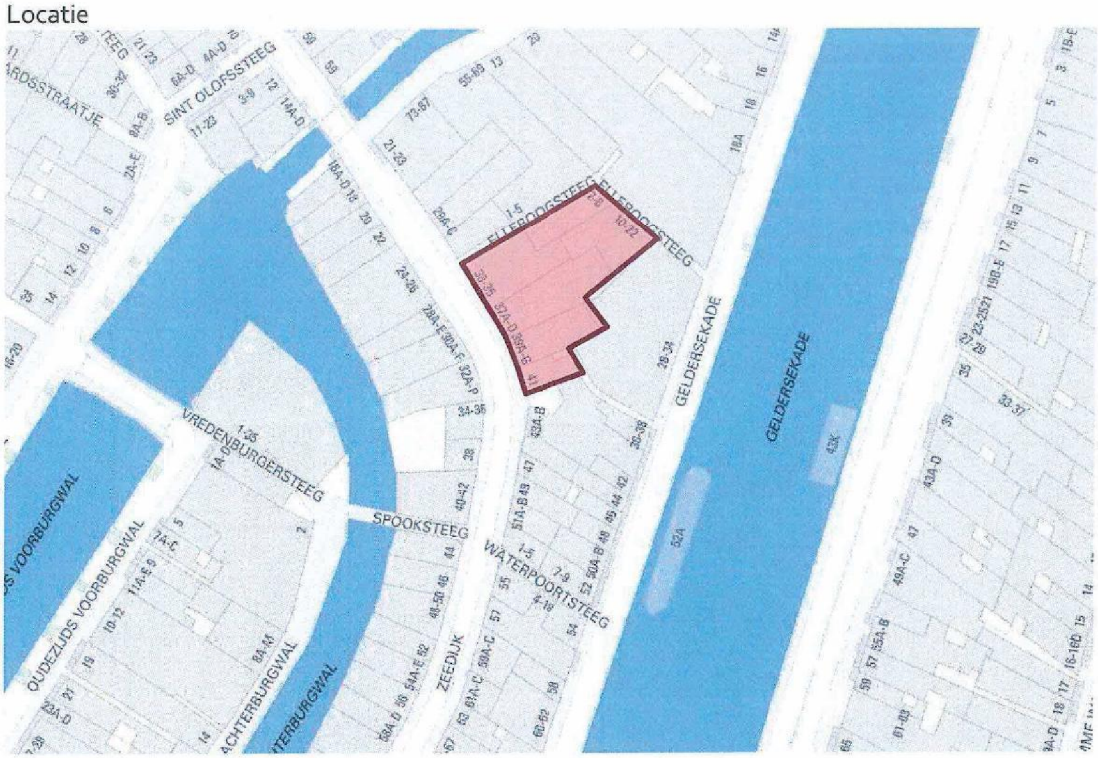
Actuele grondwaarde per m² bvo - Eeuwigdurend tijdvak

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)	[redacted]	[redacted](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	[redacted]	[redacted](10)(2b)
Stichtingskosten inc. sloop per m² bvo	[redacted]	[redacted](10)(2b)
Actuele grondwaarde per m² bvo - Eeuwigdurend tijdvak	[redacted]	[redacted](10)(2b)

De grondwaarde is exclusief BTW

Objectinformatie

Locatie



Impressie

