Gemeente Amsterdam

Vastgesteld door MT Grond en Ontwikkeling op 17 april 2018

Contactpersoon:
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Vertrouwelijk

Handleiding Grondwaardebepaling Bestaande Erfpachtrechten 2018

Inhoud

0 Inleiding 4
0.1 Doel 4
0.2 Voor wie? 4
0.3 Opzet handleiding 5
0.4 Principes Handleiding Grondwaardebepaling 5
1 Uitgangspunten bij grondwaardebepaling 7
1.1 Depreciatie van de grondwaarde 8
1.2 Minimale & vaste grondwaarden 9
1.3 Overige uitgangspunten 9
2 Uitleg grondwaarde 13
3 Woningbouw 16
3.1 BSQ/WOZ-methodiek 16
3.1.1 WOZ-waarde als uitgangspunt 16
3.1.2 Onbezwaarde waarde bij ontbrekende of onbruikbare WOZ-waarde 17
3.1.3 Buurtstraatquote als middel om grondwaarde uit WOZ-waarde af te leiden 19
3.1.4 Ontbrekende BSQ 20
Voor een betrouwbare buurtstraatquote is het van belang dat deze representatief is. Om dit te bewerkstelligen is bepaald dat een buurtstraatquote alleen gebruikt wordt als deze aan de volgende voorwaarden voldoet: 20
3.2 Grondwaardebepaling bij overstap en Vicarierechten 20
3.3 Grondwaardebepaling bij canonherziening einde tijdvak (CHET) 21
3.4 Grondwaardebepaling bestemmings- en bebouwingswijziging waarbij minder dan 5 nieuwe woningen worden gerealiseerd 22
3.5 De genormeerde residuele methode bij minimaal vijf nieuwe woningen 23
3.6 Overig 23
3.7 Afwijkende woningtypen 24
4 Kantoor- en bedrijfsruimte 27
4.1 Kantoorruimte 27
4.2 Zakelijke dienstverlening 27
4.3 Bedrijfsruimte 27
4.4 Bedrijfsruimte in plint 27
4.5 Verdiepingsvloeren 28
4.6 Co-locaties 28
4.7 Showroom 28
4.8 Creatieve industrie 28
5 Detailhandel 29
5.1 Winkelruimte 29
5.2 Winkelconcentratie 29
5.3 PDV 29
5.4 GDV 29
5.5 Branchevervaging 29
5.6 Consumentgerichte dienstverlening 30
6 Horeca 31

6.1 Hotel 31
6.2 Long stay 31
6.3 Short stay 31
6.4 Congresruimte 31
6.5 Restaurant en café 32
6.6 Geïntegreerde (of ondersteunende) horeca 32
6.7 Horeca terrassen 32
7 Cultuur & ontspanning, recreatie en sport 33
7.1 Cultuur & Ontspanning 33
7.2 Recreatie 33
7.3 Sport 33
7.4 Jachthavens 33
8 Overige bestemmingen 35
8.1 Categorie 1: Sociaal maatschappelijke bestemmingen 35
8.1.1 Zorgwoningen 35
8.1.2 Gezondheidscentrum 35
8.1.3 Allesinéénschool 36
8.1.4 Broedplaatsen 36
8.2 Categorie 2: Infrastructuur en nutsvoorzieningen 36
8.2.1 Nutsvoorzieningen 37
8.2.2 Kleine nutsvoorziening 37
8.3 Categorie 3: Andere overige bestemmingen 37
8.3.1 WKO-installaties 37
8.3.2 Andere overige bestemmingen 38
9 Parkeren 39
9.1 Parkeren bij overstap en conversie Vicarierechten wonen 39
9.2 Fietsenstalling 39
Bijlage A: Afkortingen en begrippen 41
Bijlage B: BVO en GO 43
Bijlage C: Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies 44
Bijlage D: Voorbeelden FSI en onbebouwd 60

0 Inleiding

0.1 Doel

In 2017 heeft de Gemeenteraad ingestemd met het beleid grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten ten behoeve van erfpachtbeheer[1]. De hoofdlijnen van het beleid zijn uitgewerkt in deze Handleiding Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Zowel het opstellen van het grondprijsbeleid als de Handleiding Grondwaardebepaling zijn centraal stedelijke taken. Deze worden in opdracht van het bestuur uitgevoerd door de afdeling Regie en Advies.

Deze handleiding vormt de basis voor het opstellen van grondprijsadviezen door Regie en Advies en het maken van erfpachtberekeningen door de afdeling Erfpacht & Uitgifte. De handleiding bevat de uitgangspunten voor de grondwaardebepaling bij verschillende bestemmingen. Er zijn drie situaties waarin het nodig is om de grondwaarde van in erfpacht uitgegeven grond te bepalen:

1. Gemeentelijke aanbieding bij canonherziening einde tijdvak van voortdurende erfpachtrechten.
2. Wijziging van een bestaand recht van erfpacht (bijvoorbeeld het omzetten van een voortdurend naar eeuwigdurend recht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een combinatie van 2 of meer van deze opties, een perceel- of tuinuitbreiding, splitsingen, verlengde afkoop).
3. Conversie van een tijdelijk naar eeuwigdurend recht van erfpacht.

0.2 Voor wie?

Grondwaarden nemen een centrale en bepalende plek in binnen de gemeente Amsterdam. De afdeling Erfpacht & Uitgifte gebruikt grondwaarden om de financiële vergoeding voor de erfpachter te bepalen.
De grondprijsadviseurs van de afdeling Regie en Advies zijn verantwoordelijk voor het bepalen van de grondwaarden. De beleidskaders hiervoor volgen uit bovengenoemde beleidsdocumenten. De verantwoordelijkheid en daarmee de inhoud van deze handleiding, beperken zich in principe tot aspecten die vanuit vastgoedperspectief van invloed zijn op de grondwaarde.

[1] Vastgesteld in College van Burgemeester & Wethouders van 9 mei 2017, behandeld in gemeenteraad op 28 juni 2017, gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 31 oktober 2017, gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 6 februari 2018.

0.3 Opzet handleiding

In het eerste hoofdstuk worden de algemene uitgangspunten beschreven die gelden voor alle grondwaardebepalingen ten behoeve van bestaande erfpachtrechten.
In de overige hoofdstukken wordt per bestemming uitgelegd hoe men een grondwaarde bepaalt per bestemming en per locatie en op welke specifieke zaken gelet moet worden.

0.4 Principes Handleiding Grondwaardebepaling

Geheimhouding

Het management van Grond en Ontwikkeling heeft de Handleiding Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten vastgesteld. Deze handleiding is een intern gemeentelijke werkinstructie en is vanwege de gevoeligheid van delen van de informatie niet bedoeld voor verspreiding buiten de gemeentelijke organisatie. Het management heeft dan ook geheimhouding opgelegd op deze handleiding.

Relatie grondprijsbeleid

Zoals aangegeven zijn de hoofdlijnen van het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten uitgewerkt in de handleiding. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de inhoud van het beleid grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten.

R&A-grondprijsadvies

Indien in deze handleiding voor een bepaalde bestemming geen grondwaarden zijn opgenomen, bepaalt de afdeling Regie en Advies de grondwaarde in het zogenoemde R&A-grondprijsadvies. Uitgangspunten voor grondwaardebepaling uit deze handleiding, zoals beschreven in hoofdstuk 1, blijven van toepassing. Dit betekent onder meer dat de grondwaarden genormeerd en marktconform worden bepaald.

Maatwerkadvies

Maatwerkadviezen zijn adviezen die op projectniveau door de afdeling Regie en Advies worden berekend en afgegeven, als blijkt dat de *genormeerde* grondwaarden niet voldoen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de gemeente specifieke eisen stelt aan een ontwikkeling.

Controle en verantwoording

Bij alle R&A-grondprijs- en maatwerkadviezen geldt het "4-ogen principe". Gecontroleerd wordt of bij het opstellen van het advies de uitgangspunten van het grondprijsbeleid juist zijn toegepast en of de grondwaarden marktconform en correct zijn berekend. De adviezen worden altijd afgetekend door een senior grondprijsadviseur of manager team advisering grondprijzen (TAG).

Bindend advies

De in de handleiding genoemde grondwaarden en de door de afdeling Regie en Advies afgegeven grondwaarden zijn bindend. Alleen de directeur Grond & Ontwikkeling is bevoegd hiervan af te wijken.

Afwijking

Als andere principes uit het beleid of handleiding niet kunnen worden toegepast, naast genormeerde grondwaardebepaling, is sprake van een afwijking. Afwijkingen dienen door de directeur Grond en Ontwikkeling te worden geaccordeerd.

1 Uitgangspunten bij grondwaardebepaling

Eén grondwaarde methodiek voor alle bestaande erfpachten

Sinds invoering van het beleid grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten geldt voor alle bestaande erfpachtrechten (zowel eeuwigdurend als voortdurend) dat de grondwaarde volgens dezelfde methodiek wordt bepaald. Er wordt door de grondprijsadviseur één grondwaarde geadviseerd. Deze waarde dient als grondslag voor het bepalen van de financiële vergoeding van het erfpachtrecht.

Markconformiteit

Marktconformiteit is een belangrijk gegeven bij de grondwaardebepaling. Hierbij wordt uitgegaan dat de locatie geschikt is, er sprake is van een professionele bedrijfsvoering en eigentijdse kwaliteit en formule. Ondermaats presteren wordt dus niet beloond in de vorm van een lagere grondwaarde, bovenmaats presteren wordt dus evenmin gestraft met een hogere grondwaarde.

Genormeerd residuele methode bij niet-woonbestemmingen

Voor niet-woonbestemmingen is de genormeerde residuele benadering het uitgangspunt. De grondwaarde wordt verkregen door de opstalwaarde van de marktwaarde af te trekken. De opstalwaarde bestaat uit de stichtingskosten voor nieuwbouw (bouw- plus bijkomende kosten) incl. de kosten voor sloop van de bestaande opstal.
De markt- en opstalwaarde worden genormeerd bepaald en (fictief) nieuwbouw is van toepassing. Genormeerd wil zeggen dat de marktwaarde wordt bepaald via gemiddelden. Grondprijsadviseurs gaan niet pand-voor-pand te werk zoals makelaars. Het specifieke huurniveau, afwerkingsniveau of onderhoud van de opstal zijn, anders dan bij de verkoop van een individueel vastgoedobject, bij het bepalen van de marktwaarde daarom niet relevant. Binnen een marktgebied leidt een van het gemiddelde afwijkende huur, opstal of oppervlakte daarom niet tot een andere marktwaarde.

Voorbeeld:
Een kantoorruimte van 5.000 m² BVO kent een huurprijs van € 180 per m² VVO. De vormfactor VVO/BVO bedraagt 85%. De BAR voor deze bestemming op deze locatie is 7,75%. De stichtingskosten bedragen € 1.595 per m² BVO inclusief sloopkosten, exclusief BTW. De residuele grondwaarde wordt als volgt berekend:

- De commerciële waarde is (€ 180 per m² VVO * 0,85)/7,75% = € 1.974 per m² BVO.
- De grondwaarde is € 1.974 - € 1.595 = € 379 per m² BVO (excl. BTW)

Residuele methode bij woningen

Bij de grondwaardebepaling voor woningen is eveneens de residuele methode het uitgangspunt. Dit vindt op twee manieren plaats:

1) De genormeerde residuele methode voor transformatieprojecten, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt

gewijzigd in woningen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Voorbeeld residuele methode als er minstens 5 nieuwe woningen worden gerealiseerd
Een eengezinswoning met een totale GO van 115 m² kent een marktwaarde van € 368.000 (incl. BTW). De stichtingskosten incl. sloop bedragen € 1.642 per m² GO (incl. BTW). De residuele grondwaarde bedraagt in dit geval:
(€ 368.000/115 m²) - € 1.642 = € 1.558 per m² GO.

2) De BSQ/WOZ-methode voor alle erfpachtwijzigingen betreffende wonen. Deze methodiek wordt toegepast bij:
   a) wijzigingen waarbij er minder dan vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd,
   b) erfpachtrechten waarbij sprake is van een canonherziening einde tijdvak of vervroegde herziening,
   c) conversie,
   d) conversie van erfpachtrechten op Vicariegronden,
   e) erfpachtrechten met de optie verlengde afkoop en
   f) overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

   De grondwaarde wordt verkregen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote(BSQ). Daar waar de grondwaarde wordt bepaald op basis van de BSQ wordt de WOZ-waarde gehanteerd als marktwaarde. Als er geen bruikbare WOZ-waarde beschikbaar is, bepaalt de grondprijsadviseur de onbezwaarde waarde van de woning.

Voorbeeld BSQ/WOZ-methode
Een eengezinswoning met een totale GO van 115 m² kent een WOZ-waarde van € 350.000. De BSQ in de straat waar de woning staat is 35%. De grondwaarde bedraagt in dit geval:
€ 350.000*35% = € 122.500 voor de totale woning.

1.1 Depreciatie van de grondwaarde

Bij sommige bestaande erfpachtrechten wordt de erfpachtgrondwaarde verkregen door de grondwaarde eenmalig te depreciëren met 10%. Dit is de compensatie omdat er bij in erfpacht uitgegeven grond sprake is van beperkingen en van een bestaande contractrelatie. Bij wonen, waar de grondwaarde wordt bepaald op basis van de BSQ/WOZ-methode, zit in de depreciatie van 10% ook de compensatie tussen het verschil in grondwaarde vol eigendom en eeuwigdurend erfpacht.

Eenmalige depreciatie van 10%

De eenmalige depreciatie van 10% wordt bij de volgende situaties toegepast:
- overstap van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht;
- canonherziening einde tijdvak;
- herziening bij transformatie;
- bestemmingswijziging, hier wordt alleen de grondwaarde van de nieuwe bestemming gedeprecieerd (m.u.v. omzetting huurwoning naar koopwoning);
- bebouwingswijziging zoals volume-uitbreidingen, depreciatie geldt alleen voor het deel dat wordt toegevoegd;
- verlengde afkoop;
- conversie Vicarierechten.

Omzetting huurwoning naar koopwoning

Bij bestemmingswijziging van huur- naar koopwoning wordt de grondwaarde bepaald op basis van de BSQ/WOZ-methode. Depreciatie van 10% wordt toegepast op de meerwaarde. De meerwaarde is gelijk aan 5% van de geldende WOZ-waarde.

Conversie van een tijdelijk erfpachtrecht

Conversies worden beschouwd als nieuwe uitgiften. Er is daarom geen grond voor compensatie voor het bestaande erfpachtrecht door middel van depreciatie.
Wel is er sprake een compensatie van het verschil in waarde tussen vol eigendom en erfpacht, wanneer de conversie woningen betreft en waarbij de grondwaarde op basis van de BSQ/WOZ-waarde methodiek wordt bepaald. Deze compensatie bedraagt 1% van de grondwaarde.

1.2 Minimale & vaste grondwaarden

Voor alle bestemmingen wordt een minimale grondwaarde gehanteerd. De minimale grondwaarde is van toepassing als de grondwaarde bij de residuele berekening onder het gestelde minimum uitkomt.

- Voor wonen waarbij de grondwaarde op basis van de BSQ/WOZ-methode wordt bepaald, geldt voor alle woningtypen (huur en koop) een minimale individuele grondquote en/of buurtstraatquote van 5%.
- Voor wonen, waarbij minimaal 5 nieuwe woningen (uitgezonderd sociale huurwoningen van leden AFWC) wordt gerealiseerd is de minimale grondwaarde € 257 per m² GO.
- Voor alle niet-woonbestemmingen is de minimale grondwaarde gelijk aan de minimale grondprijs van deze bestemmingen bij nieuwe gronduitgiften. Overigens geldt voor een aantal voorzieningen in hoofdstuk 8 een vaste lage grondwaarde. Deze is gelijk aan de minimale grondwaarde voor niet-woonbestemmingen.
- Voor een parkeerplaats is de minimale grondwaarde gelijk aan de minimale grondprijs van een parkeerplaats bij nieuwe uitgifte.
- Voor WKO-bronnen is de minimale grondwaarde gelijk aan de minimale grondprijs van een WKO-bron bij nieuwe uitgifte.

De vaste grondwaarde wordt toegepast bij een aantal bestemmingen waarbij niet residueel wordt gerekend zoals openbare basisscholen.
De minimale & vaste grondwaarden in deze handleiding zijn, tenzij anders vermeld, alleen in het betreffende kalenderjaar geldig en worden jaarlijks geïndexeerd met het CPI.

1.3 Overige uitgangspunten

Prijspeil grondwaarde De grondwaarden uit deze handleiding en adviezen afgegeven in 2018 hebben, tenzij anders aangegeven, prijspeil 2018.

Geldigheid grondwaarde Aan een grondwaarde wordt altijd een geldigheidstermijn gekoppeld. De geldigheid is van belang, omdat grondwaarden volgens het grondprijsbeleid marktconform moeten zijn ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun.
Residueel bepaalde grondwaarden zijn maximaal één jaar geldig na dagtekening van het advies. Bij tegenstrijdigheden met betrekking tot de geldigheid prevaleert het

aanvullend beleid bestaande rechten dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2017.

Waarop heeft de geldigheidstermijn betrekking

Een grondwaarde wordt verstrekt ten behoeve van een erfpachtaanbieding. Het moment waarop de erfpachtaanbieding wordt gedaan, moet vallen binnen de geldigheidstermijn van de grondwaarde.
Er kan ook, voorafgaand aan de erfpachtaanbieding, een pre-overeenkomst worden gesloten, bijvoorbeeld in de vorm van een afsprakenbrief. Dit komt vooral voor bij projecten met een lange doorlooptijd zoals transformaties. Een pre-overeenkomst moet worden gesloten binnen de geldigheidstermijn van de grondwaarde.
De grondwaarde moet worden geïndexeerd met CPI vanaf het moment van (pre-)overeenkomst tot de erfpachtaanbieding.
De indexering heeft betrekking op de periode gerekend vanaf de datum einde geldigheid van de grondwaarde tot (de nader vast te stellen) ingangsdatum van de erfpachtaanbieding.
Indien de ingangsdatum van de erfpachtaanbieding ver in de toekomst ligt, zal een zo veel mogelijk daaraan aangepast indexeringsvoorstel worden gehanteerd.
Om twijfel en discussie te voorkomen, dienen projectleiders en beheerders alleen schriftelijke overeenkomsten te sluiten. Daarnaast dient aan een pre-overeenkomst een einddatum te worden gekoppeld.

Wat gebeurt er als de geldigheid is verlopen?

Als de geldigheid is verlopen, wordt een nieuwe grondwaarde bepaald, die marktconform en actueel is. Grondwaarden worden niet 'verlengd'. Een verlenging van de geldigheid van een grondwaarde impliceert dat de grondwaarde niet meer actueel is omdat de geldigheid wordt verlengd zonder dat de marktconformiteit opnieuw is bepaald. Feitelijk is een verlenging van een grondwaarde daarmee een afwijking van het grondprijsbeleid. Alleen de directeur G&O (al dan niet na bestuurlijke consultatie) kan afwijken van het beleid, een grondprijsadviseur heeft die bevoegdheid niet.

Aandachtspunten bij het verstrekken van grondwaarden aan erfpachters

1. Communiceer duidelijk en vroegtijdig in het proces over de geldigheidstermijn van een (definitieve) grondwaarde.
2. Communiceer bij voorkeur geen grondwaarden meer wanneer het einde van de geldigheidstermijn in zicht is en geef ook aan dat de geldigheid gaat verlopen.
3. Geef aan dat grondwaarden na het verstrijken van de geldigheidsperiode kunnen fluctueren (verwachtingsmanagement).

Grondwaarde en fiscaliteit

Voor de berekening van de residuele genormeerde grondwaarde wordt als uitgangspunt een niet BTW belaste levering gehanteerd. Voor transformatie locaties geldt meestal dat er geen sprake is van een BTW belaste levering en er dus geen BTW afgedragen hoeft te worden, waardoor deze ook niet in mindering wordt gebracht. Ter verduidelijking communiceert de afdeling Regie en Advies dat in de grondwaarde geen rekening is gehouden met een BTW belaste levering. Het is fiscaal gezien onjuist om te

spreken over een "grondwaarde is inclusief BTW". Een grondwaarde is immers ofwel exclusief BTW ofwel er is geen BTW van toepassing.
De erfpachter kan in sommige gevallen echter opteren voor een BTW belaste levering. In dat geval moet hier alsnog rekening mee worden gehouden in de grondwaarde. De grondwaarde wordt niet door de afdeling Regie en Advies aangepast. Erfpacht en Uitgifte kan dan de grondwaarde op basis van een niet BTW belaste levering delen door 1,21 om de grondwaarde exclusief BTW te verkrijgen. In dat geval stuurt Erfpacht en Uitgifte dus ook een BTW factuur over de (aanvullende) grondwaarde aan de erfpachter.

5.1.2b	5.1.2b

Vaste meeteenheid

De grondwaarde, marktwaarde en stichtingskosten worden per relevante meeteenheid van de bestemming berekend. De gebruikte meeteenheden zijn:

1. bij woningen per woning of per m² gebruiksoppervlak (GO);
2. aanhorigheden bij woningen zoals bergingen per object;
3. per m² bruto vloeroppervlak (BVO) of kavel bij niet-woonbestemmingen;
4. bij parkeren per parkeerplaats of per m² parkeerterrein.

De vierkante meters GO en vierkante meters BVO worden bepaald conform de NEN-2580.

Floor/Space-index niet woon-bestemmingen (FSI)

Voor niet-woonbestemmingen (m.u.v. bedrijfsruimte tot en met 50% kantoor) geldt dat de bebouwing (BVO's), parkeerplaatsen, eventueel aanwezige horecaterrassen, ongeacht de FSI, afzonderlijk geprijsd worden. Het onbebouwde deel van het perceel krijgt pas een grondwaarde als het totale gebruik kleiner is dan het perceeloppervlak. Het totale gebruik is de som van de BVO's, oppervlakte horecaterras en parkeren (zowel maaiveld als bebouwd). Deze regel is ook van toepassing als op het perceel sprake is van een combinatie van meerdere niet-woonbestemmingen, waaronder ook bedrijfsruimte tot en met 50% kantoor.

FSI bedrijfsruimte max. 50% kantoor

Voor erfpachtrechten met alleen bedrijfsruimte tot en met 50% kantoor geldt dat wanneer de FSI kleiner of gelijk is aan 1, de grondwaarde per m² onbebouwd terrein gelijk is aan de grondwaarde per m² BVO bedrijfsruimte. Het onbebouwde deel (ongeacht het gebruik daarvan: parkeren, laden en lossen of iets anders) is het kaveloppervlak minus de totale BVO's.
Is de FSI groter dan 1, dan wordt alleen de grondwaarde van de totale BVO's bedrijfsruimte afgerekend.
Er wordt geen aparte grondwaarde voor de parkeerplaatsen afgerekend, omdat die al in de grondwaarde voor de bedrijfsruimte is verdisconteerd. Deze regel geldt alleen wanneer parkeren niet als zelfstandige bestemming wordt geëxploiteerd en onderdeel is van het erfpachtrecht bedrijfsruimte.
Wordt parkeren afgesplitst in een afzonderlijk erfpachtrecht, dan wordt hier uitgegaan dat parkeren zelfstandig wordt geëxploiteerd. Er is dan sprake van een bestemmingswijziging en de parkeerplaats in de nieuwe situatie krijgt een marktconforme grondwaarde.

Factor onbebouwd bij niet-woonbestemmingen anders dan bij bedrijfsruimte max. 50% kantoor

De grondwaarde van de hoofdbestemming is de basis voor het bepalen van de grondwaarde van het onbebouwde perceel.
Grondwaarde onbebouwd = grondwaarde per m² BVO hoofdbestemming maal 0,25.
Bij gemengde bestemmingen wordt uitgegaan van het gewogen gemiddelde van de totale BVO's.

In bijlage D wordt aan de hand van enkele rekenvoorbeelden verduidelijkt hoe de totale grondwaarde bij verschillende FSI's en onbebouwd wordt bepaald.

Grondwaarde gemeenschappelijke ruimten

Gemeenschappelijke ruimten zoals entrees, stookruimte etc. bij niet-woonbestemmingen krijgen een gewogen gemiddelde grondwaarde van de aanwezige niet-woonbestemmingen.

Afronden

Bij grondwaarden worden alle bedragen afgerond op hele euro's. Bedragen kleiner dan € 0,50 worden naar beneden afgerond en bedragen vanaf € 0,50 naar boven.
Bij oppervlakteberekeningen wordt altijd afgerond naar hele vierkante meters. Hoeveelheden kleiner dan 0,50 m² worden naar beneden afgerond, hoeveelheden vanaf 0,50 m² naar boven.

Toepassing kortingsfactoren

Bij toepassing kortingsfactoren of depreciatie worden alleen de factor of korting en de grondwaarde van de hoofdbestemming in het grondprijsadvies vermeld.

Aparte afspraken voor de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC)

Bij bestaande erfpachtrechten waarop de AB1985 en AB1998 van toepassing zijn, gelden bij afkoop van de canon voor een nieuw tijdvak van 75 jaar, vaste afkoopsommen voor sociale huurwoningen, (gebouwde) parkeerplaatsen en commerciële niet-woonbestemmingen tot en met 130 m² BVO. Het is ook mogelijk dat een aangekocht erfpachtrecht met bestemming sociale huurwoning en met AB1966/AB1994/AB2000 in een ACE-project betrokken wordt. In dat geval zijn ook de hiervoor genoemde vaste afkoopsommen van toepassing.
Voor alle niet-woonbestemmingen groter dan 130 m² BVO geldt dat de afkoopsom wordt gebaseerd op de grondwaarde conform het gemeentelijk grondprijsbeleid voor de betreffende bestemming.

2 Uitleg grondwaarde

Hoe ging het voor de zomer van 2016 in het voortdurende erfpachtstelsel?

Ruim tachtig procent van de grond binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam is in eigendom van de gemeente Amsterdam. Daarvan is circa 60% uitgegeven in erfpacht. Vrijwel al deze gronden zijn uitgegeven in het voortdurende erfpachtstelsel. Dit betekent dat er sprake is van zogenaamde tijdvakken. Tijdvakken hebben in de regel een looptijd van 50 jaar. Wanneer erfpachters in het voortdurend erfpachtstelsel hebben afgekocht, betekent dit dat ze de canon van een tijdvak vooruit hebben betaald. De afkoopsom van een tijdvak van 50 jaar werd voorheen de 'grondwaarde' genoemd. Ook is het mogelijk om canon te betalen. De 'grondwaarde' werd dan gebruikt als grondslag om het canonbedrag van af te leiden, door middel van een canonpercentage.

Het canonpercentage en de 'grondwaarde' waren twee zelfstandige factoren. Dit had als gevolg dat de afkoopsom ('grondwaarde') niet overeen hoefde te komen met de waarde van de toekomstige canonverplichtingen. Met andere woorden: de netto contante waarde van 50 jaar canonbetalingen kon significant hoger of lager zijn dan de afkoopsom die de gemeente rekende. Het kon zodoende voorkomen dat er geen prikkel op afkopen zat, omdat het canonpercentage dermate laag was dat de canon als betaalvorm, rationeel gezien, veel goedkoper was dan afkopen.

Aan het einde van ieder tijdvak werd opnieuw deze 'grondwaarde' bepaald, en kon de erfpachter opnieuw voor een tijdvak de canon vooruitbetalen of jaarlijks een canon betalen.

Hoe gaat het sinds de zomer van 2016 in het eeuwigdurende erfpachtstelsel?

Sinds de zomer van 2016 kent de gemeente Amsterdam een nieuw erfpachtstelsel, het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Dit stelsel is niet meer opgebouwd uit tijdvakken van 50 jaar, maar kent nog maar één tijdvak, te weten het eeuwigdurend tijdvak. Erfpachters van een eeuwigdurend recht krijgen nog maar één keer een berekening van de canon, die ze desgewenst kunnen afkopen en worden dus niet meer iedere 50 jaar geconfronteerd met een nieuwe grondwaarde/afkoopsom.

Vanaf juni 2016 is bij alle onderhandelingen over nieuwe gronduitgiften eeuwigdurende erfpacht uitgangspunt. Sinds 2017 kunnen erfpachtrechten met een woonbestemming overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Erfpachtrechten met een niet-woonbestemming kunnen niet overstappen en zullen dus in het voortdurende stelsel blijven. De komende jaren zullen er in Amsterdam dus verschillende erfpachttypen naast elkaar blijven bestaan: tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende.

Wat betekent dit voor de grondwaardebepaling?

Met de komst van eeuwigdurende erfpachtrechten is het beleid grondwaardebepaling aangepast om het toepasbaar te maken voor de verschillende typen erfpachtrechten die voorkomen. Er is een aantal fundamentele wijzigingen:

- De waarde die wordt toegekend aan de grond wordt niet meer beperkt door erfpachttijdvakken. Deze waarde noemen we de erfpachtgrondwaarde.
- De erfpachtgrondwaarde vormt de grondslag voor de bepaling van de canon. Erfpachtgrondwaarde en canon staan zodoende met elkaar in verhouding.
- Afkoopsommen worden bepaald door toekomstige canonverplichtingen netto contant te maken. Afkoopsommen worden dus afgeleid van canonbetalingen, en niet (direct) uit erfpachtgrondwaarde. De afkoopsom is voor een voortdurend recht lager dan voor een eeuwigdurend recht. Je hoeft immers maar voor maximaal 50 jaar de toekomstige canonverplichtingen af te kopen en niet voor eeuwig[2].

Hoe wordt erfpachtgrondwaarde bepaald?

Het bepalen van de 'grondwaarde' gebeurde voorheen voor objecten met als uitgangspunt een tijdvak van 50 jaar. In het aangepaste beleid wordt de "erfpachtgrondwaarde" bepaald. Deze waarde heeft als uitgangspunt eenmalige vaststelling van canon of afkoopsom.

Vanuit investeerdersperspectief is het grootste verschil tussen een vastgoedobject met tijdvakken van 50 jaar of een vastgoedobject met één oneindig tijdvak meer zekerheid: de (onzekere, want moeilijk te voorspellen) canon na afloop van het tijdvak van 50 jaar is vervallen. Dit betekent dat vanuit investeerdersperspectief een vastgoedobject met een eeuwigdurend afgekocht tijdvak een hogere (markt-) waarde heeft dan een vastgoedobject een afgekocht tijdvak van 50 jaar. Wat dit waardeverschil precies is moet de markt op termijn uitwijzen. Op termijn, want het beleid is nieuw en er is nog onvoldoende marktinformatie beschikbaar om het verschil van af te leiden.
Tot die tijd heeft de gemeente het verschil daarom modelmatig benaderd, in samenwerking met een extern bureau. De erfpachtgrondwaarde wordt bepaald door de afkoopsom van 50 jaar ('grondwaarde') te vermeerderen met dit verschil. Op een goed moment zijn er echter wel referenties voor objecten op afgekocht eeuwigdurende erfpacht beschikbaar en kan de gemeente op basis daarvan marktwaarden en grondwaarden herleiden.

Voorbeeld: woning
Een koper heeft de keuze tussen twee woningen, woning A en woning B. De woningen liggen naast elkaar, dus qua locatie zeer vergelijkbaar, en ook qua kwaliteitsniveau zijn ze gelijk. Woning A echter heeft een tijdvak met een looptijd van 50 jaar, woning B heeft een oneindig tijdvak. Een financieel rationeel handelende koper zal meer geld over hebben voor woning B dan voor woning A. De VON-prijs per m² GO van woning B is hoger dan die van woning A, en daarmee ook de grondwaarde voor woning B.

Voorbeeld: kantoor
Een investeerder heeft de keuze tussen twee kantoren, kantoor A en kantoor B. De kantoren liggen naast elkaar, dus qua locatie zeer vergelijkbaar, en ook qua

[2] Dat er in de praktijk verschillen in de hoogte van de canon is, ligt aan verschillen ten aanzien van de bepaling van het canonpercentage (wel of geen bodem) en het indexeringsregime (wel of geen inflatie minus 15-punt), die zijn vastgelegd in de desbetreffende AB's

kwaliteitsniveau zijn ze gelijk. Kantoor A heeft een afgekocht tijdvak met een looptijd van 50 jaar, kantoor B heeft een oneindig afgekocht tijdvak. Een financieel rationeel handelende koper zal meer geld over hebben voor kantoor B dan voor kantoor A. Een huurder echter zal geen onderscheid maken tussen beide objecten en voor beide het zelfde huurniveau betalen. Dit betekent dat het aanvangsrendement voor object B lager ligt dan voor object A.

3 Woningbouw

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Deel één gaat in op de grondwaardebepaling volgens de BSQ/WOZ-methode en de specifieke aandachtspunten die gelden bij verschillende typen wijzigingen. Deel twee betreft de residuele grondwaardebepaling bij contract wijzigingen waar ten minste vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd.

3.1 BSQ/WOZ-methodiek

De BSQ/WOZ-methodiek is van toepassing op alle bestaande erfpachtrechten wonen m.u.v. de bestaande erfpachtrechten waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd.

3.1.1 WOZ-waarde als uitgangspunt

De gemeentelijke dienst belastingen bepaalt de WOZ-waarde voor woningen. In de waardering wordt rekening gehouden met verschillende aspecten zoals locatie, woningtype, kwaliteit van de woning, onderhoudsstatus en oppervlakte.

Voor bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor woningen wordt de WOZ-waarde gebruikt mits de WOZ-waarde voldoet aan de volgende criteria:

a) is definitief beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond);
b) is gebaseerd op grond en de daarop gerealiseerde en volledig afgebouwde onroerende zaak. Dit wil zeggen dat de opstal voor de peildatum is opgeleverd volgens de WOZ-administratie;
c) is gebaseerd op bestemming(en) en oppervlakte die overeenstemmen met het erfpachtrecht;
d) een eventuele bestemmingsbeperking in het erfpachtrecht ten opzichte van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de WOZ waarde.

De waarde van een woning wordt bepaald voor een volledige bebouwing. Indien een woning nog in aanbouw is, wordt de waarde vermenigvuldigd met een voortgangspercentage (percentage gereed) om de WOZ-waarde te bepalen.
De WOZ-waarde van een woning in aanbouw kan niet gebruikt worden om de grondwaarde te bepalen, omdat deze onvolledig is.

De WOZ-waarde van een woning is veelal opgebouwd uit de afzonderlijke waarde van zogenaamde deelobjecten. De WOZ-waarde is de som van de waarde van de afzonderlijke deelobjecten.

- Een meergezinswoning bestaat bijvoorbeeld in veel gevallen uit het deelobject 1100 (woning) en deelobject 1600 (berging).
- Een eengezinswoning wordt vaak gevormd door de deelobjecten 1100 (woning) en 2030 (grond bij eengezinswoning).

Veel voorkomende deelobjecten zijn (zie ook Werkinstructie Deelobjecten van de Belastingdienst):

Deelcode	Omschrijving	Toelichting	Waardering

Woongedeelte			
1100	Woning	De feitelijke woning op basis van m² GO	€ per m² GO, varieert
1101	Woningdeel overig	Overige inpandige ruimte, o.a. souterrain < 2m of zolder met beperkt deel > 2m	€ per m², varieert
Bergruimte			
1350	Zolder	Bergzolder, beperkte stahoogte	€ per stuk, circa 1.2 5.1.2b
1490	Kelder	Kelder niet geschikt voor wonen, beperkte daglichttoetreding	€ per stuk, circa 1.2 5.1.2b
1600-1680	Berging	Verschillende type bergingen	€ per stuk, circa 1.2 5.1.2b
1900	Bijgebouw		€ per stuk, circa 1.2 5.1.2b
Buitenruimte			
1340	Dakterr	(Grotere) dakterrassen	€ per m², varieert
2010	Tuin	Tuin bij meergezinswoning	€ per m², varieert
2030	Grond bij eengezinswoning	Perceel bij eengezinswoning	€ per m², varieert
2031	Grond	Perceel bij eengezinswoning	€ per m², varieert
Parkeren			
2140	Parkeerpl	Parkeerplaats op maaiveld	€ per stuk, varieert
1500-1580	Garage	Verschillende type gebouwde garages	€ per stuk, varieert

Onjuistheden in WOZ-waarde

Bij het hanteren van de WOZ-waarde is uitgangspunt dat de WOZ-waarde en achterliggende gegevens altijd juist zijn, ook als dit ogenschijnlijk niet het geval is. Erfpachters hebben immers mogelijkheden gehad om bezwaar aan te tekenen bij onjuistheden. Dit uitgangspunt heeft betrekking op de waarde, maar bijvoorbeeld ook de vierkante meters gebruiksoppervlak, aanwezigheid van deelobjecten en het woningtype (eengezins- of meergezinswoning).

3.1.2 Onbezwaarde waarde bij ontbrekende of onbruikbare WOZ-waarde

In een aantal gevallen kan het zijn dat er geen WOZ-waarde beschikbaar is of dat de WOZ-waarde onbruikbaar is omdat deze niet aan de gestelde voorwaarden voldoet. Om verschillende redenen kan de WOZ-waarde van een woning onbekend zijn, waaronder:

- De woning komt niet voor in de WOZ-administratie.
- De woning is recent gebouwd en heeft nog geen (bruikbare) WOZ-beschikking.
- De woning wordt nieuw gecreëerd bijvoorbeeld door het omzetten van bergingen of niet-woonbestemming naar woningen.

- De WOZ waarde is niet gebaseerd op grond én een daarop gerealiseerde onroerende zaak, dit komt bijvoorbeeld voor bij een waterkavel.

Indien geen of geen bruikbare WOZ-waarde beschikbaar is, stelt de grondprijsadviseur de onbezwaarde waarde van de betreffende woning vast.

Bij een WOZ-waarde op basis van een niet afgebouwde woning wordt de onbezwaarde waarde bepaald op basis van som van de deelobjecten van de betreffende woning.

De onbezwaarde waarde wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde van woningen met gelijke kenmerken. Hiervoor wordt aangesloten bij de deelobjecten die de belastingdienst hanteert. De onbezwaarde waarde wordt bepaald aan de hand van de waarden van de deelobjecten van woningen. Voor bepaling van de onbezwaarde waarde dient het oppervlak (voor het woongedeelte en de buitenruimte) of aanwezigheid van objecten (voor bergingen en parkeerplaatsen) bekend te zijn.

De waarde van deelobjecten wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde waarde van de deelobjecten per m² of per stuk in de nabijheid:

- Bij voldoende waarnemingen in een buurstraat (≥5) wordt de gemiddelde waarde per m² of stuk van het deelobject in deze buurtstraat gehanteerd.
- Bij onvoldoende waarnemingen in de buurtstraat worden, bij voldoende waarnemingen (≥5), gemiddelde waarden in de buurt gehanteerd.
- Bij onvoldoende waarnemingen in de buurt worden de gemiddelde waarden in de buurtcombinatie gehanteerd.

Bij het woongedeelte wordt de waarde per m² sterk beïnvloed door de oppervlakte van de woning. Bij een kleine woning is de waarde per m² aanmerkelijk hoger dan bij een grote woning. Hier wordt rekening gehouden door het toepassen van een m²-correctiefactor. Daarnaast hanteert de belastingdienst een correctiefactor voor enkele woningtype (studenten, bejaarden en containerwoningen).

Om de onbezwaarde waarde te bepalen op basis van gemiddelde waarden van de deelobjecten per m² of per stuk, de m²-correctie en de woningtypecorrectie, is een tool beschikbaar.

Voorbeelden bepaling onbezwaarde waarde:

- Meergezinswoning:

Deelcode	Eenheid	Waarde per eenheid	m²-correctiefactor	Waarde deelobject
1100 Woning	78 m² GO	5.1.2b per m² GO	0,82	5.1.2b
1600 Berging	1 stuk	5.1.2b per stuk	n.v.t.	5.1.2b
1500 Garage	1 stuk	5.1.2b per stuk	n.v.t.	5.1.2b
Totaal				5.1.2b

- Eengezinswoning:

Deelcode	Eenheid	Waarde per eenheid	m²-correctiefactor	Waarde deelobject
1100 Woning	115 m² GO	5.1.2b per m² GO	0,72	5.1.2b

2030 Grond	130	5.1.2b per m²	n.v.t.	5.1.2b
1640 Berging	1 stuk	5.1.2b per stuk	n.v.t.	5.1.2b
Totaal				5.1.2b

Op bovenstaande wijze kan ook de onbezwaarde waarde van een berging, tuin, perceel of parkeerplaats die toebehoort aan een woning bepaald worden. De onbezwaarde waarde van een deel van een woning kan nodig zijn bij o.a. splitsingen (bijv. afsplitsen van bergingen) en bestemmingswijziging (bijv. bergingen naar wonen).

Daarnaast kan op bovenstaande wijze de onbezwaarde waarde van een woning exclusief (bijvoorbeeld) een parkeerplaats worden bepaald. Door de WOZ-waarde te verminderen met de waarde van het deelobject parkeren wordt de onbezwaarde waarde van een woning exclusief parkeerplaats verkregen.

De onbezwaarde waarde die wordt bepaald op basis van gemiddelden waarden, wordt niet, zoals de WOZ-waarde, (naar beneden) afgerond op vijfhonderdtallen, maar op hele euro's. Indien een onbezwaarde waarde wordt bepaald op basis van de waarde van de deelobjecten van het betreffende object (bij percentage gereed < 100% of splitsing van een WOZ-waarde) worden de waarden van deelobjecten naar beneden afgerond op 500-tallen. Deze afronding gebeurt om te voorkomen dat het totaal van de deelobjecten hoger is dan de volledige WOZ-waarde.

3.1.3 Buurtstraatquote als middel om grondwaarde uit WOZ-waarde af te leiden

De buurtstraatquote (BSQ) is het gemiddelde van individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen woningen in een buurtstraat. De individuele grondquote is bepaald op basis van de residuele methode, waarbij de grondwaarde wordt verkregen door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de grondquote.
De minimale buurtstraatquote is 5%.
De maximale buurtstraatquote is 49%.
Voor huurwoningen geldt een afslag van 5%-punten op de BSQ van dezelfde type woning met een minimum van 5% en maximum van 44%.
Voorbeelden:

> De BSQ van een meergezins koopwoning is 8%. Omdat de afslag van 5%-punt leidt tot een BSQ van 3%, geldt in dit geval de minimale BSQ van 5% voor een meergezins huurwoning in dezelfde buurtstraat.
>
> De BSQ van een eengezins koopwoning is 49%. Een eengezins huurwoning in dezelfde buurtstraat heeft een BSQ van 44%.

Bij het toepassen van de BSQ van eengezins- of meergezinswoningen wordt de aanduiding volgens de WOZ-gegevens gehanteerd, ook als dit ogenschijnlijk niet lijkt te kloppen (uitgangspunt is dat een WOZ-waarde die aan de gestelde voorwaarden voldoet juist is).

Bij een aanhorigheid wordt de BSQ van de woning toegepast, ook als de aanhorigheid in een andere buurtstraat ligt. Indien de aanhorigheid toebehoort aan een huurwoning wordt ook die BSQ die geldt voor huurwoningen (dus inclusief afslag van 5%-punt) toegepast.

3.1.4 Ontbrekende BSQ

Voor een betrouwbare buurtstraatquote is het van belang dat deze representatief is. Om dit te bewerkstelligen is bepaald dat een buurtstraatquote alleen gebruikt wordt als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Er is voor minimaal 50% van de woningen in de buurtstraat een individuele grondquote berekend.
- Er is voor minimaal 5 woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote berekend.
- De gemiddelde WOZ-waarde in een buurtstraat is niet meer dan € 250 hoger en/of meer dan € 250 lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt.
- De gemiddelde opstalwaarde in een buurtstraat is niet meer dan meer dan € 150 hoger en/of € 150 lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.
- De opstalwaarde in een buurtstraat meer dan € 400 per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.

Op het moment dat de buurtstraatquote niet gebruikt kan worden vanwege bovenstaande voorwaarden, wordt de buurtstraatquote bepaald door deze gelijk te stellen aan de buurtquote.

De buurtquote is het gemiddelde van alle individuele grondquotes die berekend kunnen worden in de buurt. Voor elke buurt is naast de buurtstraatquote ook een buurtquote berekend. De buurtquote wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- Er is voor minimaal 50% van de woningen in de buurt een individuele grondquote berekend.
- Er is voor minimaal 5 woningen in de buurt een individuele grondquote berekend.

Als er geen BSQ en BQ is, bepaalt grondprijsadviseur de BSQ voor de buurtstraat.
Op basis hiervan kunnen verschillende, ontbrekende BSQ's alsnog worden aangevuld. Deze BSQ's zijn beschikbaar via een aparte tool.

Indien alsnog geen BSQ beschikbaar is, bepaalt de grondprijsadviseur op basis van de volgende aspecten de BSQ:

- De eventueel berekende buurtstraatquote, die (net) niet voldeed aan de in het beleid gestelde criteria (>5 en >50%).
- De omliggende buurtstraatquotes van soortgelijke straten.
- Het gemiddelde van de buurtstraatquotes in de buurt waar de buurtstraat ligt.
- De eventueel individueel berekende grondquote.

3.2 Grondwaardebepaling bij overstap en Vicarierechten

- De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de BSQ.

- Voor meergezins- en eengezins koopwoningen zijn afzonderlijke BSQ's bepaald.
- De minimale BSQ is 5% en de maximale BSQ is 49%.
- Indien in de erfpachtakte de bestemming huurwoning wordt/is vastgelegd, wordt de BSQ verminderd met 5%-punt. De minimale BSQ blijft echter 5%.
- Bij overstap en Vicarierechten wordt de grondwaarde voor aanhorigheden zoals parkeren en bergingen bij wonen ook bepaald door de WOZ- of onbezwaarde waarde daarvan te vermenigvuldigen met de BSQ van de woning.
- Indien de grondwaarde voor wonen exclusief parkeren of andere aanhorigheid moet worden bepaald, moet de WOZ-waarde gecorrigeerd worden met de waarde van het deelobject van de parkeerplaats of andere aanhorigheid indien deze is opgenomen in de WOZ-waarde.
- De erfpachtgrondwaarde ontstaat door de grondwaarde met 10% te depreciëren.
- Voor erfpachtaanbiedingen die tot en met 31-12-2019 worden aangevraagd wordt de WOZ-waarde van belastingjaar 2015 gebruikt met peildatum 2014, dan wel de WOZ-waarde van belastingjaar 2016 met peildatum 2015, indien deze lager is.
- Voor de BSQ's is de Lijst Buurtstraatquote 2017 van toepassing welke is gebaseerd op de WOZ-waarden met peildatum 2014 / 2015 (zie vorige punt).
- Bij overstap en conversie Vicarierechten is op de erfpachtgrondwaarde een overstappremie van 25% van toepassing.

Niet bruikbare WOZ-waarde Bij grondwaardebepaling op basis van WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015 kunnen de volgende situaties zich voor doen met een niet direct bruikbare WOZ-waarde:

1) Wel WOZ-waarde peildatum 2014, geen WOZ-waarde peildatum 2015 beschikbaar: de WOZ-waarde peildatum 2014 wordt gehanteerd.
2) Geen WOZ-waarde peildatum 2014, wel WOZ-waarde peildatum 2015 beschikbaar: de onbezwaarde waarde met peildatum 2014 wordt bepaald. De laagste van de onbezwaarde waarde 2014 en de WOZ-waarde peildatum 2015 wordt gehanteerd.
3) WOZ-waarde peildatum 2014 of WOZ-waarde peildatum 2015 is bekend, maar betreft een niet afgebouwde woning (percentage gereed is < 100%): de onbezwaarde waarde wordt bepaald aan de hand van de waarde indien de woning 100% gereed zou zijn. De onbezwaarde waarde is in dit geval de som van de waarden van de verschillende deelobjecten. Vervolgens wordt de laagste waarde van 2014 en 2015 gekozen.

3.3 Grondwaardebepaling bij canonherziening einde tijdvak (CHET)

- De grondwaarde voor wonen wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de actuele BSQ. De BSQ wordt jaarlijks opnieuw bepaald.

- Voor meergezins en eengezins koopwoningen zijn afzonderlijke BSQ's bepaald.
- De minimale BSQ is 5% en de maximale BSQ is 49%.
- Indien in de erfpachtakte de bestemming huurwoning wordt/is vastgelegd, wordt de BSQ verminderd met 5%-punt. De minimale BSQ blijft echter 5%.
- Voor CHET aanbiedingen in 2018 wordt de grondwaarde bepaald op basis van geactualiseerde BSQ (Lijst Buurtstraatquote 2018) en de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2016 (belastingjaar 2017). Voor aanbiedingen in 2019 wordt de Lijst Buurtstraatquote 2019 gebruikt.
- Parkeren betreft een aparte bestemming. De grondwaarde wordt residueel bepaald in lijn met andere niet-woonbestemmingen behalve bij parkeerplekken bij eengezinswoningen die niet los verhandelbaar zijn.
- Indien de WOZ-waarde de parkeerplaats omvat, moet de WOZ-waarde gecorrigeerd worden met de waarde van het deelobject parkeerplaats.
- De erfpachtgrondwaarde bij CHET ontstaat door de grondwaarde met 10% te depreciëren.

3.4 Grondwaardebepaling bestemmings- en bebouwingswijziging waarbij minder dan 5 nieuwe woningen worden gerealiseerd

- Canonverhoging wordt berekend op basis van verschil in erfpachtgrondwaarde in de nieuwe situatie en de oude situatie.
- De grondwaarde voor wonen in de oude en nieuwe situatie wordt bepaald door de WOZ-waarde of onbezwaarde waarde te vermenigvuldigen met de actuele BSQ.
- Voor meergezins en eengezins koopwoningen zijn afzonderlijke BSQ's bepaald.
- De minimale BSQ is 5% en de maximale BSQ is 49%.
- Indien in de erfpachtakte de bestemming huurwoning wordt/is vastgelegd, wordt de BSQ verminderd met 5%-punt. De minimale BSQ blijft echter 5%.
- Voor aanbiedingen die in 2017 zijn aangevraagd wordt als uitzondering de WOZ-beschikking van belastingjaar 2015 gebruikt met peildatum 2014, dan wel de WOZ-beschikking van belastingjaar 2016 met peildatum 2015, indien deze lager is.
- De BSQ's worden gebaseerd de Lijst Buurtstraatquote 2017.
- Voor aanvragen vanaf 1-1-2018 wordt de grondwaarde bepaald op basis van Lijst Buurstraatquote 2018 en de WOZ met peildatum 1-1-2016 (belastingjaar 2017).
- Parkeren betreft een aparte bestemming. De grondwaarde wordt residueel bepaald in lijn met andere niet-woonbestemmingen.
- Indien de WOZ-waarde de parkeerplaats omvat, moet de WOZ-waarde gecorrigeerd worden met de waarde van het deelobject parkeerplaats.
- Bij bestemmingswijziging is alleen op de nieuwe bestemmingen 10% depreciatie van toepassing.

- Bij bebouwingswijzigingen zoals volume-uitbreiding is 10% depreciatie alleen van toepassing op het deel dat wordt toegevoegd.

3.5 De genormeerde residuele methode bij minimaal vijf nieuwe woningen

Indien er een wijziging plaatsvindt van een bestaand erfpachtrecht waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd is de WOZ/BSQ-methode niet van toepassing. Dit betreffen zogenaamde transformatieprojecten. De grondwaarde voor de te realiseren woningen in een transformatieproject wordt door de grondprijsadviseur van de gemeente bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt. De vastgoedwaarde (marktwaarde) wordt bepaald op basis van de marktwaarden van vergelijkbare woningen als de woningen die in het transformatieproject gerealiseerd worden. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van genormeerde herbouwkosten van de in het transformatieproject beoogde referentiemodel. Zowel bij de waardebepaling van vastgoed als opstal wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan).

3.6 Overig

Toeslag plint

Als in de plint niet-wonen bestemmingen worden gerealiseerd dienen de herbouwkosten van de woningen verhoogd te worden. Informeer bij de grondprijsadviseur naar de hoogte van de toeslag.

Toeslag geluidbelaste locatie

Als woningen worden gerealiseerd op een geluidbelaste locatie kan rekening worden gehouden met extra kosten die samenhangen met geluidwerende voorzieningen om aan het Bouwbesluit te voldoen. Deze toeslag wordt meegenomen in de herbouwkosten van de woning en leidt tot een lagere grondwaarde per woning. Informeer bij de grondprijsadviseur naar de hoogte van de toeslag.

Koopwoningen

De marktwaarde wordt bepaald op basis van bestanden van onder andere Funda, Kadaster en Calcasa waarin het aanbod en transacties zijn opgenomen. Bij afwijkende woningtype (bijvoorbeeld bij kleinere woningen) wordt een marktwaarde bepaald door soortgelijke referentieobjecten in een groter deelgebied te selecteren. De beschikbare prijzen worden teruggerekend naar marktwaarden op basis van gemiddelde correctiepercentages. Zo wordt per project een realistische marktwaarde bepaald.

Markthuurwoningen

Voor markthuurwoningen gelden andere residuele grondwaarden dan voor koopwoningen. Deze woningen hebben de bestemming markthuurwoning en er geldt de beperkende voorwaarde van een verplichte minimale huurperiode van 15 jaar. De grondwaarde voor de markthuurwoningen is door deze beperkende voorwaarde in de regel lager dan die van koopwoningen. Voor de marktwaarde van een huurwoning is

een analyse gemaakt van de verhouding van beleggingswaarde met de VON-waarde. Deze verhouding wordt gebruikt om een afslag te doen op de bepaalde VON-waarde voor koopwoningen. De residuele grondwaarde wordt vervolgens bepaald aan de hand van de gecorrigeerde marktwaarde (afslag van de VON-prijs) en dezelfde stichtingskosten als voor een koopwoning.
Als voor de verplichte verhuurperiode de bestemming wordt gewijzigd naar koopwoning dan moet het verschil in grondwaarde worden bijbetaald, ongeacht het aantal jaren dat de woning nog had moeten worden verhuurd.
De analyse voor de verhouding van de beleggingswaarde huurwoning met een VON-waarde wordt periodiek bijgewerkt.

3.7 Afwijkende woningtypen

Casco woningen

Uitgangspunt bij de bepaling van de grondwaarde voor cascowoningen is dat wanneer het inbouwpakket volledig is geïnstalleerd, de cascowoning een vergelijkbare marktwaarde en kostenniveau heeft als een standaard nieuwbouwwoning. Dit betekent dat er geen verschil bestaat tussen de grondwaarde voor cascowoningen en de grondwaarde voor standaard nieuwbouwwoningen. Voor deze woningen volstaat dus de algemene werkwijze bij de grondwaardebepaling.

Woonwerkwoningen

Bij een woonwerkwoning wordt een deel van de woning (één of meerdere kamers) gebruikt als werkruimte (kantoor of bedrijfsruimte, bedrijf aan huis). Er is niet altijd sprake van een duidelijke scheiding tussen de werk- en woonfunctie. Ook is het moeilijk controleerbaar of de werkruimte ook daadwerkelijk als zodanig wordt gebruikt.
Voor het totale oppervlak van de woonwerkwoning wordt daarom uitgegaan van de bestemming wonen en hier wordt de grondwaarde dus op gebaseerd.

Woonzorgcomplex

Bij woonzorgcomplexen wordt een onderscheid gemaakt in intramurale en zorgwoningen extramurale zorg. In deze onderverdeling staat intramurale zorg voor onzelfstandige woonruimte waarbij de zorg en huisvesting worden gefinancierd via publieke middelen. In de regel zijn dit verpleegtehuizen. Voor deze categorie wordt de vaste grondwaarde per m² BVO voor niet-woonbestemmingen gerekend.
Extramurale zorg daarentegen betreft zelfstandige, reguliere woningen.
Bij het bepalen van de grondwaarde worden de volgende criteria gehanteerd:

1) Als er individuele huurovereenkomsten zijn, geldt de reguliere grondwaarde wonen. Dat betekent dat de grondwaarde zo wordt benaderd als ware het een reguliere woning zonder zorg. Wel kan er (onder voorwaarden en tot op zekere hoogte) rekening worden gehouden met hogere herbouwkosten en een lagere beleggingswaarde.
2) Als er sprake is van onzelfstandige woonruimte voor niet-commerciële zorg en er geen individuele huurovereenkomsten zijn, geldt de vaste grondwaarde per m² BVO voor niet- woonbestemmingen. In deze situatie is zorg het primaire doel en huisvesting secundair. Verpleegtehuizen zijn veel voorkomende voorzieningen die hiervoor in aanmerking komen.

Long-stay woningen

De grondwaarde voor long stay woningen wordt bepaald op basis van maatwerk.

Bedrijfswoningen/dienstwoningen

Er is een verschil tussen de grondwaarde voor dienstwoningen en de grondwaarde voor reguliere woningen. Bij dienstwoningen is er sprake van een beperking (privaatrechtelijk en/of publiekrechtelijk).

Wonen op het water

Wonen op water kan in een woonboot of in een waterwoning. Waterwoningen onderscheiden zich van woonboten doordat:

1) de ligplaats geen voor openbare dienst bestemd water is;
2) de woning een eigenstandige constructie heeft die de woning met de bodem verbindt;
3) de locatie in een bestemmingsplan als woning is bestemd en het object is bedoeld als en bestemd tot woning.

Waterwoningen worden aangemerkt als woningen, in die zin dat nieuwe ligplaatsen voor waterwoningen in erfpacht worden uitgegeven.
Voor woonboten geldt gezien het specifieke karakter van dit vastgoedsegment dat de grondwaarde per geval bepaald wordt. Hierbij wordt rekening gehouden met het type woonboot (woonschepen, woonvaartuigen en woonarken) waarvoor een ligplaats bestemd is.

Sociale huurwoningen gerealiseerd door niet leden AFWC

Sociale huurwoningen (m.u.v. jongeren en studentenwoningen) die niet worden gerealiseerd door een lid van de AFWC worden gewaardeerd als reguliere huurwoningen, conform de algemene werkwijze bij de grondwaardebepaling. Dit komt omdat de woninggrootte vrij is en de ervaring leert dat de markt het optimum opzoekt door kleinere woningen te bouwen.

Kleine woningen

Voor woningen die kleiner zijn dan 40 m² GO, vaak studentenwoningen en jongerenwoningen, wordt de grondwaarde residueel bepaald volgens de algemene werkwijze bij de grondwaardebepaling. Volgens de anti blokhok regeling mag de huur van een woning, kleiner dat 40 m² GO, niet meer zijn dan de liberalisatiegrens.

Studentenwoningen

Met studentenwoningen wordt verstaan huurwoningen ten behoeve van studenten die ingeschreven zijn aan een hoger onderwijs instelling met een kale aanvangsmaandhuur per woning van maximaal € 366,02 (prijspeil: datum eerste verhuring). De kale huur voor studentenwoningen is bepaald door de maximale subsidiabele huur van € 414,02 met de maximale subsidiabele servicekosten van € 48,- te verlagen. De beleggingswaarde minus stichtingskosten, overeenkomstig met koopwoningen, is de residuele grondwaarde. Voor de woninggrootte is een aanname gedaan, welke op basis van onderzoek wordt bijgesteld.

Jongerenwoningen

Met jongerenwoningen wordt verstaan huur woningen ten behoeve van jongeren in de leeftijd van 18 tot 28 jaar met een kale aanvangsmaandhuur per woning van maximaal € 544,55 (prijspeil datum eerste verhuring). De kale huur voor jongerenwoningen is bepaald door de maximaal subsidiabele huur van € 592,55 met de maximaal subsidiabele servicekosten van € 48,- te verlagen. De beleggingswaarde minus

vergelijkbare stichtingskosten, overeenkomstig met koopwoningen, is de residuele grondwaarde. Voor de woninggrootte is een aanname gedaan, welke op basis van onderzoek wordt bijgesteld.

Middeldure huurwoningen

Voor middeldure huurwoningen in transformatieprojecten gelden andere residuele grondwaarden dan voor markthuurwoningen. Deze woningen hebben de bestemming middeldure huurwoning en er gelden beperkende voorwaarden:

1) De helft van de nieuw op te leveren woningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal die een sociale huurwoning achter laten.
2) De overige nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan overige huishoudens met een middeninkomen tot 1,5 x modaal.
3) De maximale kale aanvangshuur van de woningen is € 971,- en de gemiddelde kale huur in een project is € 850,-.
4) De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI, maandcijfer).
5) Door een verbod op uitponden gedurende 25 jaar worden de woningen ten minste 25 jaar verhuurd als middeldure huurwoningen en beschikbaar gesteld voor de doelgroep van middeninkomens tot 1,5 x modaal.

De marktwaarde (beleggingswaarde) van een middeldure huurwoning met deze beperkende voorwaarden is vergeleken met de marktwaarde van reguliere markthuurwoningen. Dit heeft geresulteerd in een afslag op de marktwaarde. Deze afslag wordt periodiek bijgewerkt.
De berekening van de grondwaarde wordt op dezelfde wijze gedaan als reguliere huurwoning, maar met een aangepaste marktwaarde.
De analyse van de verhouding van de marktwaarde van een middeldure huurwoning en een reguliere huurwoning wordt periodiek bijgewerkt.

Wooncoöperatieven

Een wooncoöperatief is een woonvorm waarbij de bewoners invloed hebben op de exploitatie en het beheer van de woning. Het coöperatief is eigenaar van het onroerend goed. Het dagelijks bestuur van het coöperatief ligt bij de bewoners.
De uitwerking van de woon coöperatieven zit in een pilot fase en kent een lagere grondwaarde door een afslag op de marktwaarde van 6% t.o.v. de marktwaarde reguliere huur. Dit geldt alleen voor de volgende locaties, of als de raad een besluit neemt tot een toevoeging hierop:
- Havenstraat;
- Archimedesplantsoen;
- Centrumeiland.

4 Kantoor- en bedrijfsruimte

De grondwaarde voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt op residuele wijze bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde (paragraaf 1.2). De grondwaarden zijn onder andere afhankelijk van de locatie en de ligging van de ruimte.

4.1 Kantoorruimte

Onder kantoorruimte wordt verstaan: het vastgoed waarbinnen, volgens haar constructie en inrichting, management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureau gebonden werkzaamheden plaatsvinden.

4.2 Zakelijke dienstverlening

Onder zakelijke dienstverlening wordt verstaan het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Ondernemingen uit de sector zakelijke dienstverlening, vallen onder de bestemming kantoor.

4.3 Bedrijfsruimte

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan het vastgoed, dat volgens haar constructie en inrichting, gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het BVO wordt gebruikt als bedrijfsruimte. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten. Een grondwaarde voor bedrijfsruimte is van toepassing, als de ruimte voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren of de aanwezigheid van loadingdocks.

4.4 Bedrijfsruimte in plint

Sinds de ICT zich in de jaren tachtig sterk heeft ontwikkeld, heeft een aantal sectoren een trend laten zien waarin het productieproces aanzienlijk is vereenvoudigd (bijvoorbeeld bepaalde drukkerijen). Dergelijk gebruik komt vaak voor in plinten waarbij de huurniveaus in lijn zijn met plintruimtes voor kantoor of winkels. Als er sprake is van de bestemming bedrijfsruimte zonder dat de ruimte voldoet aan de bovengenoemde fysieke kenmerken van bedrijfsruimte, dan wordt de bestemming kantoor of detailhandel gebruikt en wordt een overeenkomstige grondwaarde gehanteerd. Hierbij wordt teruggevallen op referentiehuren van soortgelijke bestemmingen in de omgeving.

Als de bestemmingen bedrijfsruimte en kantoor zelfstandig gebruikt worden (bijvoorbeeld eigen ingang, aparte gebruiker en/of separaat huurcontract etc.) gelden er separate grondwaarden, één voor bedrijfsruimte en de ander voor kantoor.

4.5 Verdiepingsvloeren

Bij wijzigingen zoals uitbreidingen en bestemmingswijzigingen (waarbij de nieuwe bestemming bedrijfsruimte is) geldt voor alle verdiepingsvloeren in principe de grondwaarde voor kantoorruimte. Alleen van de begane grond van deze objecten wordt verondersteld dat ze als bedrijfsruimte wordt afgerekend mits deze ook daadwerkelijk als bedrijfsruimte is gebouwd en gebruikt.
Een grondwaarde voor bedrijfsruimte op de hoger gelegen etages is mogelijk, als de verdiepingen voldoen aan functionele eisen, zoals: hoog plafond of zware maximale vloerbelasting of grote vrije overspanning.

4.6 Co-locaties

Onder co-locaties (communication-locations) wordt verstaan een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie, opslag en beheer van data in de informatietechnologie en/of telecommunicatie. Het betreft ICT- en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals switchhouses en hostingactiviteiten. Co-locaties vormen sinds 2001 een aparte bestemmingscategorie in het erfpachtcontract, waarvoor een aparte grondwaarde geldt.

4.7 Showroom

Onder showroom wordt verstaan een ruimte ten behoeve van het tentoonstellen van te verkopen producten en/of diensten.
Een showroom kan voorkomen in combinatie met een kantoor- of bedrijfsruimte.
De grondwaarde van showroom is afhankelijk van het daadwerkelijke gebruik en de locatie. Zolang de showroom, wat betreft oppervlakte, ondergeschikt is aan de hoofdbestemming, geldt de grondwaarde van de hoofdbestemming.
Ondergeschikt is wanneer het BVO van de showroom kleiner is dan 50% van het BVO van de hoofdbestemming.
Voor showrooms die qua oppervlak niet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming worden afzonderlijke grondwaarden bepaald.

4.8 Creatieve industrie

Voor de creatieve industrie geldt geen apart (afwijkend) grondprijsbeleid. De hoogte van de grondwaarden voor de creatieve industrie wordt bepaald door het feitelijke gebruik. De aard en het gebruik van de ruimte bepalen onder welke categorie (of combinatie van de twee) de ruimte valt. Een reclamebureau bijvoorbeeld valt onder de bestemming kantoor, dus geldt hierbij de grondwaarde voor kantoor.

5 Detailhandel

Detailhandel is het fysiek (in tegenstelling tot online) leveren en afrekenen van goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Het is een sector die bestaat uit verschillende branches (zoals de levensmiddelenbranche, de modebranche, de woonbranche enz.). De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument.

De grondwaarde voor detailhandel wordt op residuele wijze bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde (zie paragraaf 1.2). De grondprijzen zijn onder andere afhankelijk van de locatie, de ligging van de ruimte op de begane grond of op verdieping of kelder, de branchering en de oppervlakte. Deze grondwaardeberekening is veelal maatwerk.

5.1 Winkelruimte

Onder winkelruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken aanwezig is.

5.2 Winkelconcentratie

Onder een winkelconcentratie wordt verstaan een concentratie van winkelruimten, die aan te merken zijn als een buurtvoorziening, een wijkvoorziening, een stadsdeelcentrum of een kernwinkelapparaat/-gebied.

5.3 PDV

PDV-winkels (Perifere Detailhandels Vestigingen): deze verkopen vooral volumineuze artikelen. Qua branches zijn ze beperkt tot doe het zelf bouwmarkten en winkels in meubels en woninginrichting. Deze veelal grote(re) vestigingen met volumineuze goederen pasten fysiek meestal niet in gewone winkelcentra en werden daarom daarbuiten, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen, toegestaan. In Amsterdam zijn PDV-winkellocaties onder meer te vinden op (delen van) de Klaprozenweg, Amstel III, Sloterdijk III, Spaklerweg en bedrijventerrein Schinkel.

5.4 GDV

GDV-winkels (Grootschalige Detailhandels Vestigingen): hier is niet het volume van het artikel bepalend, maar de omvang van de winkel. Het gaat om winkels met een winkelvloeroppervlak van ca. minimaal 1.500 m² BVO per bedrijfsvestiging in één branche. Shop-in-Shop is niet toegestaan. Voor GDV-winkels gelden in principe geen branchebeperkingen, hoewel dagelijkse artikelen zijn uitgesloten. GDV-locaties in Amsterdam bevinden zich op de Arena Boulevard in Zuidoost en op de Zuidermolenweg op bedrijventerrein Osdorp in Nieuw-West.

5.5 Brancheverbreding

Een voortgaande trend is de brancheverbreding. Dit houdt in dat diverse functies in één voorziening worden gecombineerd. Meestal wordt in een dergelijk geval voor de

grondwaardebepaling gekeken naar de functie die het grootste deel van het oppervlak inneemt. Bij grootschalige voorzieningen kunnen alle bestanddelen afzonderlijk worden gewaardeerd.

5.6 Consumentgerichte dienstverlening

Ondernemingen binnen de sector consumentgerichte dienstverlening hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden, net als bij winkels, veelal aangeboden via een balie). Daarom wordt de grondwaarde voor consumentgerichte dienstverlening in een winkelconcentratie of elders in de stad, gelijk gesteld aan de grondwaarde voor detailhandel. Voorbeelden van deze consumentgerichte diensten zijn: reisbureaus, uitzendbureaus, makelaars, bankfilialen, hypotheekadviseurs, internetgelegenheden, kopieerwinkels, gereedschapsverhuur en dergelijke.

6 Horeca

De afkorting horeca staat voor "hotel, restaurant en café". Onder "hotel" vallen alle hotels en long-stay appartementen en onder "restaurant en café" vallen functies zoals café, bar, restaurant, fastfood-restaurant, koffiehuis, lunchroom en nachtclub.

6.1 Hotel

Onder een hotel wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van logies voor een in de regel kortstondig verblijf (in de regel korter dan een week).

De grondwaarden voor hotels worden residueel bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde (zie paragraaf 1.2). Bepalend voor de grondwaarde zijn onder meer de volgende elementen:

1) het stersegment,
2) de te verwachten kameropbrengsten en bezettingsgraad op basis van de gemiddelde resultaten in het verleden van de hotelmarkt in Amsterdam en de toekomstverwachtingen,
3) verhouding logies ten opzichte van "food en beverage" en overige inkomsten,
4) ligging van het hotel ten opzichte van het openbaar vervoer (knooppunten), luchthaven Schiphol, het centrum, de zakencentra, de uitvals- en snelwegen.

6.2 Long stay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een zelfstandige woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben. Bij long/extended stay wordt onderscheid gemaakt tussen verblijf langer en korter dan 6 maanden. Bij een verblijf korter dan 6 maanden geldt de grondwaarde voor hotels, bij een verblijf langer dan 6 maanden geldt in principe de grondwaarde voor wonen.

6.3 Short stay

Het structureel aanbieden van zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning voor een aansluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden. Indien de woning langer dan 6 maanden wordt verhuurd dan is er sprake van regulier wonen (huur) en geldt de grondwaarde voor wonen. Bij een verblijf korter dan 6 maanden geldt de grondwaarde voor hotels.
Vanaf 14 januari 2014 worden er geen nieuwe vergunningen meer afgegeven voor Short Stay.

6.4 Congresruimte

Een congresruimte (een ruimte die wordt gebruikt voor het houden van vergaderingen, seminars, congressen, presentaties, feesten en dergelijke) is vaak een onderdeel van een hotel. Zolang de congresruimte ondergeschikt is aan de hoofdbestemming (oppervlakte congresruimte ≤30% dan de oppervlakte van de hoofdbestemming), geldt de grondwaarde van de hoofdbestemming. Voor congresruimten die qua oppervlak

niet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming worden afzonderlijke grondwaarden bepaald.

6.5 Restaurant en café

Onder restaurant en café wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van eetwaren en/of dranken voor directe consumptie al dan niet ter plekke, eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheid. Bij de grondprijsbepaling voor restaurant en café wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën:

1. Horecagelegenheden waarbij de nadruk ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen, evenals de verstrekking van (alcoholische) dranken ter plaatse, al dan niet met etenswaren. Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn discotheek, bardancing, club, zaalverhuur/partycentra (regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek-en dansevenementen).
2. Horecagelegenheden waarbij de nadruk ligt op de verkoop van etenswaren - met als nevenactiviteit het verkopen van niet-alcoholische dranken – bedoeld voor directe consumptie al dan niet ter plaatse en waarbij er sprake is van zelfbediening. Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere snackbars, fastfoodrestaurants, snelbuffet, automatieken en loketverkoop.
3. Overige horecagelegenheden. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere bistro's, restaurants, lunchrooms, cafés, tearooms, kroegen, ijssalons en koffiehuizen.

De grondwaarden voor restaurant en café worden residueel bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde (zie paragraaf 1.2). Iedere categorie restaurant en café kent doorgaans een andere grondwaarde. Daarom is het van belang om in de grondprijsadviezen en erfpachtovereenkomsten het type horeca te omschrijven conform bovenstaande omschrijving.

6.6 Geïntegreerde (of ondersteunende) horeca

Cafés en restaurants komen ook voor in combinatie met een andere hoofdbestemming, bijvoorbeeld in een winkel, een sportschool of kantoor. Er is sprake van ondersteunende horeca als voldaan wordt aan de onderstaande voorwaarden:

1. de horeca is slechts bedoeld voor de gebruikers van de hoofdbestemming;
2. de ruimte heeft geen eigen entree;
3. de horeca heeft geen andere openingstijden dan de hoofdbestemming;
4. de horeca kan niet worden gesplitst in een afzonderlijk erfpachtrecht; in dergelijke gevallen geldt de grondwaarde voor de hoofdbestemming in plaats van een aparte grondwaarde voor horeca.

6.7 Horeca terrassen

Voor horeca terrassen geldt een korting van 75% (of factor 0,25) op de grondwaarde voor horeca. Er is geen korting van toepassing als de terrassen overdekt en/of verwarmd zijn.

7 Cultuur & ontspanning, recreatie en sport

De grondwaarde voor deze bestemmingen wordt op residuele wijze bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde (paragraaf 1.2). De grondprijzen zijn onder andere afhankelijk van de locatie, de ligging van de ruimte op de begane grond of op verdieping of kelder, de branchering en de oppervlakte. Deze grondwaardeberekening is veelal maatwerk.

7.1 Cultuur & Ontspanning

Onder cultuur & ontspanning verstaan we alle vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn theater, saunacomplex en bioscoop.

7.2 Recreatie

Onder recreatie verstaan we alle (actieve) vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van recreatie, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn; lasergame-hal, skydive-hal, indoor paintball, kartbaan en speelparadijs.

7.3 Sport

Onder de bestemming sport verstaan we alle vrijetijdsvoorzieningen die - al dan niet in een overdekte ruimte - de functie hebben van sport, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn: sportschool, zwembad en tennispark.

Onder deze bestemmingen valt een veelheid aan bedrijfssoorten die doorgaans een andere grondwaarde hebben. Daarom is het van belang om in de erfpachtcontracten de precieze toegestane functie of bedrijfssoort nader vast te leggen.

De functies binnen de bestemmingen; cultuur & ontspanning, recreatie en sport zijn ruim. Het kan hierbij gaan om een groot scala aan activiteiten, die diverse verschijningsvormen hebben. In veel gevallen is sprake van een combinatie van één of meer van de volgende bestemmingen: detailhandel, horeca, cultuur & ontspanning, recreatie en sport. Hierbij geldt dat de bestemming die overwegend voorkomt (meer dan de helft van het vloeroppervlak of kaveloppervlak) maatgevend is. Voor grotere rechten van erfpacht is het mogelijk diverse bestemmingen naast elkaar te gebruiken.

7.4 Jachthavens

Een jachthaven is een accommodatie met zomerligplaatsen of passantenligplaatsen voor pleziervaartuigen, eventueel in combinatie met reparatie van recreatievaartuigen, exploitatie van winterstalling voor recreatievaartuigen en verkoop van motorbrandstoffen en andere benodigdheden voor recreatievaartuigen waarbij het

waterperceel minimaal 60% bedraagt van het totale perceel ten behoeve van jachthaven. Het minimum ligt bij 60% omdat volgens de hierboven toegepaste definitie van jachthaven het zwaartepunt van de activiteiten ligt bij het exploiteren van ligplaatsen. Het landperceel van maximaal 40% is bedoeld voor reparatie, opslag en stalling ten behoeve van de jachthaven. Als er sprake is van minder dan 60% water, dan is de bestemming jachthaven niet van toepassing, maar de bestemming bedrijfsruimte, omdat het zwaartepunt dan ligt bij bijvoorbeeld reparatie en stalling.

Voor het bepalen van een grondwaarde voor jachthavens zijn er meerdere mogelijkheden, afhankelijk van de situatie:

- als de jachthaven bestaat uit maximaal 40% land, dan geldt de bestemming jachthaven en is de grondwaarde jachthaven van toepassing op zowel land als water;
- bij een landoppervlak van meer dan 40% is er sprake van de bestemming bedrijfsruimte en geldt voor het totale landoppervlak de grondwaarde voor bedrijfsruimte en voor het watergedeelte een factor van 0,25 op de grondwaarde van bedrijfsruimte;
- bij de bestemming bedrijfsruimte is maximaal 30% ondersteunende kantoor toegestaan;
- voor ander gebruik zoals detailhandel, horeca en wonen geldt een andere grondwaarde dan jachthaven of bedrijfsruimte.

8 Overige bestemmingen

Naast de belangrijkste bestemmingen die in de vorige hoofdstukken aan de orde kwamen bestaat er in Amsterdam vraag naar grond voor een grote diversiteit aan overige bestemmingen waarvoor dikwijls een grondwaardebepaling noodzakelijk is. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. Sociaal maatschappelijke bestemmingen op het gebied van onderwijs, religie, welzijn, zorg en medisch.
2. Infrastructuur en nutsvoorzieningen zoals onderstations, gelijkrichterstations, gasverdeelstations, gasontvangstations glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen t.b.v. distributie van energie, telefonie, internet, water.
3. Andere overige bestemmingen zoals warmte-koudeopslag, reclamemasten, windmolens etc.

8.1 Categorie 1: Sociaal maatschappelijke bestemmingen

Binnen de gemeente Amsterdam werd in het verleden voor deze voorzieningen altijd de standaard vaste grondwaarde gehanteerd. Met de commercialisering van deze sector is dit een achterhaald uitgangspunt. Voor de meeste voorzieningen zoals genoemd onder categorie 1 is het uitgangspunt dat de grondwaarden residueel bepaald worden. Het beleid is gemaakt om ruimte te bieden voor residuele grondwaardebepaling in gevallen waar de marktwerking leidt tot commercieel winstgevende business cases. In veel gevallen zal dit niet het geval zijn, en wordt teruggevallen op de minimale grondwaarde (paragraaf 1.2). De voorwaarden die bij de minimale grondwaarde gelden zijn:

1) een rendabele exploitatie is niet mogelijk vanwege de privaatrechtelijke beperkingen en,
2) de erfpachter is een non-profit instelling die wordt gesubsidieerd door de overheid.

8.1.1 Zorgwoningen

Voor zorgwoningen (woonzorgcomplex) geldt in principe hetzelfde grondprijsbeleid als voor reguliere woningen (zie ook blz. 22). Ook als het huurwoningen voor zorgbehoevenden betreft gelden dezelfde uitgangspunten omdat het om een woning gaat waar een reguliere huur voor wordt betaald door de huurder. Alleen als er geen huur wordt betaald en financiering van de huisvesting plaatsvindt via het zorgstelsel (intramuraal), is er sprake van een welzijnsvoorziening waarvoor de vaste grondwaarde per m² BVO geldt (zie paragraaf 1.2).

8.1.2 Gezondheidscentrum

Voor een gezondheidscentrum geldt de vaste grondwaarde per m² BVO (paragraaf 1.2). Voorwaarde hierbij is dat alle voorzieningen in het gezondheidscentrum één gemeenschappelijke hoofd entree hebben en dat ze onderdeel uitmaken van één erfpachtrecht.

8.1.3 Allesinéénschool

Een Allesinéénschool is een integrale voorziening met een aanbod in opvang, (voorschoolse) educatie en naschoolse activiteiten. Het betreft een samenwerkingsverband tussen tenminste de opvangorganisatie en het onderwijs. Voor alle opvang, onderwijs en naschoolse voorzieningen binnen een Allesinéénschool geldt de vaste grondwaarde per m² BVO (paragraaf 1.2). Voorwaarden bij deze vaste grondwaarde zijn:

- de betreffende Allesinéénschool voldoet aan de eisen die de gemeente (OJZ) stelt aan het concept Allesinéénschool;
- de kinderopvangvoorzieningen van de Allesinéénschool worden door de gemeente (rve Vastgoed) gerealiseerd.

Indien er naast voornoemde voorzieningen, te weten aanbod in opvang, (voorschoolse) educatie en naschoolse activiteiten, ook andere voorzieningen worden gerealiseerd, zal de grondwaarde worden herzien.

8.1.4 Broedplaatsen

Voor broedplaatsen die zijn goedgekeurd door de CAWA (Commissie voor ateliers en (woon)werkpanden) geldt de vaste grondwaarde per m² BVO.
Voor broedplaatsen die niet zijn goedgekeurd door de CAWA, geldt dat de grondwaarde residueel wordt bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde (paragraaf 1.2).

8.2 Categorie 2: Infrastructuur en nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke burger tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren niet alleen vastgoed benodigd voor het 'transport' van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming tot nutsvoorzieningen, maar ook riolering en openbaar vervoer. Met de openstelling van andere netwerken zoals kabeltelevisie en glasvezel voor andere aanbieders behoren ook deze naar hun aard tot nutsvoorzieningen.

Nutsvoorzieningen vielen aanvankelijk vaak direct onder de verantwoordelijkheid van het openbaar bestuur. In de loop van de tijd zijn de meeste van deze voorzieningen op afstand geplaatst: eerst in de vorm van stichtingen of overheidsvennootschappen, maar er wordt tegenwoordig ook vaak gekozen voor privatisering. Wel ziet de overheid erop toe dat bij privatisering het algemeen belang en de betaalbaarheid voldoende gewaarborgd blijven.

Belangrijke kenmerken van nutsvoorzieningen zijn:

- ze dienen het algemeen belang;
- het betreft als regel open transportnetwerken voor verschillende aanbieders waarover deze diensten/product aan de consument leveren, (uitzonderingen wel behorend tot nutsvoorzieningen maar slechts open voor eigen leveringen zijn: leveringsnet Westpoort Warmte, Waterleidingnet (stichting Waternet) en Riolering (stichting Waternet; waterschappen AGV en NNK);
- de aanbieder van de voorziening heeft vaak een monopolistisch karakter;
- doorgaans wordt toezicht gehouden op het netbeheer en de toegankelijkheid tot het netwerk voor aanbieders (waakhonden).

8.2.1 Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste grondwaarde per m² BVO (paragraaf 1.2).

Uitzonderingen

Voor de bepaling van de grondwaarde worden niet tot nutsvoorzieningen gerekend:

- vastgoed ten behoeve van de productie en opslag van gas, elektra, warmte;
- de eigen bedrijfsvoering van de producent of netbeheerder (w.o. kantoren);
- werven, garages, werkplaatsen voor de productie, beheer, onderhoud en opslag van voor het netbeheer/dienstverlening benodigde materiaal.

Voorzieningen OV

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer als tramrails, bushalten, abri's en dergelijke worden gerekend tot de weginrichting in beheer van V&OR. Hierover wordt geen grondwaarde berekend. Voorzieningen als gelijkrichterstations, eindhuisjes, waarin bus/tramchauffeurs hun rustruimte hebben en de lijnmanager kantoor houdt, vallen wel tot de nutsvoorzieningen waarvoor de vaste grondwaarde geldt (paragraaf 1.2).

8.2.2 Kleine nutsvoorziening

Nutsvoorzieningen met een grondoppervlak kleiner dan of gelijk aan 5 m² BVO (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) worden, wanneer ze in openbaar gebied staan, dan wel aan drie zijden grenzen aan het openbaar gebied, "om niet" uitgegeven aan de beheerder.

8.3 Categorie 3: Andere overige bestemmingen

8.3.1 WKO-installaties

Een WKO-installatie vormt als het ware de vervanging van traditioneler installaties voor verwarming, verkoeling en tapwater. Dergelijke installaties nemen ruimte in beslag, waarvoor erfpacht verschuldigd is. Omdat een WKO-installatie een collectieve voorziening vormt, moet een alternatieve grondslag voor de grondwaardebepaling worden vastgesteld, die zo veel mogelijk bij de traditionele uitgangspunten aansluit.

Een WKO-installatie bestaat uit ① ondergrondse bronnen, ② doorgaans in een opstelruimte geplaatste verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars en ③ overdrachtsstations door het hele gebouw, ④ alles met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur. Voor de bepaling van de grondwaarde voor de WKO-installatie als geheel gaan we uit van een gescheiden waardering van de bronnen en opstelruimte(n).

1. Bronnen: De gemeente kan niet instaan voor de geschiktheid van de ondergrond voor warmte-/ koudebronnen van de gewenste capaciteit. Ook kan zij interferentie met andere WKO-installaties niet uitsluiten. Daarom is ervoor gekozen om alleen voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen, een vaste grondwaarde te hanteren per bron (paragraaf 1.2). Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde bepaald.

2. Voor de opstelruimte bepalen we de grondwaarde op basis van de BVO's van de opstelruimte van de WKO-installatie en de grondwaarde per m^2 BVO van de bestemming(en) / het gebruik waarvoor de WKO-installatie bestemd is:
   a. Als de WKO-installatie uitsluitend woningen bedient, dan is de waarde van de opstelruimte verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen.
   b. Als de WKO-installatie alleen niet-woonbestemmingen bedient, dan wordt de grondwaarde van de opstelruimte bepaald op basis van de volgende vergelijking:

$$Gw_{opstelruimte} = BVO_{opstelruimte} \times \frac{Gw_{complex}}{BVO_{complex}}$$

   c. Zit de WKO-installatie in een gemengd complex met woningen en niet-woonbestemmingen, dan ① is de grondwaarde voor het woningdeel van de opstelruimte verdisconteerd in de grondwaarde per m^2 GO wonen en ② hoeft slechts de grondwaarde van de opstelruimte voor het niet-woningdeel berekend te worden. Hiervoor geldt de volgende vergelijking.

$$Gw_{opstelruimte} = BVO_{opstelruimte} \times \frac{BVO_{niet\ woonbestemming}}{BVO_{complex}} \times \frac{Gw_{niet\ woonbestemming}}{BVO_{niet\ woonbestemming}}$$

Als voor een WKO-installatie een opstalrecht gevestigd wordt, dan behelst dat mede het gebruik van de opstelruimte. Dat opstalrecht vertegenwoordigt een waarde. Voor een opstelruimte zoals genoemd onder punt 2.a en 2.c (het woningdeel) wordt de grondwaarde gelijk gesteld aan de minimale grondprijs die geldt voor niet-woonbestemmingen bij nieuwe gronduitgiften (paragraaf 1.2).

8.3.2 Andere overige bestemmingen

Voor alle andere overige bestemmingen zoals reclamemasten, windmolens en dergelijke wordt de grondwaarde residueel bepaald.

9 Parkeren

Onder parkeren wordt verstaan het gebruik van een terrein c.q. ruimte of een gedeelte daarvan voor het stallen van motorrijtuigen in overeenstemming met de bestemming. Parkeren hangt direct samen met andere functies, maar is toch een zelfstandige functie, die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is. Binnen het grondprijsbeleid bestempelen we parkeren dan ook als een aparte bestemming, waarvoor specifieke grondwaarden gelden.

De grondwaarde van parkeren wordt marktconform en genormeerd residueel bepaald. De grondwaarde hangt onder meer af van:

- de bouwvorm (maaiveld, bebouwd, verdiept, et cetera);
- het type parkeren: stallings- of openbare parkeergarage;
- het geldende parkeerbeleid;
- de parkeerdruk / beschikbaarheid van parkeerplaatsen;
- de exploitatievorm.

Voor parkeerplaatsen op maaiveld wordt een norm van 25 m² gehanteerd. Dit is inclusief aan- en afrijdroutes. Als er een plattegrondtekening beschikbaar is van de feitelijke situatie, prevaleert de tekening boven de norm bij het maken van een erfpachtberekening.

9.1 Parkeren bij overstap en conversie Vicarierechten wonen

Bij overstap van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht en conversie van Vicarierechten wonen is de Overstapregeling 2017 van toepassing op de afzonderlijke parkeerplaatsen bij een woning. De voorwaarde is dat de parkeerplaats dient te behoren aan de erfpachter van de woning. In deze gevallen wordt, wanneer de overstap of conversie van de rechten (woning en parkeerplaats) tegelijk plaatsvindt, de buurtstraatquote van de woning toegepast om de grondwaarde van de parkeerplaats te verkrijgen. Indien voor de parkeerplaats geen WOZ-waarde beschikbaar is, wordt door de grondprijsadviseur de onbezwaarde waarde bepaald.

9.2 Fietsenstalling

Omdat bij fietsenstallingen de marktwaarde nauwelijks hoger is dan de stichtingskosten, geldt een vaste grondwaarde per m² fietsenstalling. Deze grondwaarde is gekoppeld aan de minimale grondwaarde van een auto parkeerplaats (paragraaf 1.2)en wordt verkregen door de minimale grondwaarde van de auto parkeerplaats te delen door 25 m² (dit is de genormeerde oppervlakte van een parkeerplaats). Deze grondwaarde is ook van toepassing als de fietsenstalling gedeeltelijk wordt gebruikt voor scooters.

1) Als de fietsenstalling geen zelfstandig recht is en uitsluitend woningen bedient, dan is de waarde verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen. Er wordt geen afzonderlijke grondwaarde voor de fietsenstalling bepaald.

2) Zit de fietsenstalling in een gemengd complex met woningen en niet-woonbestemmingen, dan ① is de grondwaarde voor het woningdeel van de fietsenstalling verdisconteerd in de grondwaarde per m² GO wonen en ② hoeft slechts de grondwaarde voor het niet-woningdeel berekend te worden.
3) Als de fietsenstalling gesplitst wordt van het hoofdrecht (apart verhandelbaar) of er wordt een opstalrecht gevestigd, dan vertegenwoordigt het recht een waarde. Voor de hele fietsenstalling (zowel woning als niet-woningdeel) is de bovengenoemde minimale grondwaarde (afgeleid van de minimale grondwaarde van een auto parkeerplaats) van toepassing.
4) De minimale grondwaarde is niet van toepassing als er naast de fietsenstalling ook nog andere activiteiten worden ontplooid.
5) Voor stallingen ten behoeve van motoren geldt een op maat bepaalde grondwaarde.

Bijlage A: Afkortingen en begrippen

AB

Algemene Bepalingen
De algemene bepalingen bevatten algemene regels die voor meerdere erfpachters gelden. In de erfpachtakte staat opgenomen welke algemene bepalingen op het erfpachtrecht van toepassing zijn. De algemene bepalingen zijn vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam.

BAR

Bruto aanvangsrendement
De bruto huurinkomsten in het eerste jaar bij volledige verhuur uitgedrukt als een percentage van de totale investeringswaarde van het object.

BTW

Belasting toegevoegde waarde
Omzetbelasting (BTW) is in het algemeen verschuldigd over:
- Economische of juridische levering van 'nieuwe' onroerende zaken;
- Vestiging van zakelijke rechten w.o.: erfpacht, opstal, appartementsrechten, vruchtgebruik op 'nieuwe' onroerende zaken;
- Overdracht, wijziging, afstand en opzegging van zakelijke rechten betreffende 'nieuwe' onroerende zaken.

BVO

BVO
De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen

FSI

Floor/Space-index
De floor/space-index geeft de verhouding weer tussen het bruto oppervlak en het kaveloppervlak. Als bijvoorbeeld een eengezinswoning van 100 m² BVO op een kavel van 110 m² staat, bedraagt de FSI 0,91 (=100/110).

GO

Gebruiksoppervlak
De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (zie bijlage B).

Ovb

Overdrachtsbelasting
Overdrachtsbelasting wordt geheven als onroerende zaken en zakelijke rechten ouder zijn dan twee jaar en wel in de volgende gevallen:
- Economische én juridische verkrijging van een onroerende zaak;
- Verkrijging van zakelijke rechten op een onroerende zaak;
- Wijziging van zakelijke rechten op een onroerende zaak.

Nota bene: bij niet-woonbestemmingen geldt de eis van twee jaar niet.

NEN 2580

Nederlandse norm 2580
Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden.

VVO	**Verhuurbaar vloeroppervlak** Het verhuurbaar oppervlak is het gebruiksoppervlak aangevuld met de "correctie glaslijn". Zie hiervoor NEN 2580. Het VVO geldt alleen voor niet-woonfuncties.

Bijlage B: BVO en GO

BVO (BVO)

Algemene definitie

Het BVO van een woning wordt bepaald conform de NEN-2580.

Er zijn drie soorten BVO te onderscheiden: de BVO van een gebouw, de BVO van de overdekte gebouwgebonden buitenruimte en de BVO van de niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte. Belangrijk is dus om in alle gevallen duidelijk aan te geven welke BVO('s) bedoeld worden.

BVO van een gebouw

Het BVO van een gebouw is de som van de BVO's van alle tot het gebouw behorende **binnenruimten** van dat gebouw. Daar hoort ook de oppervlakte bij van een trapgat, liftschacht en leidingschachten ('ruimten voor verticaal verkeer') op elk vloerniveau.

BVO overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

Om het BVO van de gebouwgebonden overdekte buitenruimten te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle overdekte buitenruimten bij elkaar opgeteld. Dit kunnen bijvoorbeeld loggia's en open galerijen zijn.

BVO niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

Om het BVO van de gebouwgebonden niet-overdekte buitenruimten te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle niet-overdekte buitenruimten bij elkaar opgeteld. Dit kunnen bijvoorbeeld dakterrassen en balkons zijn.

BVO in overeenkomsten

Gezien de soorten BVO's die NEN 2580 hanteert is een verwijzing naar de NEN alleen niet voldoende. Wanneer in overeenkomsten afspraken worden gemaakt waarbij BVO een rol speelt (bijv. realiseren van maximaal BVO of bijbetalen van extra BVO), dient specifiek opgenomen te worden wat hieronder verstaan wordt. Denk hierbij aan serres, dubbele gevels, ondergrondse bergingen en parkeergarages.

Gebruiksoppervlak (GO)

Algemene definitie

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt in Amsterdam bepaald conform de NEN-2580.

Bij niet-zelfstandige woningen (woningen die zijn aangewezen op gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of voorzieningen) worden de gemeenschappelijke ruimten (inclusief de gemeenschappelijke verkeersruimten die binnen de niet-zelfstandige eenheden liggen) naar rato toegerekend aan de op deze gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen aangewezen woningen.
Bij zelfstandige woningen vindt geen omslag van gemeenschappelijke (verkeers)ruimten plaats.

Bijlage C: Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies

Inleiding

Een precieze omschrijving van de bestemming, gebruiksvorm of functie is een vereiste om de juiste erfpachtgrondprijs te bepalen.
Hieronder geven we een niet-uitputtende opsomming van bestemmingen en gebruiksvormen/functies met de bijhorende toelichting. Waar nodig, wordt in de erfpachtakte nader uitgewerkt wat voor dit erfpachtrecht de geldende bestemming is en wat het toegestane gebruik of functie is. Dit is in ieder geval verplicht bij de woonbestemmingen en niet-woonbestemmingen die een groot aantal uiteenlopende gebruiksvormen/functies hebben zoals horeca, cultuur & ontspanning, recreatie, sport en sociaal-maatschappelijk.

Wonen

Soorten woonbestemmingen:
- Koopwoning
- Markthuurwoning
- Permanente huurwoning
- Sociale huurwoning

Soorten woon gebruiksvormen/functies:
- Eengezinswoning
- Meergezinswoning
- Woonwerkwoning

Koopwoning

Een koopwoning is een woning waarvan de koopsom tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt door vraag en aanbod.

Markthuurwoning

Een markthuurwoning is een huurwoning die geen sociale huurwoning is.

Permanente huurwoning

Een permanente huurwoning is een huurwoning die in principe niet wordt uitgepond.

Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een woning met een maximale huur per maand (liberalisatiegrens). Sociale huurwoningen kunnen worden verhuurd door een toegelaten instelling in het kader van haar volkshuisvestelijke taak en waarbij op het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 van toepassing zijn. Daarnaast kunnen marktpartijen (niet toegelaten instellingen) sociale huurwoningen marktconform verhuren waarbij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 niet van toepassing zijn.

Eengezinswoning

Een eengezinswoning is een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de woning scheidende wanden behoort de bouwmassa tot één woning.

Meergezinswoning

Een meergezinswoning is een gestapelde woning die deel uitmaakt van een bouwblok waarin niet alle wooneenheden grondgebonden zijn.

Woonwerkwoning

Een woonwerkwoning is een woning waarbij een deel van de woning gebruikt wordt als werkruimte (kantoor of bedrijfsruimte, bedrijf aan huis) binnen de kaders die in het geldende bestemmingsplan staan voor dat afwijkende gebruik. Er is niet altijd sprake van een duidelijke scheiding tussen de werk- en woonfunctie. Ook is moeilijk controleerbaar of de werkruimte daadwerkelijk als zodanig wordt gebruikt.

Niet-wonen

Soorten niet-woonbestemmingen (deze lijst is niet-uitputtend):

- Bedrijfsruimte
- Co-locatie (communication-locations)
- Cultuur & ontspanning
- Detailhandel
- Horeca
- Jachthaven
- Kantoorruimte
- Laboratorium
- Nutsvoorzieningen
- Parkeren
- Reclamemasten
- Recreatie
- Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
- Sport
- Warmte-koudeopslag
- Windmolen

Bedrijfsruimte

Bedrijfsruimte is het vastgoed dat:

1) voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en loadingdocks, en
2) gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, distributie, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.

Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het BVO wordt gebruikt als bedrijfsruimte. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.
Laboratoria en datacenters vallen niet onder de bestemming bedrijfsruimte.

Co-locaties

Een co-locatie (communication-locations) is een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie, opslag en beheer van data in de informatietechnologie en/of telecommunicatie. Het betreft ICT en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals switchhouses, datacenters en hostingactiviteiten.

Cultuur & ontspanning

Onder cultuur & ontspanning verstaan we alle vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de

hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn theater, saunacomplex en bioscoop.
Omdat een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming valt, moet het precieze toegestane gebruik of de functie van de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader worden vastgelegd.

Detailhandel

Detailhandel is het fysiek (in tegenstelling tot online) leveren van goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Binnen de bestemming detailhandel maken we onderscheid tussen de volgende gebruiksvormen/functies: winkels, grootschalige detailhandelsvestigingen en perifere detailhandelsvestigingen.
Ondernemingen binnen de sector consumentgerichte dienstverlening hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden, net als bij winkels, veelal aangeboden via een balie). Daarom valt consumentgerichte dienstverlening onder de bestemming detailhandel.

Horeca

De afkorting horeca staat voor 'hotel, restaurant en café'. Naast deze drie hoofdtypen onderscheidt de gemeente in bestemmingsplannen een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming. In de erfpachtvoorwaarden moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Een hotel is een accommodatie met slaapplaatsen voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Ook appartementen met hoteldiensten behoren hiertoe.

Een restaurant en café zijn etablissementen die etenswaren en/of dranken verschaffen voor directe consumptie ter plekke, eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheid.

Een shortstay accommodatie is een accommodatie die bedrijfsmatig logies aanbiedt voor verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 6 maanden.

Jachthaven

Een jachthaven is een accommodatie met ligplaatsen voor (plezier)vaartuigen, eventueel in combinatie met reparatie van vaartuigen, exploitatie van (winter)stalling voor vaartuigen en verkoop van motorbrandstoffen en andere benodigdheden voor vaartuigen waarbij het waterperceel minimaal 60% bedraagt van het totale perceel. Het landperceel van maximaal 40% is bedoeld voor reparatie, opslag en stalling voor de jachthaven.

Laboratorium

Een laboratorium is een ruimte die gebouwd is voor (wetenschappelijk) onderzoek en is geschikt om bepaalde proeven uit te voeren. Laboratoria kunnen onderdeel zijn van een ziekenhuis of een universiteit, maar ook bij een bedrijf of overheidsinstelling horen.

Kantoorruimte

Kantoorruimte is vastgoed waarbinnen management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden.

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke bewoner en ondernemer tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren het vastgoed (niet zijnde kantoor) en de infrastructuur die nodig zijn voor de distributie van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en de infrastructuur voor openbaar vervoer.

Parkeren

Onder parkeren verstaan we het gebruik van een terrein of ruimte of een gedeelte daarvan voor het stallen van motorrijtuigen. Enkele gebruiksvormen binnen de bestemming parkeren zijn:

- Openbare parkeerplaatsen
- Stallingsplaatsen
- Parkeerplaatsen op maaiveld
- Verdiepte parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen in een bovengrondse garage

Door de veelheid aan gebruikssoorten die onder de bestemming parkeren vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Reclamemasten

Een reclamemast is een hoge mast of zuil waarop, al dan niet digitale, reclameborden zijn aangebracht, meestal drie rondom. De hoogte van de mast/zuil kan tot 40 meter zijn. Reclamemasten staan vaak bij verkeersknooppunten.

Recreatie

Onder recreatie verstaan we alle (actieve) vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van recreatie, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn; lasergame-hal, skydive-hal, indoor paintball, kartbaan en speelparadijs.
Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Onder sociaal-maatschappelijke voorzieningen verstaan we een openbare overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, zorgvoorziening, medische voorziening, religieuze voorziening of culturele voorziening. Afzonderlijke kantoorruimtes die bedoeld zijn voor bijvoorbeeld huisvesting van de directie of het bestuur zijn hierbij uitgesloten.
Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Sport

Onder de bestemming sport verstaan we alle vrijetijdsvoorzieningen die - al dan niet in een overdekte ruimte - de functie hebben van sport, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn: sportschool, zwembad en tennispark.

Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Warmte-koudeopslag

Warmte-koudeopslag (WKO), is een methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem. De techniek wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en/of te koelen.
WKO-systemen zijn geen onderdeel van een openbare energievoorziening. Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve CV- of airco-installatie.

Windmolen

Een windmolen is een door wind aangedreven krachtmachine die de druk van de wind op wieken, luchtschroef of windrad rechtstreeks omzet in mechanische energie.

Hulptabel

Disclaimer

Onderstaande tabel is een indicatieve en niet-limitatieve opsomming van niet-woon bestemmingen. Bij sommige gebruik/functies zijn in de tabel meerdere bestemmingen opgenomen. Echter, de definitieve bestemming wordt bepaald in overleg met de Regie en Advies. Mocht de hierboven genoemde bestemming niet overeenkomen met het gebruik van de ruimte of perceel, neem dan altijd contact op met de afdeling Regie en Advies.

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Aannemingsbedrijf	B					K			
Abortuskliniek							O		
Accountants- of administratieconsulent				D		K			
Administratiekantoor				D		K			
Adviesbureau						K			
Advocaten kantoor				D		K			
Afhaalpunt van klaargemaakte eetwaren zonder directe consumptie				D					
Afslankstudio				D					
Afvalbehandeling	B								
Afvalwaterinzameling en -behandeling							O		
Afwerkingsbedrijf bouw	B					K			
Alternatieve genezingspraktijk							O		
Ambulancediensten en centrale posten							O		
Amusementen- en speelautomatenhal		C							
Antiquair				D					
Apotheek				D					
Arbeidsbemiddeling bureau				D		K			
Arbobegeleiding en re-integratie				D		K			
Archief	B								
Architectenbureau						K			
Asielzoekerscentrum							O		
Assurantietussenpersoon				D		K			
Atelier	B								
Atletiekbaan									S
Attractiepark		C							
Auto - en motorrijschool				D					
Auto- en motorsport									S
Autoleasebedrijf				D					
Automonteur	B								
Auto-onderdelen detailhandel				D					
Auto-onderdelen groothandel	B								
Auto-onderdelenservicebedrijf	B								
Autosleepbedrijf	B								
Autoverhuurbedrijf				D					
Auto verkoop				D					
Avondwinkel				D					
Bakkerij	B			D					
Bandenservicebedrijf	B								
Bankkantoor						K			
Bankshop				D					

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Bar					H				
Bedrijfs- en werkgeversorganisatie						K			
Bedrijfsopleiding en -training						K			
Begraafplaats							O		
Beheer en administratie van aandelen en obligaties						K			
Beheer natuurgebied						K			
Beheer onroerend goed						K			
Belastingconsulent				D					
Beleggingsinstelling						K			
Bemiddeling bij aan- en verkoop van onroerend goed				D		K			
Benzinestation				D					
Bergingsdienst	B					K			
Beroepsorganisatie						K			
Betonvlechter	B								
Beveiliging particulier						K			
Bevrachter	B					K			
Bibliotheek							O		
Bierhal					H				
Biljart e.d.		C							
Bioscoop		C							
Bloedbank							O		
Bloemen en plantenwinkel				D					
Boekenwinkel				D					
Boekhoudkantoor						K			
Bordeel		C							
Bouw van boven- en ondergrondse spoorwegen	B								
Bouw van civieltechnische werken	B								
Bouwinstallatiebedrijf	B					K			
Bouwmarkt				D					
Bowlingcentrum		C							
Brandweer							O		
Buitenschoolse opvang							O		
Buizenstelsel elektriciteits- en telecommunicatiekabels							O		
Café					H				
Cafetaria					H				
Callcenter						K			
Cargadoor	B					K			
Carrosserieherstel	B								
Casino		C							
Castingbureau						K			
Catering met mogelijkheid van consumptie ter plekke					H				
Catering zonder mogelijkheid van consumptie ter plekke	B								

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Circus		C							
Coffeeshop (verkoop van softdrugs)					H				
Commissionairs en makelaars in effecten						K			
Computerwinkel				D					
Concerthal		C							
Conferentieoord						K			
Consumptief kredietinstelling						K			
Crèche							O		
Creditcard organisaties						K			
Crematorium							O		
Crêperie					H				
Cultureel onderwijs							O		
Cultureel uitleencentrum							O		
Dagverblijf verstandelijk gehandicapte en psychiatrische patiënten							O		
Dagverblijf verstandelijk niet-gehandicapte							O		
Dakdekker/dakconstructeur	B								
Dansschool									S
Datacenter			Co						
Datahotel			Co						
Delicatessenwinkel				D					
Denksportcentrum		C							
Deurwaarderskantoor						K			
Dierentuin/plantentuin		C							
Dierenasiel							O		
Dierenwinkel				D					
Diëtistenpraktijk							O		
Discotheek					H				
Drogisterij				D					
Drugsopvang							O		
Drukkerij, reproductie van opgenomen media	B								
Economisch onderzoek- en adviesbureau						K			
Eetcafé					H				
Elektriciteitscentrale							O		
Elektriciteits- en telecommunicatiekabels leggen							O		
Elektronicawinkel				D					
Ergo-, arbeids- en bewegingstherapeutenpraktijk							O		
Evenementenhal		C							
Eventcatering	B								
Expediteur	B					K			
Expertise en taxatie van onroerend goed						K			
Expertise en taxatie van roerende zaken						K			
Exploitatie van feestzalen						K			
Exploitatie van gebouwen						K			

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Exploitatie van octrooien, patenten, licenties						K			
Exploitatievereniging voor flats, woningen e.d.						K			
Fabriek	B								
Feestzaal					H				
Fietsreparatie	B								
Fietsenstalling	B								
Fietsenwinkel				D					
Fietsverhuur				D					
Filmproductiemaatschappij	B								
Filmstudio	B								
Fitnesscentra									S
Fokken en houden van dieren	B								
Fotoarchief	B								
Foto's ontwikkelen	B								
Fotowinkel				D					
Fundering legger	B								
Fysiotherapeuten praktijk							O		
Galerie				D					
Gasontvangststation							O		
Gasverdeelstation							O		
Gehandicapte ondersteuning en begeleiding							O		
Geldwisselkantoor				D					
Geluidsopnames maken en uitgeven	B								
Gemaal							O		
Gemeentelijk woningbedrijf						K			
Gemeentelijke diensten en -kantoor						K			
Gevangenis							O		
Gezondheidscentra							O		
Gieten van metalen	B								
Glaszetter	B								
Golfcentrum		C							
Grafische afwerking	B					K			
Grafisch ontwerpbureau						K			
Grafische reproductie en zetten	B								
Groenteboer/winkel				D					
Groothandel	B								
Handelsbemiddeling						K			
Heibedrijf	B					K			
Herstellingsoord							O		
Hoedenwinkel				D					
Hondentrimsalon				D					
Hotel					H				
Hotel-restaurant					H				

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Houtbewerking	B								
Hoveniersbedrijf	B								
Huisartsenpraktijk							O		
Hypotheekbank						K			
IJsbaan/kunstijsbaan		C							
IJssalon					H				
Import van auto's	B								
Incassobureau						K			
Industrieel ontwerp en vormgevingsbureau						K			
Industriële reiniging	B								
Informatieverstrekking op het gebied van toerisme (VVV)				D					
Ingenieursbureau						K			
Installateur van verwarming- en luchtbehandeling	B								
Internetprovider						K			
Intramurale zorgvoorziening							O		
Jachthaven								R	
Jeugdherberg					H				
Jeugdzorg met overnachting							O		
Justitiële inrichting							O		
Juwelier				D					
Kaasboer/winkel				D					
Kamer van Koophandel						K			
Kampeerterrein								R	
Kapper				D					
Kartcentrum		C							
Kermis		C							
Keukenzaak				D					
Kinderboerderij								R	
Kinderopvang							O		
Kiosk				D	H				
Kledingontwerper						K			
Kledingwinkel				D					
Klimhal									S
Koffiebranderij	B								
Kopieerwinkel				D					
Kredietinformatiebureau				D		K			
Kredietverlening				D		K			
Kruidenier				D					
Kunstgalerie en expositieruimte				D					
Kunsthandel				D					
Kunstuitleencentra				D					
Laad-, los-, overslag- en opslagactiviteiten	B								

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Laboratorium	B								
Land en tuinbouwbedrijf	B								
Lasergamehal		C							
Lease maatschappij						K			
Lokaal welzijnsorganisatie							O		
Loodgieter	B								
Loods- en seinwezen	B								
Lunchroom					H				
Maatschappelijk werk							O		
Maatschappelijke opvang met overnachting							O		
Maatschappelijke opvang zonder overnachting							O		
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk							O		
Makelaardij				D					
Manege en paardensport									S
Manicuresalon				D					
Markthandel				D					
Marktonderzoekbureau						K			
Massagesalon				D					
Medisch behandelingondersteunend onderzoek							O		
Medisch kleuterdagverblijf							O		
Medische dagbehandelpraktijk							O		
Melkslijter				D					
Metselaar	B								
Meubelwinkel				D					
Modellenbureau						K			
Modeontwerp bureau						K			
Monumentenzorg organisatie						K			
Mortuarium							O		
Motel					H				
Musea		C							
Muziekwinkel				D					
Notariskantoor						K			
Octrooibureau						K			
Oncologisch en radiotherapeutisch instituut							O		
Onderstation elektra							O		
Onderwijsinstellingen							O		
Onroerend goed beheer						K			
Onroerend goed bemiddeling						K			
Onroerend goed verhuur						K			
Ontsmetting en ongediertebestrijding	B								
Opslagplaats	B								
Opticien				D					

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Optie- en effectenbeurs						K			
Organisatie van congressen, evenementen en beurzen						K			
Overheidsbestuur						K			
Overheidsdiensten						K			
Pannenkoekenhuis					H				
Paramedische praktijk							O		
Parfumerie				D					
Participatiemaatschappij						K			
Partycentrum					H				
Payrolling (personeelsbeheer)						K			
Pedicuresalon				D					
Penitentiaire inrichting							O		
Pensioen adviesbureau						K			
Pensioenfonds						K			
Pension					H				
Pers- en nieuwsbureau						K			
Peuterspeelzaal							O		
Podiumkunst beoefenen		C							
Podiumkunst producent	B					K			
Poelier				D					
Poffertjeszaak					H				
Poldergemaal							O		
Politiebureau							O		
Politie hoofdkantoor						K			
Pomphuis waterleiding							O		
Postorderbedrijf	B					K			
Praktijk van alternatieve geneeskunde							O		
Pretpark		C							
Preventieve gezondheidszorg							O		
Productie en distributie van drinkwater							O		
Productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht							O		
Productie van films en televisieprogramma's	B					K			
Proefboringen bedrijf	B								
Projectontwikkeling						K			
Psychotechnisch testen van personeel						K			
Psychotherapeuten en psychologen praktijk							O		
Public relationsbureau						K			
Radio-omroep						K			
Rechtskundig adviesbureau						K			
Reclamebureau						K			
Recyclingbedrijf	B								
Reformwinkel				D					

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Registeraccountant						K			
Reiniging van gebouwen	B								
Reisbemiddeling / reisorganisatie				D		K			
Reisorganisatie						K			
Religieuze organisatie							O		
Reparatie van uurwerk en juweliersartikelen	B								
Reparatie van aanhangers en opleggers	B								
Reparateur van caravans	B								
Reparateur van consumentenartikelen	B								
Reparatie en installatie van machines en apparaten	B								
Reparatie van computers	B								
Reproductie van computermedia	B								
Reproductie van geluidsopname	B								
Reproductie van video-opnamen	B								
Restaurant					H				
Rioleringen, buizen en pijpleidingen leggen; aanlag van bronbemaling							O		
Rioolgemaal							O		
Rioolwaterzuiveringsinstallatie							O		
Roei-, kano-, zeil- en surfsport e.d.									S
Samenwerkings- en adviesorgaan						K			
Sanering van milieuverontreinigingsbedrijf	B								
Sauna		C							
Scheepsbouw en -reparatie	B								
Schildersbedrijf	B								
Schoenenwinkel				D					
Schoenmaker				D					
Schooltuin/kindertuin							O		
Schoonheidsspecialist				D					
Schoorsteenveger	B								
Schouwburg		C							
Secretariële dienstverlening						K			
Seksshop				D					
Shoarmazaak					H				
Shortstay/longstay appartementen					H				
Sieradenwinkel				D					
Sigarenwinkel				D					
Skeelerbaan		C							
Skibaan									S
Slachterij	B								
Slagerij				D					
Slijterij				D					
Sloopbedrijf	B								

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Smeden, persen, stampen, profielwalsen van metaal	B								
Snackbar					H				
Snoepwinkel				D					
Solarium		C							
Speelautomatenhal		C							
Speelgoedwinkel				D					
Speeltuin								R	
Sportevenementen organisatie						K			
Sporthal, sportzaal, gymzaal									S
Sportschool									S
Sportveld									S
Sportvereniging									S
Sportwinkel				D					
Squashhal									S
Stadsdeelkantoor						K			
Stadsdeelwerf							O		
Stoffeerderij	B								
Stratenmaker	B								
Studie- en bijlescentrum							O		
Stukadoor	B								
Supermarkt				D					
Switchhouse			Co						
Systeemontwikkelings-, systeemanalyse- en programmeerdiensten						K			
Tandartspraktijk							O		
Tandheelkundige praktijk							O		
Tearoom					H				
Technisch ontwerpbureau						K			
Teelt van gewassen	B								
Teelt van sierplanten	B								
Tekenbureau/Technisch bureau						K			
Telecommunicatie						K			
Televisie-omroep						K			
Tennisbaan									S
Textielproducent	B					K			
Theater		C							
Theepakkerij	B								
Thuiszorgorganisatie						K			
Timmerbedrijf	B								
Transformatorhuis							O		
Trombosedienst							O		
Tuincentrum				D					
Tweedehandswinkel				D					

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Uitgeverij van boeken, tijdschriften e.d.						K			
Uitgeverij van software						K			
Uitvaartverzekeringsmaatschappij						K			
Uitvaartverzorgingsbedrijf							O		
Uitzendbureau				D		K			
Uitzendbureau hoofdkantoor						K			
Vakantiehuisjes en appartementen verhuur						K			
Vakantiekamp								R	
Vechtsport en krachtsport									S
Veilinghuis				D					
Verhuur en lease van machines, werktuigen en overige goederen				D					
Verhuur van consumentenartikelen				D					
Verhuur van onroerend goed				D		K			
Verloskundigenpraktijk							O		
Verpleeghuis							O		
Verslavingszorg							O		
Vertaalbureau / tolkbureau						K			
Vervaardigen van auto's, aanhangers en opleggers	B								
Vervaardigen van brood, banketbakkerswerk en deegwaren	B								
Vervaardigen van chemische producten	B								
Vervaardigen van cokesovenproducten en aardolieverwerking	B								
Vervaardigen van computers en elektronische en optische apparatuur	B								
Vervaardigen van diervoerders	B								
Vervaardigen van dranken	B								
Vervaardigen van elektrische apparatuur	B								
Vervaardigen van farmaceutische grondstoffen en producten	B								
Vervaardigen van houtproducten en houtbewerking	B								
Vervaardigen van kleding	B								
Vervaardigen van leer, lederwaren en schoenen	B								
Vervaardigen van meel	B								
Vervaardigen van metaal (geen machines en apparaten)	B								
Vervaardigen van metalen in primaire vorm	B								
Vervaardigen van meubels	B								
Vervaardigen van overige goederen	B								
Vervaardigen van overige machines en apparaten	B								
Vervaardigen van overige niet-metaalhoudende producten	B								
Vervaardigen van overige transportmiddelen	B								
Vervaardigen van overige voedingsmiddelen	B								
Vervaardigen van papier en karton	B								
Vervaardigen van plantaardige en dierlijke oliën en vetten	B								
Vervaardigen van producten van rubber en kunststof	B								
Vervaardigen van tabaksproducten	B								

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Vervaardigen van textiel	B								
Vervaardigen van zuivelproducten	B								
Verwerken van aardappels, groenten en fruit	B								
Verzekeringsmaatschappij						K			
Verzorgingshuis							O		
Veterinair bureau							O		
Videotheek				D					
Vis- en schaaldierenkwekerij	B								
Visserijbedrijf	B								
Visverwerkingsbedrijf	B								
Viswinkel				D					
Vleesverwerkingsbedrijf	B								
Voetbalvereniging									S
Warenhuizen (en dergelijke winkels met een algemeen assortiment)				D					
Wassalon				D					
Wasserette				D					
Wasserij en linnenverhuur				D					
Wegenbouw	B								
Wellnesscentrum		C							
Welzijnsorganisatie voor ouderen						K			
Wereldwinkel				D					
Werknemersorganisatie						K			
Werving en selectiebureau						K			
Wielerbaan									S
Wielersportcentrum									S
Woningbouwstichting						K			
Woningbouwvereniging						K			
Zaalsportcentrum									S
Zeil- en surfschool									S
Ziekenhuis							O		
Ziekenhuiswinkel				D					
Zonnestudio		C							
Zorgboerderij, zorginstelling							O		
Zwem- en onderwatersportcentrum/-complex									S
Zwembad									S

Bijlage D: Voorbeelden FSI en onbebouwd

Voorbeeld 1	**Horeca**			
Perceelsoppervlak			1.000	m² BVO
Bebouwd			600	m^2
INVULLING		Opp/eenheid	Opp. Totaal	
Horeca	1 stuks	600	600	m^2 BVO
Parkeren maaiveld	10 stuks	25	250	m^2
Terras	1 stuks	250	250	m^2

Perceel	1.000	m^2
Bebouwd / in gebruik	1.100	m^2

De som van de BVO's, parkeren en terras is > dan het perceeloppervlak.
Voor het onbebouwde deel wordt geen aparte grondwaarde afgerekend.

GRONDWAARDEN / functie	factor		€ / eenheid		
Horeca	1		€ 1.000	/m^2 BVO	
Terras	0,25	5.1.2b	€ 250	/m^2	
Parkeerplaats maaiveld	1	[illegible]	5.1.2b	stuks	
Onbebouwd	0,25	5.1.2b	[illegible]	5.1.2b	/m^2

GRONDWAARDE TOTAAL	aantal	eenheid	€ / eenheid		TOTAAL	
Horeca	600	m^2 BVO	€	1.000	€	600.000
Terras	250	m^2	€	250	€	62.500
Parkeren maaiveld	10	stuks	[illegible]	5.1.2b	[illegible]	5.1.2b
TOTAAL						**712.500**

Voorbeeld 2	**School**			
Perceelsoppervlak			2.000	m^2
Bebouwd			1.000	m^2 BVO
Footprint			250	m^2
INVULLING		Opp/eenheid	Opp. Totaal	
School	1 stuks	1.000	1.000	m^2 BVO
Parkeerplaatsen verdiept	10 stuks	25	250	m^2
Fietsenstalling	1 stuks	200	200	m^2 BVO

Perceel	2.000	m^2
Bebouwd / in gebruik	1.450	m^2
Onbebouwd	550	m^2

Som van de BVO's, parkeren en fietsenstalling is < dan het perceeloppervlak.
Voor het onbebouwde deel wordt een aparte grondwaarde afgerekend.

GRONDWAARDEN / functie	factor	€ / eenheid	
School	1	[redacted]	/m^2 BVO
Fietsenstalling	0,04	€ [redacted]	/m^2
Parkeren verdiept	1	[redacted]	/m^2
Onbebouwd	0,25	€ [redacted]	/m^2

GRONDWAARDE TOTAAL	aantal	eenheid	€ / eenheid	TOTAAL
School	1.000	m^2 BVO	[redacted]	[redacted]
Fietsenstalling	200	m^2	[redacted]	[redacted]
Parkeren	10	stuks	[redacted]	[redacted]
Onbebouwd	550	m^2	[redacted]	[redacted]
TOTAAL				[redacted]

Voorbeeld 3	**Bedrijfsruimte max 50% kantoor FSI<1**			
Perceelsoppervlak			1.000	m^2
Bebouwd			600	m^2 BVO
Footprint			200	m^2
INVULLING		Opp/eenheid	Opp. Totaal	
Bedrijfsruimte	1 stuks	600	600	m^2 BVO
Parkeerplaatsen	10 stuks	25	250	m^2

Perceel	1.000	m^2
Bebouwd	600	m^2 BVO
Onbebouwd	400	m^2

GRONDWAARDEN / functie	factor	€ / eenheid	
Bedrijfsruimte	1	[redacted]	[redacted] /m^2 BVO
Grondwaarde onbebouwd	1		[redacted] m^2

GRONDWAARDE TOTAAL	aantal	eenheid	€ / eenheid	TOTAAL
Bedrijfsruimte	600	m^2 BVO	[redacted]	[redacted]
Onbebouwd	400	m^2	[redacted]	[redacted]
TOTAAL				[redacted]

Voorbeeld 4	**Bedrijfsruimte max 50% kantoor FSI>1**			
Perceelsoppervlak			1.000	m^2
Bebouwd			1.200	m^2 BVO
INVULLING		Opp/eenheid	Opp. Totaal	
Bedrijfsruimte	1 stuks	1.200	1.200	m^2 BVO
Parkeerplaatsen	10 stuks	25	250	m^2

Perceel	1.000	m^2
Bebouwd	1.200	m^2
Onbebouwd	-200	m^2

GRONDWAARDEN / functie	factor	€ / eenheid	
Bedrijfsruimte	1	1.2 5.1.2b	/m^2 BVO
Grondwaarde onbebouwd	n.v.t. omdat FSI > 1		

GRONDWAARDE TOTAAL	aantal	eenheid	€ / eenheid	TOTAAL
Bedrijfsruimte	1.200	m^2 BVO 5.1.2b	5.1.2b 1.2	5.1.2b
TOTAAL				5.1.2b

Voorbeeld 5	**Bestemmingswijziging bedrijfsruimte max 50% kantoor > horeca**			
Perceelsoppervlak			1.000	m^2
OUD				
Bedrijfsruimte			600	m^2 BVO
Parkeren maaiveld			10	stuks
NIEUW		Opp/eenheid	Opp. Totaal	
Horeca	1 stuks	600	600	m^2 BVO
Parkeren maaiveld	10 stuks	25	250	m^2
Parkeren verdiept *1	5 stuks	25	125	m^2
Terras	1 stuks	200	200	m^2

FSI	OUD	NIEUW
Perceel	1.000	1.000
Bebouwd / in gebruik	600	1.175

GRONDWAARDEN / functie	factor		€ / eenheid	
Bedrijfsruimte	1		5.1.2b	/m^2 BVO
Horeca	1		€ 1.000	/m^2 BVO
Terras	0,25	€ 1.000	€ 250	/m^2
Parkeerplaats gebouwd	1		1.2 5.1.2b	stuk
Parkeerplaatsen maaiveld	1		5.1.2b 5.1.2b	stuk

aantal parkeerplaatsen in oude en nieuwe situatie gelijk, dus niet separaat berekend

GRONDWAARDE OUD	aantal	eenheid	€ / eenheid	TOTAAL
Bedrijfsruimte	1.000	m^2	1.2 5.1.2b	1.2 5.1.2b
TOTAAL				1.2 5.1.2b

Omdat FSI <1 grondwaarde bedrijfsruimte is basis voor grondwaarde perceel

GRONDWAARDE NIEUW	aantal	eenheid	€ / eenheid	TOTAAL
Horeca	600	m^2 BVO	€ 1.000	€ 600.000
Terras	200	m^2	€ 250	€ 50.000
Parkeren maaiveld	10	stuks	1.2 5.1.2b	1.2 5.1.2b
Parkeren verdiept	5	stuks	1.2 5.1.2b	1.2 5.1.2b
TOTAAL				1.2 5.1.2b