BISA Meta-informatie

Dokumentnummer:
BGB1 000007625

Bron:
Raad

TYPE:

NUMMER:
IJ

Onderwerp:
Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 2000

Datum Publicatie:
Onbekend
Datum:
01-12-1999
BESLUIT:
conform besloten

OPMERKING:
+ nr. 802 van 1999

MOTIES:

Cie van Advies:
Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum Cie van Advies:
Onbekend
Datum College:
Onbekend
PORTEFEUILLE:
wethouder Grondzaken

AFDELING:
ROIB

IND.NR.:

Inhoud Document:

Jaarlijks stelt uw Vergadering het te voeren grondprijsbeleid vast. Dit gebeurt aan de hand van de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid.

1.1. Het Amsterdams grondprijsbeleid.

Hoofdlijn in het gemeentelijk grondprijsbeleid is de functionele grondprijspolitiek. De uitgangspunten en kenmerken hiervan zijn neergelegd in de notitie, getiteld: Functionele grondprijspolitiek, die medio 1998 ter kennisgeving is aangenomen door ons College. Deze notitie is in bijlage 1 opgenomen. Daarnaast vormen de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Programakkoord 1998?2002, een belangrijk onderdeel van

het te voeren grondprijsbeleid. Het per functie op hoofdlijnen vastgestelde grondprijsbeleid wordt uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling.

Voor functies in de marktsector houdt de functionele grondprijspolitiek in dat de genormeerde residuele methode wordt gehanteerd. In deze benadering wordt de grondprijs bepaald door per locatie de commerci%le nieuwbouwwaarde van het vastgoed te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten van het gebouw. Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven. De grondprijs wordt bepaald aan de hand van de inschatting van de commerci%le waarde op het moment van gronduitgifte. De grondprijzen gelden tot het afgesproken moment van de start van de bouw. Voor projecten met een langere ontwikkelingstijd worden na deze periode nieuwe afspraken gemaakt op basis van het dan geldende grondprijsbeleid. De grondwaarde is afhankelijk van de functie, de locatie en het oppervlak. In de meeste gevallen wordt een genormeerde residu%le benadering gehanteerd. Het is bij deze functies niet mogelijk om voor elke individuele uitgifte in de stad een residuele grondprijs te bepalen. Daarom wordt jaarlijks op basis van een aantal referentieprojecten per functie een stelsel van genormeerde residu%le grondprijstabellen opgesteld.

De residuele benadering is alleen geschikt voor de grondprijsbepaling van commerci%le bestemmingen. Voor niet-commerci%le functies zoals sociale woningbouw, medische, sociale en culturele voorzieningen wordt gewerkt met een lage standaard grondprijs.

1.2. De Nota grondprijsbeleid 2000.

Een belangrijke achtergrond voor de Nota grondprijsbeleid 2000 vormt de behoefte aan eenvoudiger grondprijsbeleid. Doordat in het verleden het beleid steeds gedetailleerder werd uitgewerkt, werd in sommige gevallen de uitvoering van het beleid als ingewikkeld ervaren. De behoefte aan vereenvoudiging geldt zowel voor het beleid op hoofdlijnen zoals jaarlijks in de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid wordt vastgesteld, als de uitwerking van het beleid in de Handleiding grondprijsbepaling.

Een globaal grondprijsbeleid leidt in sommige gevallen tot suboptimale grondopbrengsten. Het kent echter ook belangrijke voordelen. Naar verwachting leidt beleidsvereenvoudiging tot een soepeler verloop van de onderhandelingen tussen gemeente en marktpartijen, waardoor minder kans op vertraging van belangrijke projecten ontstaat. Daarnaast kent een eenvoudig en eenduidig beleid belangrijke voordelen voor het beheer van de erfpachtrechten. De acceptatie van het erfpachtstelsel wordt hierdoor bovendien bevorderd. Als gevolg van de steeds verdere verfijning van het beleid wordt het grondprijsbeleid ondoorzichtiger voor de erfpachters. Tenslotte is het niet onwaarschijnlijk dat de sturende kracht van het grondprijsbeleid (nog verder) verbetert bij eenvoud en eenduidigheid.

Bepalend voor de mate waarin het grondprijsbeleid kan worden vereenvoudigd, is de keuze voor het al dan niet loslaten van de residuele grondprijsbenadering. Inherent aan een benadering

waarin de waarde van de grond afhangt van de functie die hierop wordt vervuld, is een systeem waarbij voor iedere functie, afhankelijk van de locatie en het oppervlak, een aparte grondprijs geldt.
Een residuele benadering, waarbij de commerci%le waarde van het onroerend goed bepalend is voor de grondwaarde, is van wezenlijk belang voor de instandhouding van het verdienend vermogen van de stad. In de eerste plaats kunnen op deze wijze de zorgfuncties in de stad in stand worden gehouden. Ten tweede blijft het op deze manier mogelijk te investeren in de ruimtelijke ontwikkelingen. Het bouw- en woonrijp maken van een groot deel van de locaties wordt opgebracht door de gemeente. Deze investeringen worden gedekt door de gerealiseerde grondopbrengsten bij het ontwikkelen van commerci%le functies. De koppeling tussen grond en opstal, zoals in de functionele grondprijspolitiek geldt, blijft dan ook als basis voor de Nota 2000 gehandhaafd.

De vereenvoudiging van het grondprijsbeleid die vanaf 2000 wordt nagestreefd, komt in de nota onder meer tot uiting in het grondprijsbeleid voor overige functies en bedrijfsruimte in woongebieden. Er treedt een belangrijke versimpeling van het beleid op door naast de hoofdfuncties van het grondprijsbeleid, waarvoor specifieke grondprijsregels gelden, voor de overige functies een eenduidig beleid vast te stellen op basis van de al dan niet commerci%le bedrijfsvoering van de gebruiker van het onroerend goed. In hoofdstuk 9 wordt hierop ingegaan. Een andere vereenvoudiging is dat vanaf 1 januari 2000 slechts ,,n grondprijs voor alle bedrijfsachtige activiteiten in woongebieden gaat gelden. Voor kantoor- en winkelachtige activiteiten in woongebieden geldt voortaan ook ,,n grondprijs over de gehele stad (met uitzondering van de aandachtsgebieden van de stedelijke vernieuwing, die een lagere grondprijs krijgen voor deze activiteiten).
Een belangrijk deel van de resultaten van het vereenvoudigingstraject heeft betrekking op de uitwerking van het beleid en de bestaande rechten van erfpacht. Aspecten aangaande de bestaande rechten komen niet in de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid aan de orde, maar in een afzonderlijke Nota Erfpachtbeheer die in het voorjaar zal verschijnen. Aandacht wordt ondermeer besteed aan harmonisatie van optimaliseringsmaatregelen voor de verschillende bestemmingen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de maatregelen die sinds 1999 voor woningbouw gelden.
De uitwerking van het beleid vindt plaats in de Handleiding grondprijsbepaling. Vereenvoudiging vormt ook in deze handleiding een belangrijk thema.

1.3. Opbouw van de nota.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt het tweede hoofdstuk waarin een algemeen beleidskader voor het grondprijsbeleid wordt geschapen. In de daaropvolgende hoofdstukken 3 tot en met 9 worden de belangrijkste bestemmingen van het grondprijsbeleid behandeld. Voor bestemmingen in de marktsector is een analyse van vraag, aanbod en ontwikkeling van de bouwkosten gemaakt die resulteert in een voorstel voor de grondprijzen. Naast de ontwikkelingen en het grondprijsbeleid voor deze bestemming is ook het ondersteunende parkeer- en optimaliseringsbeleid, waar nodig, functiespecifiek aan gegeven. Op deze wijze ontstaat

per bestemming een volledig overzicht van het grondprijsbeleid.

Er is naar gestreefd de overlap tussen de Nota grondprijsbeleid en analyses uit andere gemeentelijke publicaties, zoals het Programma Ruimtelijke Investeringen, de Afzetanalyse woningbouw en de rapportage Bedrijfslocaties in Amsterdam, op te heffen. Deze nota richt zich primair op de consequenties van deze studies voor het grondprijsbeleid. In de desbetreffende hoofdstukken wordt, indien van toepassing, verwezen naar andere publicaties.

Vanwege het verschijnen van een afzonderlijke Nota Erfpachtbeheer in voorjaar 2000, wordt het grondprijsbeleid met betrekking tot de bestaande rechten in tegenstelling tot voorgaande jaren slechts summier in deze nota behandeld.

Hoofdstuk 2. Beleidskader.

Dit hoofdstuk schetst een beleidskader voor het grondbeleid voorzover dit van toepassing is op alle ruimtelijke functies die in de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid aan de orde komen. De overeenkomst tussen deze facetten is het belang voor de totstandkoming van het grondprijsbeleid. In de desbetreffende hoofdstukken voor deze bestemmingen worden beleidsmaatregelen specifiek toegelicht.

Het grondprijsbeleid, zoals in deze nota wordt omschreven, geldt voor alle grond die in eigendom is van de gemeente Amsterdam binnen de gemeentegrenzen. De grondprijzen voor kavels buiten deze grenzen die in eigendom van de gemeente zijn, worden middels maatwerk vastgesteld.

Naast een algemeen kader voor de grondprijzen, komen het flankerend beleid en het erfpachtbeleid kort aan de orde. Tenslotte wordt ingegaan op de status van de nota en de wijze waarop kan worden afgeweken van de genormeerde werkwijze.

2.1. Kader voor de grondprijzen.

Economische ontwikkelingen.

De economie van de regio Amsterdam groeit in 2000 naar verwachting met 3%. Dit is ,,n procent hoger dan de groei van het Bruto Binnenlands Product. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn de herstellende export en de investeringen en uitgaven van bezoekers die stijgen als gevolg van grote evenementen. De economische groei van de omgeving is ruim twee keer zo groot als de groei van de stedelijke economie (4% versus 1,7%). Binnen de regio blijft de economische prestatie van de stad Amsterdam ten opzichte van haar directe omgeving gehandhaafd.

De banengroei zal in 2000 circa 1,6% bedragen en daarmee lager zijn dan het gemiddelde van de afgelopen vier jaar, maar iets hoger dan vorig jaar. De gemeente Amsterdam en haar omgeving ontlopen elkaar op dit vlak niet.
De werkloosheid in de Regio Amsterdam is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Het werkloosheidspercentage van de stad Amsterdam is als altijd aanzienlijk hoger dan in de rest van het land (10% versus 5%).

De opleving van de conjunctuur maakt het mogelijk dat de nijverheid en de distributie sneller kunnen groeien dan in 1999. Het afzetvolume van de bouwsector groeit in 2000 met ruim 2% meer dan in de afgelopen twee jaar, hetgeen samenhangt met de realisatie van afspraken in het kader van de Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra (Vinex) en investeringen in de infrastructuur (Schiphol, Noord-Zuidlijn, containerterminal).

Voor 2000 kan worden uitgegaan van een inflatiepercentage van circa 2%.

2.2. Flankerend beleid.

In het grondprijsbeleid speelt het beleid aangaande stedelijke vernieuwing, de optimalisering van het grondgebruik en het parkeren behorende bij de verschillende bestemmingen een belangrijke rol. In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van deze beleidsvelden. Specifieke maatregelen, behorende bij een bepaalde bestemming voor stedelijke vernieuwing, optimalisering en parkeerbeleid, worden in de desbetreffende hoofdstukken weergegeven.

Stedelijke vernieuwing.

Een belangrijk kader voor het Amsterdamse grondprijsbeleid vormt de stedelijke vernieuwing. In de eerste plaats wijzigt de financiering van de sociale woningbouw. Vooralsnog heeft dit nog geen consequenties voor de hoogte van de grondprijzen in de sociale huurprijzen (zie paragraaf 3.1).
Daarnaast wordt de stedelijke vernieuwing in de vorm van het streven naar vermenging van woon- en werkfuncties gestimuleerd middels een lage grondprijs voor bedrijfsachtige activiteiten in woongebieden. Voor kantoorachtige en winkelachtige activiteiten in woongebieden geldt voor de aandachtsgebieden in de stedelijke vernieuwing een speciale lage eenheidsprijs (zie paragraaf 5.3).

Optimalisering van het grondgebruik.

Sinds 1997 schenkt Amsterdam systematisch en gemeentebreed aandacht aan het thema Optimalisering Stedelijk Grondgebruik, onder meer door de instelling van het Co"rdinatieteam Optimalisering Stedelijk Grondgebruik.

Onder optimalisering van het grondgebruik wordt niet louter verdichting verstaan, maar tevens een intensivering van het ruimtegebruik met een gelijktijdige kwalitatieve verbetering van de gebouwde en ongebouwde ruimte.
Waar nodig, worden belemmeringen om tot optimalisering te komen weggenomen en worden kansen om deze te stimuleren operationeel gemaakt. Het Amsterdamse grondprijsbeleid speelt daarin een belangrijke rol.
In het grondprijsbeleid van 1998 en 1999 waren in dit kader enige maatregelen getroffen om te vermijden dat de grondprijs een belemmering vormt voor het optimaliseren. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan maatregelen om de gunstige verhouding tussen vloeroppervlak en kaveloppervlak te stimuleren bijvoorbeeld in de woningbouw en op bedrijventerreinen.

Kleinschalige verticale uitbreidingen van het bebouwde vloeroppervlak van woningen kunnen sinds 1998 plaatsvinden zonder aanpassing van de canon. Daarnaast kunnen sinds de rapportage, getiteld: 100 Jaar erfpacht, Groot onderhoud, ook kleinschalige horizontale uitbreidingen van woningen zonder aanpassing van de canon gerealiseerd worden.

In aanvulling op de maatregelen wordt in het kader van het erfpachtbeleid voorgesteld, in het voorjaar 2000 nieuwe maatregelen te introduceren. Het gaat hierbij onder meer om de harmonisatie van een aantal optimaliseringsmaatregelen die sinds 1998 en 1999 voor, woningbouw gelden. Voorgesteld wordt, te onderzoeken hoe relatief kleine horizontale of verticale uitbreidingen van het vloeroppervlak bij andere bestemmingen ook zonder aanpassing van de canon mogelijk zijn te maken. Aangezien dit betrekking heeft op bestaande erfpachtrechten, wordt de uitwerking van deze maatregel in de Nota Erfpachtbeheer vormgegeven. Deze nota zal naar verwachting vanaf het voorjaar van 2000 van toepassing zijn. Daarnaast wordt een lagenfactor ge<ntroduceerd voor niet-commerci%le voorzieningen. Hierdoor wordt stapelen van deze functies beloond met een lagere grondprijs per my vloeroppervlak.

Met de voorgestelde maatregelen worden een aantal belangrijke knelpunten tussen grondprijsbeleid en optimalisering van het grondgebruik weggenomen. Er zal echter ongetwijfeld in de praktijk in sommige gevallen een bepaalde spanning blijven bestaan. Optimalisering van het grondgebruik gaat vaak goed samen met optimalisering van de gemeentelijke inkomsten uit grond, maar soms kunnen deze doelen botsen.
In samenwerking met het Co"rdinatieteam Optimalisering en de daarin vertegenwoordigde diensten, wordt de komende jaren verder nagedacht om tot verdere stroomlijning tussen de doelen van de optimalisering grondgebruik, het grondprijsbeleid en het erfpachtbeleid te komen.

Parkeren.

De grondprijzen voor parkeren stijgen door de toenemende parkeerdruk in bepaalde delen van de stad.
Het streven van de gemeente Amsterdam naar het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en het feit dat de schaarse ruimte dwingt tot intensief grondgebruik, betekent dat vaker verdiepte parkeervoorzieningen gaan worden, hetgeen gepaard gaat met hogere stichtings-kosten. Dit kan een neerwaartse invloed op de grondprijzen hebben. Met name in geval van ruimtelijk effici%nte parkeeroplossingen en/of dubbelgebruik zal een aangepaste grondprijs worden vastgesteld.

In het grondprijsbeleid wordt, met uitzondering van de marktsector woningbouw, aangesloten bij de indeling van tariefgebieden die de Dienst Stadstoezicht hanteert.
Tariefgebied A betreft globaal de binnenstad, tariefgebied B de stadsdelen binnen de ringweg A10 en tariefgebied C het overige deel van de gemeente. In bijlage 3 is een overzicht van de precieze grenzen van de tariefgebieden opgenomen.

Het parkeerbeleid wordt voor de verschillende functies in de desbetreffende hoofdstukken nader gespecificeerd.

a. Openbare exploitatie van parkeervoorzieningen.

De mogelijkheden voor openbare exploitatie van gebouwde parkeervoorzieningen verschillen per locatie: de stichtingskosten en de commerci%le waarde zijn locatiegebonden. Naast de locatie is ook de omvang van de voorziening een bepalende factor. Grondprijzen voor openbare parkeervoorzieningen worden per geval bepaald.

b. Dubbelgebruik

Dubbelgebruik heeft betrekking op combinaties van openbare exploitatie, zakelijk gebruik en medegebruik door bewoners. Hiermee kunnen opbrengsten worden geoptimaliseerd. Er zijn diverse vormen van dubbelgebruik mogelijk. De vergoedingen voor de verschillende gebruikers komen in onderhandelingen tot stand. De bepaling van grondprijzen komt derhalve neer op maatwerk. Effici%nte benutting van parkeergelegenheden wordt bevorderd; de opbrengsten die samenhangen met dubbelgebruik, worden niet volledig in de berekening van de grondprijs betrokken.

2.3. Erfpacht.

Er zal in deze nota slechts kort worden ingegaan op regelgeving inzake het erfpachtbeheer. Reden hiervoor is dat in het kader van het Groot Onderhoud Erfpachtstelsel een aantal regels tegen het licht zijn gehouden en, waar nodig, aangepast en vereenvoudigd worden in 2000. In het voorjaar van 2000 zal de rapportage, getiteld: 100 jaar Erfpacht, operatie Groot onderhoud, in uw Vergadering worden behandeld.
Het invoeren van de maatregelen volgens Groot Onderhoud Erfpacht betekent echter niet dat alle maatregelen reeds per 1 januari 2000 kunnen worden ingevoerd. Nieuwe algemene bepalingen zijn op dat tijdstip nog niet beschikbaar en ook het overgangsbeleid moet nog worden geformuleerd. Voor de lopende aanbiedingen en rechten, die ingaan voordat de nieuwe Algemene Bepalingen zijn vastgesteld, wordt een canon- en afkooppercentage vastgesteld. Ook in verband met wijzigingen in rechten die uitgegeven zijn onder de Algemene Bepalingen 1966 en 1994, is het noodzakelijk om te beschikken over de bijbehorende canon- en afkooppercentages, toeslagpercentages en aanpassingsco%ffici%nten. Deze worden in bijlage 7 besproken.

Een integrale rapportage over de regelgeving van het beheer van erfpachtrechten volgt in het voorjaar van 2000 in de vorm van de Nota Erfpachtbeheer.

Bestaande erfpachtrechten.

Net als in voorgaande jaren blijft de grondprijs bij eerste uitgifte de basis voor de grondprijsbepaling bij wijzigingen in bestaande erfpachtrechten. Daarmee volgt de grondprijsbepaling voor bestaande erfpachtrechten het beleid ten aanzien van nieuwe uitgifte. Beleid aangaande canonaanpassing bij kleine en substanti%le uitbreidingen en bestemmings-wijzigingen wordt in de Nota Erfpachtbeheer uitgewerkt.

Canon- en afkooppercentage Gemeentelijk Grondbedrijf.

Na invoering van de maatregelen Groot Onderhoud erfpachtstelsel zullen vanaf 2000 marktconforme canonpercentages gaan gelden. Het afkooppercentage wordt bij nieuwe uitgiften op hetzelfde niveau vastgesteld als het canonpercentage. Volgens de voorstellen in Groot Onderhoud erfpachtstelsel zal het canonpercentage elk kwartaal worden vastgesteld. Voorgesteld wordt, dat uw Vergadering voor deze rechten de bevoegdheid tot het vaststellen van het canon- en afkooppercentage aan ons College delegeert.

Erfpacht op water.

Er wordt momenteel gewerkt aan de introductie van erfpacht op water. Redenen hiervoor zijn het opheffen van de bestaande ongelijkheid tussen wonen op water en wonen op land en het tegengaan van speculatie met ligplekken. Er wordt een apart voorstel aan uw Vergadering voorgelegd.

2.4. Status van de nota.

In deze nota is een aantal factoren en omstandigheden gegeven die de prijs van grond in hoofdlijnen bepalen en/of be<nvloeden. De soms snelle ontwikkelingen in de markt, specifieke of projectgebonden bijzondere omstandigheden, kunnen vanzelfsprekend niet in deze nota worden beschreven. De beslissingsbevoegdheid om de voor de gemeente meest optimale prijs voor grond te realiseren - overigens zonder de basisbeginselen van het gemeentelijk beleid uit het oog te verliezen ? ligt bij de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf. Dit is, gezien de diversiteit van de praktijk en in veel gevallen mede vanuit klantvriendelijkheid en snelheid van het zakelijke onroerendgoedverkeer, de juiste instantie. In het kader van de aan de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf gemandateerde bevoegdheid om namens ons College erfpachtuitgiftebesluiten te nemen is de verplichting opgenomen halfjaarlijks over de besluiten te rapporteren aan het bestuur. In deze rapportage zal de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf berichten over concreet opgetreden afwijkingen ten opzichte van de in deze nota vermelde bandbreedtes.

Er zijn drie situaties waarin vaak wordt afgeweken van de vaste wijze van grondprijsbepaling.
De eerste situatie ontstaat wanneer plannen worden ontwikkeld met duidelijk projectspecifieke elementen ten opzichte van hetgeen waarmee bij de normgrondprijzen rekening wordt gehouden.
Gedacht moet dan worden aan het volgende: gebouwde parkeervoorzieningen, extra milieu- of dubo-maatregelen, dichtheidsver-hogende maatregelen als stedelijke woonvormen op niet-stedelijke locaties, experimentele woningtypen, geluidwerende maatregelen en functie-menging. Over het algemeen zullen voormelde extra's op de grote inbreidings- en functiewijzigingslocaties wenselijk en/of noodzakelijk zijn. Deze extra randvoorwaarden resulteren over het algemeen in hogere bouwkosten, met als gevolg een lagere residuele grondprijs. De uiteindelijke gevolgen voor de grondprijzen, en daarmee voor het resultaat in de grondexploitatie hangen in hoge mate af van de opzet van het ruimtelijk plan.
Voorstellen om af te wijken van de genormeerde grondprijssystematiek dienen op basis van een uitgebreide

analyse van de vastgoed- en grondexploitatie te worden gemaakt. In deze analyse wordt onder andere door re%le bouwkosten en commerci%le waarden te ramen inzichtelijk gemaakt welke tekorten eventueel optreden en welke partijen in deze tekorten voorzien.

Een tweede mogelijkheid om af te wijken van het vastgestelde grondprijsbeleid is via de zogenaamde lumpsumbenadering voor de grondopbrengsten van een locatie. Voor een locatie wordt dan een vooraf afgesproken grondopbrengst gekoppeld aan een globaal programma. Een lumpsumbenadering wordt ingezet bij grote projecten met een lange doorlooptijd en vaak een gedifferentieerd programma (woningbouw, winkels, kantoren). Afspraken worden niet alleen gemaakt over grondprijzen, maar ook over het minimaal te realiseren programma, een tijdsplanning en wederzijdse verplichtingen. Met de lumpsumbenadering wordt het toekomstige financi%le en planningsrisico van zowel gemeente als marktpartijen verkleind. Daarnaast biedt het de marktpartijen de stimulans om een plan, binnen de gestelde kaders, verder te optimaliseren (bijvoorbeeld meer woningen of meer kantoorvloeroppervlak). Immers, het lumpsumbedrag zal in deze gevallen gelijk blijven. Het basisbedrag voor de grondopbrengsten is in de meeste gevallen vanuit een globaal programma, waaraan een grondprijs is gekoppeld, bepaald op basis van de gebruikelijke methode per functie. Het bekendste voorbeeld van de lumpsumbenadering is IJburg, waar met consortia dergelijke afspraken zijn gemaakt.

Daarnaast zijn bij commerci%le projecten met een lange ontwikkelingstijd in het verleden soms grondprijsafspraken gemaakt, die op het moment van projectrealisatie afwijken van het dan geldende prijspeil.

Hoofdstuk 3. Woningbouw.

3.1. Marktontwikkelingen en grondprijsbeleid sociale woningbouw.

Sociale huurwoningen behoren tot de sociaal-maatschappelijke bestemmingen (bijvoorbeeld. ziekenhuis, school). Deze functies moeten in de gehele stad kunnen worden gerealiseerd. Dit is een belangrijke doelstelling binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam. Teneinde de ontwikkeling van sociale huurwoningen mogelijk te maken is de grondprijs laag en voor de gehele stad gelijk.

Gekoppeld aan de introductie van het ISV (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) wordt met ingang van 1 januari 2000 het systeem van subsidi%ring middels het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) opgeheven. Dit betekent dat er vanaf dat moment vanuit de overheid geen reguliere subsidies meer worden verstrekt aan corporaties om de realisatie van sociale huurwoningen mogelijk te maken. De grondprijs en de daarmee samenhangende erfpachtvoorwaarden zullen een belangrijker rol dan voorheen krijgen in de volkshuisvesting van Amsterdam. Ondanks de zeer lage grondprijs voor sociale huurwoningen, stellen de corporaties dat het sluitend krijgen van de vastgoedexploitatie veelal problematisch is. De mogelijke oorzaken hiervan zijn de steeds verder toenemende kwaliteitseisen die corporaties en gemeente stellen ten aanzien van stedenbouw, architectuur en milieuvriendelijk en duurzaam

bouwen.

Voor het jaar 2000 wordt voorgesteld om de grondprijzen en de daarbij behorende berekeningssystematiek in stand te houden. De redenen hiervoor zijn divers. Ten eerste doet het huidige zeer lage grondprijsniveau recht aan het sociale karakter van de woningen. Ten tweede wordt op deze manier optimale invulling gegeven aan de wens om een helder, eenduidig en een op de lange termijn gericht grondprijsbeleid na te streven. Ten derde blijft het op deze wijze, na het wegvallen van het BWS-instrumentarium, voor de gemeente mogelijk om invloed te blijven uitoefenen op dit segment van de volkshuisvesting in Amsterdam.
Met het wegvallen van de BWS-middelen wordt onderkend dat op een andere wijze dan tot op heden het geval was, met corporaties gaat worden samengewerkt. Daarbij zullen echter de financi%le zelfstandigheid van de corporaties en de volkshuisvestelijke beleidsuitgangspunten van de gemeente Amsterdam centraal staan.
De normgrondprijs en de afgekochte erfpachtcanon voor 52 jaar blijven met een grondprijs van Y 22.300 (exclusief BTW) per woning in 2000 op hetzelfde niveau en zijn vanaf 1997 gelijk gebleven. Deze prijs geldt onverkort voor eengezinswoningen. Voor meer-gezins-wonin-gen is de lagen-factor van toepas-sing, waar-door een reductie tot maxi-maal 50% van de grond-prijs moge-lijk is. Indien de erfpachtcanon voor een sociale huurwoning voor 77 jaar wordt afgekocht, zal deze 12,5% hoger zijn dan voor een periode van 52 jaar.

3.2. Marktontwikkelingen en grondprijsbeleid middensegmentwoningen.

De plannen voor het realiseren van meer middensegmentwoningen zijn aangepast ten opzichte van hetgeen in de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 1999 was aangegeven. Het oorspronkelijke beleidsinitiatief om marktcontrair woningen te realiseren tot circa Y 250.000 VON (zoals weergegeven in het Programakkoord 1998?2002) is niet haalbaar gebleken.
In plaats van het oorspronkelijke beleidsinitiatief wordt gewerkt aan een instrumentarium dat zich richt op de doelgroep van de middensegmentwoningen, te weten: de inkomensgroep met een brutojaarinkomen van Y 50.000 tot Y 85.000. Het principe van dit instrumentarium is dat woningen marktconform ontwikkeld en verkocht worden en dat het hypotheekniveau wordt aangepast aan het inkomen van het desbetreffende huishouden. De Stedelijke Woningdienst Amsterdam is bezig om dit instrumentarium nader uit te werken in een verordening en een contract met een hypotheekbank.
Daar deze middensegmentwoningen op marktconforme wijze zullen worden verkocht, zal er wat betreft de grondprijsbepaling van deze woningen geen onderscheid zijn met andere segmenten in de marktsector.

3.3. Marktontwikkelingen marktsector woningbouw.

De vraag naar koopwoningen in Amsterdam blijft onverminderd groot. Deze wordt verklaard door de gunstige economische omstandigheden. Met name de aanhoudende economische groei, de daarmee samenhangende positieve inkomensontwikkeling, de lage hypotheekrente en de versoepelde inkomenscriteria, die tot een

verruiming van de hypotheekmogelijkheden hebben geleid, spelen hierin een rol. Dit, in combinatie met de populariteit van Amsterdam als woonstad, maakt dat veel potenti%le kopers ieder jaar bereid zijn m,,r voor een woning te betalen.

Het is bekend dat het aandeel koopwoningen in de voorraad in Amsterdam lager is dan waar dan ook in Nederland. Er is sprake van slechts een zeer geleidelijke toename van dit aandeel (zie het hiernavolgende staatje)

(1 januari)	Totaalaantal woningen	Waarvan eigenaars/bewoners
1997	359.615	41.530 (11,5%)
1998	361.797	43.198 (11,9%)
1999	366.983	46.570 (12,7%)

Bron: Dienst O+S

Het aanbod van koopwoningen in de bestaande voorraad wordt door geen enkele bron exact gemeten, maar bedraagt in Amsterdam naar schatting zo'n 5000 woningen per jaar. De mutatiegraad ligt in Amsterdam daarmee wel iets boven het landelijk gemiddelde.
In het eerste halfjaar van 1999 zijn bestaande koopwoningen in Amsterdam met circa 24% in waarde gestegen ten opzichte van het eerste halfjaar van 1998 (bron: NVM). Uit de hiernavolgende tabel blijkt dat de ontwikkelingen in het eerste halfjaar een goede indicatie zijn voor de ontwikkelingen over het gehele jaar.

Stijgingspercentage verkoopprijzen bestaande bouw ten opzichte van voorgaand jaar
Eerste halfjaar 1997 stijging van 10,8% Hele jaar 1997 stijging van 9,3%
Eerste halfjaar 1998 stijging van 12,8% Hele jaar 1998 stijging van 14,5%
Eerste halfjaar 1999 stijging van 24% Verwachting hele jaar 1999 stijging tussen de 20% en 25%

De afzetanalyse van de Stuurgroep Woningbouw (juli 1999) gaat uitgebreid in op het aanbod en de afzet in de nieuwbouwmarktsector van de afgelopen jaren. Ook daaruit komen sterke prijsstijgingen [gemeten naar VON-prijs per my gebruiksoppervlak (gbo)] naar voren, ongeacht op welk deel van de stad de analyse betrekking heeft. Het aanbod van circa 2900 nieuwbouwwoningen in de koopsector in 1998 stond overigens niet in verhouding tot de vraag en was beduidend lager dan de 5000 woningen die in 1997 werden aangeboden. Ondanks prijsstijgingen per my VON van gemiddeld 20% in de koopsector ten opzichte van 1997, verliep de afzet in 1998 zonder problemen.

De enorme discrepantie tussen vraag en aanbod op de Amsterdamse woningmarkt leidt tot extreme prijsstijgingen. Dit heeft tot gevolg dat een groot aantal woningzoekenden van binnen of buiten Amsterdam geen geschikte woning meer kan huren of kopen in Amsterdam. Ongewenste prijsopdrijving in de marktsector, een stagnerende doorstroming vanuit de bestaande huurvoorraad en uitwijking van vooral de middeninkomens naar randgemeenten zijn de voornaamste negatieve gevolgen van de huidige overspannen woningmarkt. Aangezien de goedkope voorraad beschermd is voor mensen met de laagste inkomens en mensen met de hoogste

inkomens tegen hoge prijzen in staat zijn een woning te krijgen, zijn vooral de middeninkomens de dupe van deze omstandigheden. Voor hen zijn, zoals hiervoren vermeld, extra maatregelen in de maak.
Aangezien er aan de vraagzijde op korte termijn weinig zal veranderen, dienen oplossingen om een evenwichtiger woningmarkt te cre%ren te worden gezocht in de aanbodzijde. De belangrijkste en meest structurele oplossing is de omzetting van bestaande huurwoningen naar koop-woningen. In dit kader wordt met belangstelling de evaluatie van de nota, getiteld: Onverdeeld Amsterdam(s), en de beleidsovereenkomst 1999?2000 tegemoetgezien. Uitgangspunt moet zijn dat de daarin opgenomen aantallen woningen die voor omzetting van huur naar koop in aanmerking komen, zo snel mogelijk worden gerealiseerd. Daarnaast moeten vertragingen bij het op de markt brengen van de voorgenomen aantallen nieuw te bouwen koopwoningen worden vermeden.
Vooralsnog zal het huidige overspannen beeld van de Amsterdamse koopwoningmarkt niet fundamenteel veranderen.

De huursector laat ten opzichte van voorgaande jaren een stijging zien in aanbod en afzet. Het tekort aan koopwoningen gecombineerd met een gematigde huurprijsstijging verklaren de goede afzetresultaten. Daar er weinig verandering is geweest in de, al zeer lage, rendementseisen van de beleggers is de marktwaarde van de huurwoningen nauwelijks gestegen.

De bouw- en bijkomende kosten ontwikkelden zich een aantal jaren vlak boven inflatieniveau. In 1999 zijn de bouwkosten harder gestegen dan in 1998 (van 2,3% tot 4,0%). De bijkomende kosten laten een sterkere stijging zien. Dit is het gevolg van de enorme bouwactiviteit en planontwikkeling in en om de grote steden. De vraag naar (onder)aannemers stijgt hierdoor. Landelijk zal de stijging van de stichtingskosten (exclusief grond) circa 4% bedragen. In Amsterdam kan dit oplopen tot maximaal 8%, afhankelijk van de aard en omvang van het bouwproject. Hierbij is rekening gehouden met een stijging in de stichtingskosten als gevolg van de toenemende kwaliteitseisen die aan woningbouw worden gesteld.

3.4. Grondprijsbeleid marktsector woningbouw.

De vraag naar marktsectorwoningen zal naar verwachting in het jaar 2000 geen grote afwijking laten zien ten opzichte van 1999. In 2000 ligt wel een verhoging (tot meer dan 5000) van het nieuwbouwplanaanbod in de lijn der verwachting. Een aantal grote locaties zal vanaf dat jaar op de markt komen, zoals De Aker (laatste fase), IJburg, Het Funen, het Olympisch Stadion en de Oostelijke Handelskade. Het aanbod vanuit de bestaande voorraad zal in 2000 net als andere jaren zo'n 5000 koopwoningen bedragen.
Gelet op voormelde overwegingen ten aanzien van vraag en aanbod, zijn voor het jaar 2000 opnieuw prijsstijgingen van meer dan 15% voor de bestaande bouw en nieuwbouw in de koopsector te verwachten. Het mogelijk grotere nieuwbouwaanbod wordt niet voldoende geacht om aan de grote vraag te voldoen. Voor 2000 wordt verwacht dat de rendementseis voor de marktsectorhuurwoningen laag blijft. Tevens zal waarschijnlijk een gematigde stijging van de huren optreden. Hierdoor zal het verschil tussen de actuele verkoopwaarde van een woning en de

beleggingswaarde van een soortgelijke woning die op dezelfde locatie als huurwoning wordt ontwikkeld, in 2000 verder oplopen tot zo'n 15% . 20%. Tot op heden was dit verschil nog 5% . 10%.

Meergezinswoningen.

Naar aanleiding van de stijging van de marktwaarde van meergezinskoopwoningen van 15% tot 20%, in combinatie met stijging van de stichtingskosten van 8%, zijn de grondprijzen voor 2000 aangepast. Op de meeste plaatsen zal de grondprijsverhoging tussen de 30% en 50% liggen . Met name op de locaties met een relatief lage marktpotentie zal de grondprijs ten opzichte van 1999 flink stijgen (40%?50%). De grondwaarde kan op de meest gewilde plekken in Amsterdam oplopen tot meer dan de helft van de marktwaarde van de woning. Voor 2000 wordt voorzien dat de beleggingswaarde van huurwoningen in de gestapelde bouw circa 15% . 20% lager is dan de vergelijkbare verkoopwaarde. De bouwkosten zijn echter nagenoeg gelijk aan die van de koopwoningen, waardoor een lager grondaandeel resteert. In 2000 zal een meergezinshuurwoning een 20% tot 30% lagere grondprijs hebben dan een vergelijkbare koopwoning.

Tabel 3.2. Indicatie verkoopprijzen en grondprijzen meergezinswoningen marktsector Amsterdam in 2000.

Stadsdeel/grootstedelijk project	My-prijzen vrij-op-naam		Grondprijzen per my		
Binnenstad, Amsterdam Oud-Zuid, Zuideramstel en IJ-oevers	Y 4.500	? Y 10.000	Y 1.350	? Y 4.800	
Watergraafsmeer/Oost, Oud-West, Westerpark, Steigereiland en eiland Zeeburg	Y 3.500	? Y 6.000	Y 700	? Y 2.500	
Osdorp, Zeeburg, Bos en Lom-mer, De Baarsjes, Amsterdam-Noord, Geuzenveld/Slotermeer, Slotervaart/Overtoomse Veld en Zuidoost	-Y 2.750	? Y 4.000	Y 500	? Y 1.150	

? Verkoopprijzen per my gbo vrij-op-naam (= inclusief BTW), exclusief parkeren.
? Grondprijzen per my gbo, exclusief BTW en afkoop.

Eengezinswoningen.

De marktwaarde van de meeste eengezinswoningen zal in 2000 met 15% tot 20% stijgen. Het voorgaande, gecombineerd met een stijging van de bouwkosten, leidt tot grondprijsverhogingen van 30% tot 40%.
Tabel 3.3 geeft een indicatie van de verkoopprijzen en de grondprijzen voor eengezinswoningen per gebied. Daarbij valt het wellicht op dat de VON-prijzen op het eerste gezicht lager liggen dan die voor meergezinswoningen, terwijl eengezinswoningen in Amsterdam schaars zijn. Hier speelt een verschil in locaties: op de duurste locaties van de stad worden alleen meergezinswoningen gerealiseerd en op de goedkoopste locaties (aan de rand) juist grotendeels eengezinswoningen. Ook is het zo dat een meergezinswoning in het algemeen een kleiner oppervlak heeft dan een eengezinswoning, zodat deze in absolute zin vaak goedkoper zijn.
Overigens is het wel zo dat binnen een en dezelfde locatie een eengezinswoning altijd populairder en daardoor per my duurder is dan een meergezinswoning.

Tabel 3.3. Indicatie verkoopprijzen en grondprijzen

eengezinswoningen marktsector Amsterdam.

Stadsdeel/grootstedelijk project	My-prijzen vrij-op-naam Grondprijzen per my	
Watergraafsmeer/Oost, Oud-Zuid, Zuideramstel, Steigereiland	Y 3.500	Y 5.000
Amsterdam-Noord, Eiland Zeeburg; Osdorp, Geuzenveld/Slotermeer, Slotervaart/Overtoomse Veld en Zuidoost	Y 2.750	Y 4.000

Y 1.250	Y 2.300	
Y 700	Y 1.650	

? Verkoopprijzen per my gbo vrij-op-naam (= inclusief BTW) , exclusief parkeren.
? Grondprijzen per my gbo, exclusief BTW en afkoop.

Net als bij meergezinswoningen geldt dat de beleggingswaarde van huurwoningen in de eengezinssfeer circa 15% . 20% lager is dan de vergelijkbare actuele verkoopwaarde. De bouwkosten van huur- en koopwoningen zijn echter nagenoeg gelijk, zodat voor deze woningen een lager grondaandeel resteert. In 2000 zal een eengezinshuurwoning een 30% tot 40% lagere grondprijs hebben dan een vergelijkbare koopwoning.
In bijlage 2 wordt de stijging in de grondprijzen toegelicht aan de hand van rekenvoorbeelden voor eengezins- en meergezinswoningen.

3.5. Parkeren.

Aangezien gebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij woningen, doorgaans gelijktijdig met de woning aan de gebruiker worden verkocht, verschilt het beleid per woningtype.

Sociale huursector.

Voor parkeerplaatsen ten behoeve van sociale huurwoningen wordt geen grondprijs in rekening gebracht.
Marktsector.

Een eigen parkeerplaats is een schaars goed. Investeren in een eigen parkeervoorziening zal daarom vaak rendabel zijn. Dat hoeft niet op te gaan voor de realisatie van dure oplossingen (verdiept parkeren) in gebieden zonder parkeerregime. In situaties waarin de bouwkosten van een ruimtelijk effici%nte parkeervoorziening de commerci%le waarde ervan overtreffen, wordt de grondprijs voor de voorziening op nul gesteld en bestaat de mogelijkheid om de onrendabele top ten laste te brengen van de grondexploitatie. Voorwaarde is dat de onrendabele top wordt aangetoond. De maximale bijdrage uit de grondexploitatie bedraagt Y 15.000 per parkeerplaats in de tuinsteden en Y 7500 in de rest van de stad (met uitzondering van binnenstad, Amsterdam Oud-Zuid en Zuideramstel).
In aansluiting op het grondprijsbeleid voor de marktsectorwoningbouw vormt een risicodeling bij gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van marktsectorwoningen een vast onderdeel van de erfpachtaanbieding.
De volgende tabel geeft per tariefgebied een indicatie van de bandbreedte waarbinnen de commerci%le waarde en de bouwkosten, alsmede de daarvan afgeleide grondwaarde, zich bevinden.

Tabel 3.4. Marktwaarde, stichtingskosten en grondprijs (per plaats) voor gebouwde parkeer-voorzieningen, behorende bij meergezinswoningen in de marktsector.

Marktwaarde Stichtingskosten Grondprijs
Binnenstad Y 100.000 tot
Y 150.000 Y 25.000 tot
Y 100.000 Maatwerk
Amsterdam Oud-Zuid, Zuideramstel Y 50.000 tot
Y 100.000 Y 25.000 tot
Y 100.000 Y 0 tot Y 75.000
Oostelijk Havengebied, IJ-oevers, Westerpark, Oud-West, Oost-
Watergraafsmeer, Zeeburg,
De Baarsjes, Bos en Lommer, IJburg, Zeeburgereiland Y 25.000
tot
Y 65.000 Y 25.000 tot
Y 45.000
Y 0 tot Y 20.000
Zuidoost, Slotervaart/Overtoomse Veld, Geuzenveld/Slotermeer,
Osdorp, Amsterdam-Noord Y 20.000 tot
Y 30.000 Y 25.000 tot
Y 45.000 Y 0

Bij eengezinswoningen wordt in principe op eigen erf geparkeerd. Woning en parkeerplaats worden als geheel aangeboden; de waarde van de parkeerplaats maakt deel uit van de VON-prijs van de woning.

Ongebouwde parkeervoorzieningen bij woningbouw.

De grondprijzen voor ongebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van priv,-gebruik door bewoners zijn in beperkte mate afhankelijk van het woningtype. De grondprijs is vooral afhankelijk van de locatie.
Tabel 3.5. Grondprijzen (per plaats) voor ongebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij woningen.

Gebied Van Tot
Binnenstad, Oud-Zuid, Zuideramstel Y 30.000
Y 75.000

Oostelijk havengebied, IJ-oevers, Westerpark, Oud-West, Oost-Watergraafsmeer, Zeeburg, De Baarsjes, Bos en Lommer, IJburg, Zeeburgereiland Y 15.000
Y 50.000

Zuidoost, Slotervaart/Overtoomse Veld, Geuzenveld/Slotermeer, Osdorp, Amsterdam-Noord Y 5.000
Y 25.000

Hoofdstuk 4. Kantoren.

4.1. Marktontwikkelingen kantoren.

De Nederlandse kantorenmarkt is veranderd van een vragersmarkt (leegstand) in het midden van de jaren negentig naar een aanbiedersmarkt (schaarste) nu. De voorspoedige ontwikkeling van de Nederlandse economie, de voortgaande groei van het aantal kantoorbanen, de lage stand van de rente en de schaarste aan moderne huisvesting stimuleren de vraag naar grond voor kantoren.

De Amsterdamse kantorenmarkt kent een omvang van circa

4.893.000 my. Jaarlijks wordt gemiddeld circa 109.000 my nieuwe kantoorruimte opgeleverd. De belangrijkste nieuwbouwkantorenlocaties zijn het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost, Amstel III, Teleport, Riekerpolder, de Zuidelijke IJ-oever en de Zuidas.

Figuur 4.1. Ontwikkelingen in de kantorenmarkt in Amsterdam.

Voormelde figuur geeft de ontwikkeling in de kantorenmarkt weer. Aangezien de voorraad kantoorruimte jaren achtereen veel sneller groeide dan het kantoorgebruik, werd het evenwicht op de kantorenmarkt ingrijpend verstoord. In reactie op het overaanbod dat hiervan het gevolg was, is de nieuwbouw sindsdien sterk teruggevallen. In de periode 1993?1998 is gemiddeld 62.000 my kantoorruimte per jaar opgeleverd.

Met name de zakelijke en financi%le dienstverlening zijn in Amsterdam sterk vertegenwoordigd. Met de sterke groei die deze economische sectoren de afgelopen jaren doormaakten, heeft de Amsterdamse kantorenmarkt bovenmatig geprofiteerd van de economische ontwikkeling.
Ondanks de sterk groeiende vraag kwam de ontwikkeling van het aanbod in Amsterdam traag op gang. Er wordt nauwelijks op risico gebouwd en het nieuwbouwvolume van circa 59.000 my brutovloeroppervlak in het afgelopen jaar heeft de schaarsteverschijnselen op de markt niet kunnen wegnemen. De druk op de markt is hierdoor met name in de hogere marktsegmenten verder toegenomen. Dit heeft, bezien vanuit een lange termijnperspectief, geleid tot belangrijke huurstijgingen. Het afgelopen decennium lagen de huurprijsstijgingen veelal onder het niveau van de inflatie. Voor 1998 gold een huurprijsstijging tot circa 14% (in 1997: 6%). De huurprijsstijging doet zich vooral voor bij kwalitatief hoogwaardige gebouwen met een groot vloeroppervlak.

Figuur 4.2. Huurprijzen van kantorenmilieus, begin 1999 .

Ook de rendementen van beleggingen in kantoren staan als gevolg van de lage rente en de hoge prijzen onder druk. Dit is met name het geval in het topsegment. De ge%iste aanvangsrendementen bevonden zich in 1999 op een, vanuit een historisch perspectief bezien, laag niveau. Voor 2000 wordt verwacht dat aan toplocaties rendementseisen tussen 6,75% en 7,25% worden gesteld en voor overige locaties tussen 7,25% en 8%.

De kantorenmarkt in Amsterdam wordt gekenmerkt door krapte, waarbij het leegstands-percentage in 1999 is gedaald tot onder de 1% (met uitzondering van het stadsdeel Amsterdam-Noord). Kantoorgebruikers die op korte termijn ruimte nodig hebben kunnen, zonder concessies te doen aan de huisvestingseisen, veelal niet slagen. Er is derhalve thans geen sprake van een evenwichtige marktsituatie.

In de loop van 1999 en 2000 zal het aanbod enigszins verruimen als gevolg van oplevering van nieuwe gebouwen en het door verhuisbewegingen beschikbaar komen van bestaande gebouwen. Aangezien de nieuwbouwontwikkelingen in aanbouw goeddeels zijn voorverhuurd, en de economische groei zich op ongeveer het huidige niveau lijkt te handhaven, wordt verwacht dat de

huurprijzen in de loop van 2000 opnieuw zullen stijgen boven het niveau van de inflatie.

Verwacht wordt dat de druk op de kantorenmarkt in 2000 enigszins zal afnemen. Het opleveren van nieuwbouwprojecten zal leiden tot het vrijkomen van reeds bestaande panden. De huurprijsstijgingen zullen zich, evenals de bouwkosten, opnieuw boven het niveau van de inflatie bevinden.

Informatie betreffende de voorraad en uitgifte van kantoren wordt jaarlijks geactualiseerd in de rapportage Bedrijfslocaties in Amsterdam 1999 (Stuurgroep Bedrijfslocaties, 1999). In aanvulling daarop is de gemeente Amsterdam in 1999 gestart met de kantorenmonitor om de actuele ontwikkeling van vraag en aanbod frequent in kaart te brengen. Daarnaast voorzien de factsheet, getiteld: De Amsterdamse kantorenmarkt 1998 (Dienst Ruimtelijke Ordening, 1999), en de Voortgangsrapportage Programma Ruimtelijke Investeringen 1999?2010 (Stuurgroep Ruimtelijke Investeringen, 1999) in informatie over recente ontwikkelingen op de kantorenmarkt.

4.2. Grondprijsbeleid kantoren.

De gemeente voert een langetermijnbeleid voor haar grondprijzen voor commercieel vastgoed. Als uitgangspunt voor dit beleid geldt een evenwichtige marktsituatie, waarbij vraag en aanbod van kantoorvloeroppervlak zich tot elkaar verhouden op het niveau van frictieleegstand. In deze situatie kunnen kantoorgebruikers relatief gemakkelijk op korte termijn alternatieve huisvesting betrekken en wordt de samenleving niet geconfronteerd met de negatieve effecten van leegstand (bijvoorbeeld ineffici%nt ruimtegebruik).

De achterliggende gedachte van het langetermijnbeleid is dat de grondprijs een sturingsinstrument is om de kantorenmarkt te be<nvloeden. Het gemeentelijk beleid beoogt een geleidelijke ontwikkeling van de grondprijzen. Geen enorme prijsverschillen naar gelang de situatie op de kantorenmarkt verschilt, maar lichte aanpassingen.

Hoewel thans geen sprake is van een evenwichtige marktsituatie, wordt verwacht dat de prijzen op de Amsterdamse kantorenmarkt zich in de toekomst tenminste op het hoge niveau van 1999 zullen handhaven. De marktsituatie in 1999 en de verwachtingen voor 2000 bieden ruimte voor een stijging van de gemeentelijke grondprijzen. De wijziging in de stichtingskosten (exclusief grond) van circa 4% is veel minder fors dan de ontwikkeling van de huurniveaus en de ge%iste aanvangsrendementen. De hoogte van het stijgingspercentage van de grondprijs is afhankelijk van de locatie en het marktsegment. De differentiatie in bandbreedtes voor de grondprijzen is hierdoor toegenomen. Doorgaans zullen de grondprijzen met circa 6 tot 12% toenemen. Op sommige locaties komen prijsstijgingen tot circa 20% voor.

Belangrijke onderscheidende kenmerken van kantoorlocaties zijn de bereikbaarheid, ligging en de kwaliteit van gebouwen, parkeren en gebouwde omgeving. In bijlage 4 wordt een beknopte aanduiding van de kantoormilieus gegeven waarbij specifieke

marktsegmenten worden weergegeven. De hiernavolgende tabel bevat de op basis van deze gegevens residueel berekende grondprijzen voor kantoorontwikkelingen per locatie.

Tabel 4.3. Grondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties in 2000.

Locatie	Prijs per my bvo
Zuidas	Y 2.000 - Y 2.900
Riekerpolder	Y 1.250 - Y 1.850
Oude Haagseweg	Y 1.200 - Y 1.750
Teleport	Y 950 - Y 1.400
Kenniscentrum Amsterdam	Y 800 ? Y 1.400
Amstel III/Centrumgebied	Y 1.250 - Y 1.550
IJ-oevers	Y 950 - Y 1.600
Amsterdam-Noord Vanaf	Y 900

4.3. Parkeren.

De grondprijs per parkeerplaats wordt bepaald door de hoogte van de huurprijs en de bouwkosten van de voorziening. Huren en bouwkosten verschillen per locatie.
Ter stimulering van zuinig ruimtegebruik en een betere inrichtingskwaliteit, wordt voor overbouwde en verdiepte parkeerplaatsen behorend bij kantoorgebouwen een grondprijs van Y 0 in rekening gebracht.

Voor parkeerplaatsen op het maaiveld geldt een grondprijs waarvan de hoogte afhankelijk is van de locatie. De grondprijzen hebben betrekking op ongebouwde parkeervoorzieningen. Voor gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld gelden meestal lagere prijzen.
Voor de waarde van parkeervoorzieningen is aansluiting gezocht bij de indeling van de
Verordening Parkeerbelastingen in drie tariefgebieden. In bijlage 3 worden de grenzen van de tariefgebieden precies aangegeven.

Tabel 4.2. Grondprijzen (per plaats) voor ongebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld, behorende bij kantoren.

TYPE	TARIEFGEBIED					
	A		B		C	
	Van	Tot	van	Tot	Van	tot
1. maaiveld, ongebouwd	Y 40.000	f 50.000	Y 10.000	f 17.500	Y 5.000	Y 12.500
2. maaiveld, gebouwd	Y 25.000	f 35.000	Y 5.000	f 10.000	Y 2.500	Y 7.500
3. inpandig, maaiveld	Y 0	f 0	Y 0	f 0	Y 0	Y 0
4. inpandig, half verdiept	Y 0	f 0	Y 0	f 0	Y 0	Y 0
5. inpandig, geheel verdiept	Y 0	f 0	Y 0	f 0	Y 0	Y 0

Hoofdstuk 5. Bedrijventerreinen.

5.1. Marktontwikkelingen bedrijventerreinen.

Amsterdam beschikt over circa 2650 hectare aan bedrijventerreinen. Hiervan is nog 817 hectare uitgeefbaar, waaronder circa 357 hectare op "droge" bedrijventerreinen. De "natte" bedrijven-terreinen (kadegebonden en havengerelateerde

terreinen) komen in hoofdstuk 6 aan de orde. De belangrijkste droge uitgeefbare locaties zijn Sloterdijk III, het Cornelis Douwesterrein, Buiksloterham/Papaverweg en de Lutkemeer.

Jaarlijks wordt circa 10 hectare aan droge bedrijventerreinen uitgegeven. De uitgifte van terreinen blijft de laatste jaren (enigszins) achter bij de economische groei. In Amsterdam is al enige jaren sprake van een achterblijvende afzet van grootschalige droge bedrijventerreinen. De verklaring voor het relatief achterblijven van de uitgiften ten opzichte van de economische groei ligt daarnaast deels bij de bestaande bedrijventerreinen. Enerzijds liep de leegstand op de terreinen terug; anderzijds wordt door de marktsector aanzienlijk ge<nvesteerd in bestaande bedrijventerreinen. Dit is een trend die zich ook in de verhouding bebouwd/onbebouwd oppervlak op bedrijventerreinen laat zien. Er vinden veel uitbreidingen plaats op reeds uitgegeven kavels, waardoor de bedrijventerreinen steeds intensiever worden benut. De tegenvallende uitgifte op bedrijventerreinen is daarnaast mede het gevolg van de (gedifferentieerde) vraag naar grootschalige droge bedrijventerreinen die een plek op havengerelateerde terreinen kan vinden.

Desondanks is de verwachting ten aanzien van de uitgifte van droge terreinen in de toekomst gunstig. Veel leegstaande gebouwen zijn in gebruik genomen en bovendien is er in het stadsdeel Amsterdam-Noord sinds 1997 weer nieuw terrein uitgeefbaar. Beperkende factor bij eventuele toekomstige uitgiften is het eenzijdige aanbod van droge bedrijventerreinen in Westpoort.
Uitgiftemogelijkheden aan de zuidoostkant zijn nauwelijks voorhanden.

Amsterdam heeft met een uitgifte van gemiddeld 10 hectare per jaar binnen het stadsgewest maar een marktaandeel van circa 18,5 % in de bedrijvenmarkt (gemiddelde over de periode 1990?1995). Regionale afstemming van de aanmaak van vestigingsmogelijkheden is daarom belangrijk.
De droge bedrijventerreinen worden voor het leeuwendeel uitgegeven aan Amsterdamse bedrijven (in de periode 1991?1995 was 84% van de uitgegeven terreinen in gebruik bij Amsterdamse ondernemingen) en er is nauwelijks sprake van uitgifte aan bedrijven uit de regio. Dit hangt samen met het proces waarbij arbeids- en kapitaalintensieve activiteiten zich op Amsterdam en Schiphol richten en "gewone" bedrijfsactiviteiten een plek op de terreinen in de regio vinden.

Bij de concurrentie tussen bedrijventerreinen binnen Amsterdam speelt de geografische situering in relatie tot de marktori%ntatie een belangrijke rol. Zo concurreren de "gewone" droge bedrijventerreinen in Amsterdam-Noord en Westpoort vooral met Zaanstad en Purmerend; en de "hoogwaardige" bedrijventerreinen in de Lutkemeerpolder vooral met terreinen in de Haarlemmermeer. Op de Schipholterreinen vestigen zich vooral buitenlandse bedrijven en nationale bedrijven met een internationale ori%ntatie.

De huurprijzen in de bedrijfsruimtesector hebben zich sinds 1990 gestaag tot een hoog en stabiel niveau ontwikkeld. Deze gelijkmatige stijging van de gemiddelde huurprijs heeft zich in

1998 en 1999 verder doorgezet, conform de loon- en prijspeilstijging. In Amsterdam vari%ren de huurprijzen voor bedrijfspanden met een kantoorvloeroppervlak tot 30% van circa f 60 tot f 175 per my verhuurbaar vloeroppervlak (vvo). De verwachting is dat de ontwikkeling van de huurniveaus op de meeste locaties ook in het jaar 2000 niet het karakter van een re%le huurstijging zal krijgen. Een trend is de toenemende differentiatie in huurprijzen op bedrijventerreinen, afhankelijk van verschillen in kwaliteit en locatie. Als gevolg hiervan wordt ook in het grondprijsbeleid een grotere bandbreedte in de prijzen gehanteerd.
Hoewel de bedrijvenmarkt traditioneel een gebruikersmarkt is en geen beleggersmarkt, staan de rendementen ook in deze sector onder druk. Vanwege de toegenomen druk op de rendementen in de kantorenmarkt richten sommige beleggers zich op de vastgoedmarkt voor bedrijven. Op de toplocaties voor bedrijven in Amsterdam worden brutoaanvangsrendementen van 8?9% gerealiseerd en rendementen tussen 8,75% en 9,75% op de overige locaties. De bedrijvenmarkt blijft echter overwegend een kopersmarkt.

E,n en ander is nader uitgewerkt in de in 1998 vastgestelde nota, getiteld: Positionering Bedrijfsterreinen (Stuurgroep Bedrijfslocaties, 1998). Informatie betreffende de voorraad en uitgifte van bedrijventerreinen wordt jaarlijks geactualiseerd in de rapportage 'Bedrijfslocaties in Amsterdam' (Stuurgroep Bedrijfslocaties, 1999). De Voortgangsrapportage Programma Ruimtelijke Investeringen (Stuurgroep Ruimtelijke Investeringen, 1999) geeft in een nadere invulling van de recente ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt. Deze publicaties worden in samenwerking met de Dienst Economische Zaken Amsterdam, de Dienst Ruimtelijke Ordening en het Gemeentelijk Havenbedrijf gemaakt.

5.2. Grondprijsbeleid bedrijventerreinen.

In Amsterdam zijn de grondprijzen voor droge bedrijventerreinen hoger dan voor terreinen met een vergelijkbare inrichtingskwaliteit in de regio. Dit wordt gecompenseerd door te bouwen in hogere dichtheden, de omvang van de Amsterdamse afzetmarkt en de gunstige situering van de Amsterdamse terreinen binnen de vervoersregio. Over het algemeen is daarom voor de Amsterdamse terreinen sprake van een marktconforme grondprijs.
Met name de hoogwaardige terreinen, zoals de Lutkemeer, hebben een goede concurrentiepositie door de beperkte vestigingsmogelijkheden op dergelijke terreinen elders in de regio tegenover een grote vraag naar terreinen in de Schipholregio.

De grondprijs is afhankelijk van de ligging en de kavel. Het percentage kantoorvloeroppervlak is bepalend voor de eenheidsprijs. Onder kantoorvloer wordt ruimte voor administratieve werkzaamheden, inclusief vergader- en congresruimte, verstaan, waarbij voor bedrijventerreinen in principe een maximum van 50% kantoorvloeroppervlak geldt per vestiging.

De grondprijzen blijven voor Sloterdijk III gelijk aan de prijzen van 1999 en worden met de index voor de stijging van

loon- en prijspeil gecorrigeerd. De grondprijzen zijn voor sommige locaties meer gedifferentieerd afhankelijk van de kwaliteit van de plek (bijvoorbeeld de Lutkemeerpolder, Buiksloterham/Papaverweg en het Cornelis Douwesterrein), waardoor grotere bandbreedtes in de grondprijzen zijn ontstaan. Daarnaast zijn een aantal bedrijfslocaties opgenomen die nog niet in de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 1999 stonden. De hiernavolgende tabel geeft de bandbreedte in de grondprijzen voor de belangrijkste terreinen in Amsterdam.

Tabel 5.1. Grondprijzen (exclusief BTW) per 1 januari 2000 voor de belangrijkste bedrijventerreinen (uitgaande van een kantoorvloeroppervlak van maximaal 30%).

Locatie	Grondprijs/my bvo
Sloterdijk III	Y 335 - Y 515
Cornelis Douwesterrein	Y 250 - Y 410
Buiksloterham/Papaverweg	Y 310 - Y 410
Zuidoost/Amstel III	Y 550 - Y 650
Amstel I en II	Y 550 ? Y 650
Weespertrekvaart-noord	Y 460 ? Y 580

5.3. Marktontwikkelingen en grondprijsbeleid bedrijvigheid binnen woongebieden.

Kleinschalige ambachtelijke ondernemingen kunnen zich binnen gemengde woon-werkmilieus moeilijk vestigen als gevolg van een afnemend aanbod aan geschikte huisvesting. Dat betekent dat bedrijvigheid in woongebieden verdwijnt en de broedplaatsfunctie van de stad terugloopt. In het Programakkoord 1998?2002 zijn afspraken gemaakt om tot een integrale aanpak voor een verbeterende buurteconomie te komen. Met name de functie kleinschalige bedrijvigheid dient hiertoe te worden ingezet om te komen tot nieuwe stimulansen voor (allochtone) mensen die een eigen bedrijf willen beginnen. Afgelopen jaar is met dit doel de regeling ten behoeve van de sociale bedrijfsruimte ge<ntroduceerd. Ter aanvulling hierop wordt alle bedrijfsachtige ruimte in woongebieden bediend middels een grondprijsniveau van Y 730 per my brutovloeroppervlak. Deze grondprijs komt overeen met het niveau voor sociaal-maatschappelijke doelstellingen. Voor kantoorachtige en winkelachtige ruimten in woongebieden geldt een grondprijs . Y 730 per my brutovloeroppervlak. In aandachtsgebieden voor de stedelijke herstructurering geldt in woongebieden een aangepast grondprijsniveau voor kantoorachtige en winkelachtige ruimten . Y 500 per my. Het gaat hierbij met name over de westelijke tuinsteden en de stadsdelen Zuidoost en Amsterdam-Noord.

5.4. Parkeren.

Parkeren op bedrijventerreinen geschiedt doorgaans op eigen terrein, op maaiveld. De grondprijs van het bedrijventerrein wordt in de regel berekend aan de hand van het kaveloppervlak of het brutovloeroppervlak van het gebouw, namelijk de grootste van deze twee. Er wordt geen aparte grondprijs in rekening gebracht voor parkeerplaatsen. In het kader van de optimalisering van het stedelijk grondgebruik moeten creatieve oplossingen in de sfeer van gezamenlijke parkeervoorzieningen worden bevorderd. Mogelijkheden om hiermee in de grondprijs

rekening te houden, zullen per geval worden beoordeeld.
Hoofdstuk 6. Haventerreinen.

6.1. Marktontwikkelingen haventerreinen.

De factoren die de economische ontwikkeling van een havenbedrijf bepalen, te weten: de goederenoverslag en de terreinuitgiften, maakten 1998 tot een redelijk jaar voor het Gemeentelijk Havenbedrijf. De zeehavens in het Noordzeekanaalgebied hebben in 1998 55,8 miljoen ton goederen overgeslagen. Dat is nauwelijks minder dan het recordjaar 1997, toen 56,5 miljoen ton werd overgeslagen.

De terreinuitgifte van 1998 kwam uit op 16 hectare. Dit resultaat is geringer dan het eindresultaat van 1997. De oorzaak is onder meer gelegen in het feit dat een groot aantal transacties net niet v¢¢r de jaarwisseling 1998/1999 kon worden afgerond. Bovendien vonden in 1997 uitgiften plaats met een groot oppervlak. Dergelijke uitgiften hebben niet plaatsgevonden in 1998.

De hoeveelheid overgeslagen droge bulkgoederen is wederom toegenomen. In de traditionele stukgoedsector tekent zich al sinds tijden een afname af, die onder meer te wijten is aan de sterke toename van het containervervoer wereldwijd. Inspanningen en investeringen zijn van groot belang om het marktaandeel van de Amsterdamse haven op dit punt te behouden dan wel te vergroten. Om de positie op de containermarkt te verbeteren, heeft de gemeente Amsterdam plannen ontwikkeld voor de aanleg van een volwaardige containerterminal aan de Amerikahaven, in samenwerking met het Amerikaanse stuwadoorsbedrijf Ceres. In mei 1999 heeft uw Vergadering uw akkoord gegeven voor de realisatie van de containerterminal. Deze zal in 2001 gereed zijn.

Concurrentiepositie.

Bij de bepaling van de concurrentiepositie van de Amsterdamse haven wordt een vergelijking gemaakt met de havens in de Hamburg?Le Havre-range. Antwerpen en Rotterdam blijven de belangrijkste concurrenten, maar ook de kleinere havens in Belgi% en Zuid-Nederland timmeren al enige jaren aan de weg. Het marktaandeel van kleinere havens, zoals de Zeeuwse havens en de havens van Zeebrugge en Gent, is net als vorig jaar gestegen.
De Rotterdamse haven kampt net als Amsterdam met ruimtegebrek. De ontwikkeling van de Tweede Maasvlakte zal op termijn uitkomst moeten bieden. De kleinere havens hebben daarentegen alle voldoende terrein in voorraad of ontwikkeling om ge<nteresseerde bedrijven te kunnen vestigen. Als voorbeelden van recente ontwikkelingsplannen van deze havens kunnen worden genoemd:
? Zeeland Seaports heeft terrein gekocht voor de aanleg van de Nieuwlandhaven bij Vlissingen en tevens plannen ontwikkeld voor de aanleg van een containerterminal en een roll-on/roll-off-terminal;
? in de Axelse Vlakte te Sas van Gent is circa 475 ha terrein beschikbaar en wordt een nieuwe insteekhaven aangelegd;
? in Noord-Brabant wordt het initiatief genomen voor de

ontwikkeling van een bedrijventerrein van circa 1000 ha tussen de A16 en A17 bij Moerdijk.

Voor het behoud van het marktaandeel zijn investeringen en inspanningen van groot belang. De verdere ontwikkeling van innovatieve overslag- en opslagconcepten, waarmee een grotere doelmatigheid en kostenbeheersing kunnen worden bereikt, heeft dan ook de volle aandacht van het Gemeentelijk Havenbedrijf. In lijn hiermee voert het Gemeentelijk Havenbedrijf in het kader van het stedelijk project Optimalisering stedelijk grondgebruik het beleid uit om het ruimtegebruik op bedrijventerreinen te intensiveren. Zo wordt het oude havengebied rondom de Hemhavens geherstructureerd. Het dempen van niet langer gebruikte havenbekkens en het intensiever benutten van de beschikbare ruimte moeten zorgen voor circa 19 ha extra uitgeefbaar terrein. De herstructurering van het Australi%havengebied is eveneens in volle gang. Uiteindelijk zal deze herstructurering circa 125 ha aan terreinen opleveren, die onder meer bestemd zullen zijn voor diep water gebonden activiteiten. De uitgiften in dit gebied zijn inmiddels gestart en de resultaten zijn positief. Tenslotte streeft het Gemeentelijk Havenbedrijf naar het op een hoger kwaliteitspeil brengen van het uiterlijk van de haven door onder andere "groene ruimtes" te handhaven dan wel te cre%ren in en rondom de havengebieden. Het Gemeentelijk Havenbedrijf heeft hierin ten opzichte van andere havens reeds goede resultaten geboekt.

Een tweede voorwaarde voor het behoud van het huidige marktaandeel is een, in algemene zin, goed vestigingsklimaat. De bereikbaarheid van de locaties, een voldoende divers aanbod van terreinen, de milieuregelgeving, het verschil in grondprijzen binnen Europa, de toenemende vraag naar multimodaal en intermodaal vervoer en veranderingen in logistieke ketens zijn factoren die van invloed zijn op een investeringsklimaat.

De projecten voor de verbetering van de bereikbaarheid (zoals de aanleg van de Westrandweg, de verbreding van de Coentunnel, de uitbreiding van het wegennet rond Amsterdam alsmede de aanleg van de tweede grote sluis bij IJmuiden) zullen een belangrijke bijdrage leveren aan het behoud van het investeringsklimaat. Het is dan ook zaak dat deze projecten zo spoedig mogelijk gereedkomen.
Het verder doorvoeren van segmentatie in bedrijventerreinen, de aanwezigheid van voldoende kadelengte om de bedrijventerreinen te ontsluiten voor watergebonden transporten en het ontsluiten van droge bedrijventerreinen voor de binnenvaart blijven aandachtspunten voor de Amsterdamse haven. Inmiddels is een begin gemaakt met de aanleg van de Afrikahaven. Naar verwachting is deze haven gereed in mei 2001 en komt met de aanleg 375 hectare haventerrein vrij. Ondanks deze terreinaanwinst is de verwachting dat een tekort aan kadegebonden terrein en kleinschalig bedrijventerrein zal ontstaan. Een oplossing voor dit schaarsteprobleem wordt onder meer gezocht in regionale samenwerking tussen de provincie Noord-Holland, Koninklijke Hoogovens NV, Zeehaven IJmuiden NV, het Gemeentelijk Havenbedrijf en de gemeenten Velsen, Zaanstad en Beverwijk.

Positionering.

Een groot deel van de bedrijven binnen Westpoort opereert op nationaal en/of internationaal niveau. Westpoort biedt ruimte aan een breed scala van bedrijven, vari%rend van puur havengebonden bedrijven, industrie, bedrijven gespecialiseerd in transport en logistiek, milieuruimte vragende bedrijven en kleinschalige bedrijvigheid tot dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de havenbedrijven. Op de niet aan water gelegen terreinen ten behoeve van de droge sector, zoals de Zaanse Poort, Hempoort en het Vervoerscentrum, zijn veelal lokaal of regionaal opererende bedrijven gevestigd.
Een overzicht van de belangrijkste bedrijventerreinen en de voorraad van uitgeefbare terreinen vindt u in de rapportage Bedrijfslocaties in Amsterdam 1999. In deze rapportage is tevens een beschrijving opgenomen van de voornaamste bedrijfsactiviteiten op de desbetreffende terreinen .

6.2. Grondprijsbeleid haventerreinen.

De terreinen van het Gemeentelijk Havenbedrijf worden voor zeer uiteenlopende bedrijfsactiviteiten benut. Bij de vaststelling van de grondprijzen maakt het Gemeentelijk Havenbedrijf een koppeling tussen de verschillende bedrijfsgroepen en de grondprijzen. Bij de vaststelling van de grondprijzen houdt het Gemeentelijk Havenbedrijf onder meer rekening met de branche waarin een bedrijf actief is en met de kwaliteit en de ligging van een terrein (inclusief de voorliggende waterdiepte). Op die manier kan rekening worden gehouden met de markt waarin de diverse bedrijfstakken opereren. Deze systematiek om de grondprijzen vast te stellen is een andere dan die van het Gemeentelijk Grondbedrijf. Het Gemeentelijk Havenbedrijf hanteert de omschreven systematiek om zo marktconform mogelijk te kunnen opereren. In de praktijk blijkt dit systeem goed te werken.

Het niveau van de grondprijzen van het Gemeentelijk Havenbedrijf is de afgelopen jaren steeds bevroren voor die sectoren, die voor de ontwikkeling van de haven essentieel zijn. Dit zijn onder meer de sectoren die werk opleveren voor de lagere sectoren van de arbeidsmarkt, zoals de industrie. Amsterdam zit wat betreft deze sectoren immers nog steeds in de bovenste prijsklassen waar het de grondprijzen betreft. Onze concurrentiepositie en de macro-economische vooruitzichten geven echter evenmin aanleiding tot verlaging van de grondprijzen. Het Amsterdamse stadsgewest ligt bij zowel nationale als internationale bedrijven goed in de markt. De nabijheid van Schiphol en de rol van de stad Amsterdam als financieel en telecommunicatiecentrum maken dat sprake is van een vestigingsmilieu waarin de huidige prijzen nog steeds acceptabel zijn. Er wordt voor het komende jaar een duidelijke economische groei voor de stad verwacht.

Het Gemeentelijk Havenbedrijf zal in zijn prijsbeleid een onderscheid maken tussen terreinen voor de industrie en stuwadoorsbedrijven enerzijds en overige terreinen anderzijds. De grondprijzen voor de terreinen die bestemd zijn voor de industrie dan wel stuwadoorsactiviteiten worden bevroren. De reden voor bevriezing van de terreinprijzen voor de industrie is gelegen in de zeer scherpe concurrentie op dit punt met andere vestigingsplaatsen. Voor stuwadoorsbedrijven ligt de

reden met name in de combinatie van hun essenti%le betekenis voor de haven, alsmede hun noodzakelijkerwijs extensieve grondgebruik. Wat betreft de overige branches worden de grondprijzen van de terreinen gecorrigeerd voor de inflatie.

Afkooppercentage.

Bij de vaststelling van het afkooppercentage van de erfpachtcanon sluit het Gemeentelijk Havenbedrijf aan bij de ontwikkelingen van de kapitaalmarktrente. De methode die het Havenbedrijf hanteert om de canon en de daarvan afgeleide afkoopsom te bepalen, maakt dat een verhoging of verlaging van het afkooppercentage een groter effect heeft dan een dergelijke wijziging bij het Gemeentelijk Grondbedrijf heeft. Het Gemeentelijk Havenbedrijf vindt het niet wenselijk dat, als gevolg van wijzigingen van het afkooppercentage, te grote schommelingen in de afkoop ontstaan. Dergelijke schommelingen zouden in strijd zijn met het streven naar een evenwichtig grondprijsbeleid. De afgelopen drie jaar is het afkooppercentage steeds met 0,2% verlaagd, waarbij de kapitaalmarktrente met een zekere vertraging is gevolgd. Gelet op de huidige, lage marktrente en inachtnemend dat deze de komende tijd zal stijgen, wordt het afkooppercentage voor 2000 vastgesteld op 6,5% (het afkooppercentage voor 1999 bedroeg 7,2%). Wat betreft de Alfadriehoek wordt het afkooppercentage eveneens vastgesteld op 6,5%.

Hoofdstuk 7. Detailhandel en horeca.

7.1. Marktontwikkelingen detailhandel en horeca.

Amsterdam is de grootste winkelstad van Nederland. Het bestaande winkelvloeroppervlak in Amsterdam bedraagt 773.000 my brutovloeroppervlak en heeft een sterk bovenregionale functie. De belangrijkste winkellocaties zijn de binnenstad, het Gelderlandplein (stadsdeel Zuideramstel), het Buikslotermeerplein (stadsdeel Amsterdam-Noord) en de Amsterdamse Poort (stadsdeel Zuidoost). In 1999 zijn nauwelijks nieuwe vierkante meters aan deze voorraad toegevoegd. Door een aantal initiatieven voor renovatie, uitbreiding en nieuwe ontwikkeling van winkelcentra in Amsterdam, wordt in de toekomst een uitbreiding van in totaal circa 185.000 my verwacht. In bijlage 5 wordt een overzicht van de in voorbereiding zijnde plannen gegeven.

De detailhandelsbestedingen zijn in 1999 substantieel toegenomen. De vraag naar winkelruimte is groot en detaillisten richten zich op het vergroten van hun marktaandeel. De sectoren telecommunicatie, sport en persoonlijke verzorging geven de toon aan, maar ook in de overige sectoren wordt geprofiteerd van de huidige hoogconjunctuur. Genoemde ontwikkelingen hebben een positieve invloed op de beleggingsrendementen en de huurprijsniveaus op de meeste Amsterdamse locaties. Naar verwachting zal een verdere kwaliteitsverbetering en specialisatie van het winkelaanbod optreden.

Een opvallende ontwikkeling is de sterke groei van winkels en horeca op vervoersknooppunten, zoals trein- en metrostations. Daarnaast valt de groei van de grootschalige detailhandel op.

Om in de toekomst de rendementen, huurprijsniveaus en

marktaandelen te behouden dan wel te versterken, blijven de trends van concentratie, schaalvergroting, vervlechting, internationalisering en professionalisering zich voortzetten. Door schaarste aan winkelruimte op toplocaties en de stijging van de omzetten, zijn de huurprijzen van de belangrijkste winkelgebieden gestegen. Op de toplocaties worden zelfs huren van Y 1800 tot circa Y 2300 per my verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) gerealiseerd.
Veel van voormelde ontwikkelingen in de detailhandel vinden plaats op de bestaande winkellocaties. Het beheersaspect van winkelcentra zal dan ook een steeds grotere rol gaan spelen.

7.2. Grondprijsbeleid detailhandel en horeca.

De traditionele indeling van winkelgebieden naar functioneel hi%rarchisch niveau (buurt-, wijk-, stadsdeelniveau) is de basis voor het bepalen van de grondprijzen voor detailhandelvestigingen. Per hi%rarchisch niveau wordt in de hiernavolgende tabel een bandbreedte van de grondprijzen aangegeven voor de gehele stad. Nominaal zijn de grondprijzen voor winkels hetzelfde gebleven ten opzichte van 1999.
Kenmerken die van invloed zijn op de grondprijs zijn onder andere: de ligging binnen het winkelcentrum, de ligging van de winkelruimte op de begane grond of op verdieping, een extreme winkelhoogte.
Grondprijzen voor horeca (met uitzondering van hotels) zijn hiervan afgeleid.

Tabel 7.1. Indicatie grondprijzen 2000 op de verschillende hi%rarchische niveaus (uitgaande van een standaard-winkelunit van circa 100 m2 bvo).

Segment	Grondprijs/m2 bvo
Buurtniveau	f 750 tot f 2.600
Wijkniveau	f 1.700 tot f 5.000
Stadsdeelniveau/versterkt wijkniveau	f 2.500 tot f 10.000
Kernwinkelapparaat	f 4.000 tot f 22.000
Perifere detailhandel	f 400 tot f 800

7.3. Parkeren.

Voor winkel- en horecabestemmingen worden slechts incidenteel parkeervoorzieningen gerealiseerd. Daarbij maakt de parkeerfunctie in deze gevallen veelal een ge<ntegreerd onderdeel uit van de bedrijfsvoering. De grondprijs wordt per situatie bepaald.
Indien sprake is van parkeeroplossingen waarmee intensief ruimtegebruik wordt bereikt, en welke een aantoonbare onrendabele top kennen, is een bijdrage uit de grondexploitatie mogelijk.

Hoofdstuk 8. Hotels.

8.1. Marktontwikkelingen hotels.

Net zoals 1998 was 1999 een goed jaar voor de hotelwereld. Het internationale toerisme maakte een groeiende ontwikkeling door. Deze groei had nog sterker kunnen zijn als de Amsterdamse hotels met name in het weekend, meer capaciteit hadden gehad. Gunstige perspectieven zijn er ook voor de ontwikkeling van de

Amsterdamse congresmarkt en het zakelijk bezoek, dat als gevolg van de vestiging van internationale ondernemingen en de hoogconjunctuur toeneemt.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben geleid tot een krapte in de hotelmarkt. De huidige hotelcapaciteit is niet meer toereikend; de kamerprijzen zijn gestegen en is er sprake van een toename in het bezettingspercentage. Tot het jaar 2003 zijn circa 5000 extra hotelkamers nodig.

Op de nieuwbouwlocaties voor kantoren of gemengde projecten is ruimte gereserveerd voor hotelontwikkelingen. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan de ontwikkelingen op de IJ-oevers, het centrumgebied Zuidoost, de Zuidas (zowel op de bestaande RAI-locatie als op de nog te ontwikkelen locaties).

Nadere informatie betreffende de marktontwikkelingen van hotels wordt in de nota Hotelbeleid 1999?2003 (1999, Dienst Economische Zaken, gemeente Amsterdam) gegeven. Daarnaast biedt de Inventarisatie hotellocaties in Amsterdam (1999, dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam) een overzicht van de nieuwbouwlocaties voor hotels.

8.2. Grondprijsbeleid hotels.

Voor de grondprijsbepaling speelt de gemiddeld gerealiseerde kameropbrengst een grote rol. Deze hangt samen met het stersegment en de naamsbekendheid van het hotel. Daarnaast is de verhouding tussen het aantal kamers en de ondersteunende functies binnen het hotel van invloed op de grondprijzen.

Ten opzichte van het grondprijsbeleid 1999 is de bandbreedte van de grondprijzen voor hotels aanzienlijk toegenomen (zie tabel 8.1). Deze verbreding is veroorzaakt door een toenemende differentiatie van prijs naar locatie en toevoeging van een aantal nieuwe hotellocaties. Met name de ligging van het hotel, bijvoorbeeld de afstand tot het centrum, of de nabijheid van Schiphol of kantorenlocaties, zijn hierbij belangrijke factoren. Daarnaast speelt ook de uitstraling voor toeristische bezoekers een rol.

Bij de bepaling van de grondprijzen is uitgegaan van een kamerbezettingsgraad van 65%. De afgelopen jaren bleek de bezettingsgraden sterk te vari%ren. In Bijlage 6 wordt een overzicht gegeven van de gemiddelde kamerbezetting van hotels in het 3, 4 en 5-sterrensegment in de periode 1985 tot en met 1998.

Tabel 8.1. Grondprijzen voor hotels in het 3,4 en 5 sterrensegment.

Aantal sterren	prijs/m2 bvo
***	Y 400 tot Y 900
****	Y 600 tot Y1250
*****	Y 800 tot Y1500

8.3. Parkeren.

Ten behoeve van hotels worden slechts incidenteel parkeervoorzieningen gerealiseerd. Daarbij maakt de

parkeerfunctie in deze gevallen veelal een ge<ntegreerd onderdeel uit van de bedrijfsvoering. De grondprijs wordt per situatie bepaald.
Indien sprake is van parkeeroplossingen waarmee intensief ruimtegebruik wordt bereikt, en welke een aantoonbare onrendabele top kennen, is een bijdrage uit de grondexploitatie mogelijk.

Hoofdstuk 9. Overige functies.

9.1. Ontwikkelingen en grondprijsbeleid overige functies.

Naast de hoofdfuncties van het grondprijsbeleid die in de vorige hoofdstukken aan de orde kwamen, is in de stad Amsterdam vraag naar grond voor een grote diversiteit aan overige functies. Het gaat hierbij om onder meer de volgende typen voorzieningen:

sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals:
? overheidsvoorzieningen (brandweerkazerne, politiebureau);
? onderwijsvoorzieningen (basisschool, middelbare school);
? medische voorzieningen (ziekenhuis, sanatorium, medische wijkcentra);
? bejaardenvoorzieningen (bejaardencentrum, bejaardentehuis);
? sociaal-culturele voorzieningen (welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commer-ci%le culturele voorzieningen);
nutsvoorzieningen, zoals:
? rioolwaterzuiveringsinstallatie, elektriciteitcentrale, transformatorhuisje;
recreatieve voorzieningen, zoals:
? dierentuin, kinderboerderij;
? sportieve recreatieve voorzieningen;
? speeltuin, pretpark.

Indien ruimte wordt gebruikt voor kantoor-, congres-, bedrijfs-, winkel- en horeca-activiteiten, maar wel onder de voormelde voorzieningen valt, gelden grondprijzen zoals in de voorgaande hoofdstukken zijn aangegeven. Voor activiteiten die niet als kantoor-, congres-, bedrijfs-, winkel- of horeca-activiteiten kunnen worden aangemerkt, gelden twee standaardgrondprijzen, te weten: een prijs van Y 310 per my brutovloeroppervlak voor activiteiten zonder winstoogmerk en een prijs van Y 475 per my brutovloeroppervlak voor activiteiten met winstoogmerk.

Voor zendmasten gaat een afzonderlijke regeling gelden, die nog nader wordt vormgegeven.

9.2. Optimalisering van het grondgebruik.

Er wordt een lagenfactor ge<ntroduceerd voor niet-commerci%le voorzieningen. Dit betekent dat het stapelen van deze functies beloond wordt met een lagere grondprijs per my vloer dan de normgrondprijs die tot nu toe gold voor elke my vloer. De regeling zal vergelijkbaar zijn met de reeds bestaande lagenfactor voor sociale woningbouw.

9.3. Parkeren.

Voor de categorie overige bestemmingen worden slechts incidenteel parkeervoorzieningen gerealiseerd. Daarbij maakt de

parkeerfunctie in deze gevallen veelal een ge<ntegreerd onderdeel uit van de bedrijfsvoering. Indien sprake is van parkeervoorzieningen, ondersteuning biedend aan voorzieningen zonder winstoogmerk, wordt geen grondprijs ten behoeve van de parkeervoorzieningen in rekening gebracht. Indien sprake is van parkeren ten behoeve van commerci%le functies wordt de grondprijs per situatie bepaald. Hierover dient contact te worden opgenomen met de afdeling grondprijsbeleid.

In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op de wijze waarop wordt omgegaan met dubbelgebruik van parkeervoorzieningen.

Indien sprake is van parkeeroplossingen waarmee intensief ruimtegebruik wordt bereikt, en welke een aantoonbare onrendabele top kennen, is een bijdrage uit de grondexploitatie mogelijk.
Samenvatting Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 2000.

Economie.
De economische ontwikkelingen in Nederland zijn zeer gunstig. Dit geldt ook voor Amsterdam en de regio. Naar verwachting groeit de economie van de regio, inclusief Amsterdam, in 2000 met 3%. E,n hoger dan de groei van het Bruto Binnenlands Product.
De inflatie zal in 2000 circa 1,5% bedragen en de lonen zullen naar verwachting met circa 3% stijgen.

Erfpachtuitgiftebesluiten.
De directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf wordt ons College gemandateerd erfpachtuitgifte-besluiten te nemen die afwijken van de bandbreedtes zoals in de nota worden beschreven. Hierbij is de verplichting opgenomen halfjaarlijks over de besluiten te rapporteren aan het bestuur.

Canon- en afkooppercentage.
In het kader van de bestuurlijke besluitvorming omtrent wijzigingen in het erfpachtstelsel en de rapportage, getiteld: 100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud, zal vanaf 2000 een marktconform canonpercentage gaan gelden. Als gevolg van deze beleidswijziging vervalt de noodzaak tot de jaarlijkse bepaling van de afkoopfactor voor nieuwe rechten en vormt de grondwaarde de afkoopsom.
Na invoering van de maatregelen Groot Onderhoud Erfpachtstelsel zullen vanaf 2000 marktconforme canonpercentages gaan gelden, die elk kwartaal worden vastgesteld. Voor deze rechten krijgt uw Vergadering de bevoegdheid, het vaststellen van het canon- en afkooppercentage aan ons College te delegeren.

Optimalisering grondgebruik.
In toenemende mate schenkt Amsterdam aandacht aan het thema Optimalisering Stedelijk Grondgebruik. De maatregelen die in dit verband in 1998 en 1999 zijn ge<ntroduceerd, worden in 2000 uitgebreid. Met deze maatregelen wordt een aantal belangrijke knelpunten tussen grondprijsbeleid en optimalisering grondgebruik weggenomen.

Parkeren.
De grondprijzen voor parkeren ondervinden een opwaartse tendens door de toenemende parkeerdruk in bepaalde delen van de stad. De grondprijzen zijn aangepast naar aanleiding van

marktontwikkelingen. Met name de grondprijzen voor gebouwde parkeervoorzieningen bij woningbouw zijn gestegen.

Woningbouw.
Voor de sociale huursector zijn de grondprijs en afkoopsom in geval van 52-jarige afkoopperiode gelijk aan elkaar en bedragen maximaal Y 26.200, inclusief BTW, per woning. Bij een afkoopperiode van 77 jaar zal de afkoopsom maximaal 12,5% hoger zijn dan voormelde grondprijs.
Met ingang van 1 januari 2000 zal de subsidi%ring middels het Besluit Woninggebonden Subsidies worden opgeheven. Door het wegvallen van deze middelen zal op een andere wijze met de corporaties worden samengewerkt. Zelfstandigheid en volkshuisvestelijke uitgangspunten staan hierbij centraal.

De marktsector woningbouw blijft zich onstuimig ontwikkelen. De krapte op de Amsterdamse woningmarkt houdt onverminderd aan; verkoopprijzen stijgen en de verkoopduur loopt terug. Belangrijkste oorzaken zijn het geringe aandeel marktsector woningen in Amsterdam en de zeer gunstige omstandigheden om een woning te kopen.
De discrepantie tussen vraag en aanbod op de Amsterdamse woningmarkt leidt tot extreme prijsstijgingen. Door uit te gaan van een residuele grondprijsbenadering zullen in 2000 de grondprijzen wederom stijgen. Voor meergezinswoningen ligt de stijging tussen de 30 en 50%. Voor eengezinswoningen zal de grondprijs met circa 30 tot 40% toenemen.

Kantoorlocaties.
De kantoormarkt in Amsterdam wordt gekenmerkt door krapte, waarbij het leegstands-percentage op de meeste locaties in 1999 is gedaald tot onder de 1%. Kantoorgebruikers die op korte termijn ruimte nodig hebben, kunnen, zonder concessies te doen aan de huisvestingseisen, veelal niet slagen. Er is derhalve geen sprake van een evenwichtige marktsituatie.

Het aanbodtekort is met name in de topsegmenten gepaard gegaan met forse huurprijsstijgingen. Een situatie van stijgende huurprijzen en lage aanvangsrendementen bij een gematigde ontwikkeling van de stichtingskosten biedt ruimte voor een stijging van de gemeentelijke grondprijzen. De bandbreedten waarbinnen de grondprijzen zich begeven, worden groter. Doorgaans zullen de grondprijzen met circa 6 tot 12% toenemen. Op sommige locaties komen prijsstijgingen tot circa 20% voor.

Bedrijventerreinen.
De gunstige economische ontwikkelingen leiden vooralsnog niet tot een verhoogd uitgifteniveau.
De grondprijzen voor de bedrijventerreinen bevinden zich op een marktconform niveau. Er wordt dan ook voorgesteld, de grondprijzen voor sommige locaties nominaal gelijk te houden in 2000. Daarnaast is sprake van toenemende differentiatie in de grondprijzen naar locatie en kwaliteit, hetgeen tot uiting komt in de grondprijzen. De bandbreedtes in de grondprijzen worden als gevolg hiervan voor een aantal locaties ruimer.
Voor bedrijfsruimte in woongebieden wordt alle bedrijfsachtige ruimte in woongebieden bediend middels een grondprijsniveau voor sociaal-maatschappelijke doelstellingen . Y 310 per my bruto-vloeroppervlak. Voor kantoorachtige en winkelachtige ruimten in woongebieden geldt ,,n grondprijs . Y 730 per my

brutovloeroppervlak voor de gehele stad. Een uitzondering wordt gemaakt voor de aandachtsgebieden voor stedelijke herstructurering, waar een aangepast grondprijsniveau voor kantoorachtige en winkelachtige ruimten van Y 500 per my bruto-vloeroppervlak geldt.

Haventerreinen (beheersgebied Gemeentelijk Havenbedrijf).
Het niveau van de grondprijzen van het Gemeentelijk Havenbedrijf is afgelopen jaren steeds bevroren voor de sectoren die voor de ontwikkeling van de haven essentieel zijn. De concurrentiepositie binnen de Hamburg?Le Havre-range en de gunstige macro-economische vooruitzichten geven geen aanleiding voor een verlaging van de grondprijzen. Het Gemeentelijk Havenbedrijf zal de grondprijzen voor industie en stuwadoorsactiviteiten opnieuw bevriezen. De grondprijzen voor overige branches worden gecorrigeerd voor de inflatie.
Gelet op de huidige, lage marktrente en rekening houdend met het feit dat deze komende tijd zal stijgen, wordt het afkooppercentage voor 2000 vastgesteld op 6,5% (in 1999 bedroeg dit percentage 7,2%). Het afkooppercentage voor de Alfadriehoek zal eveneens 6,5% bedragen.

Detailhandel.
De detailhandelsbestedingen zijn in 1999 substantieel toegenomen. De vraag naar winkelruimte is groot en detaillisten richten zich op het vergroten van hun marktaandeel. De trend van concentratie, schaalvergroting, vervlechting, internationalisering en professionalisering blijft zich voortzetten. Deze ontwikkelingen hebben een positieve invloed op de beleggingsrendementen en de huurprijsniveaus op de meeste Amsterdamse locaties. Naast het hi%rarchisch niveau is de locatie bepalend voor de hoogte van de grondprijs. De grondprijzen blijven nominaal op eenzelfde niveau, waarbij sprake is van een grotere differentiatie naar kwaliteit en locatie.

Hotels.
De hotelmarkt is sterk in ontwikkeling. De bezettingsgraad stijgt aanzienlijk en onderzoeken geven blijk van een tekort aan hotelaccommodatie in de stad. Als gevolg hiervan is sprake van een aanpassing van de grondprijzen voor hotels. Hierbij spelen de verhouding tussen kamers en overige functies van het hotel en de locatie een belangrijke rol.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

[redacted]

(10)(2e)

secretaris

burgemeester

Verschenen 26 november 1999.
..DATUMINVOER:
20000215

WIJZIGING: