Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding
Grondprijsbepaling 2013

Vastgesteld door College van B&W op 19 maart 2013

21 maart 2013

Inhoud

Samenvatting ... 3
1 Algemene spelregels ... 7
1.1 Inleiding ... 7
1.2 Algemene regels bij grondprijsbepaling ... 8
1.3 Werkwijze bij nieuwe uitgiften ... 13
1.4 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond ... 17
1.5 Wijziging van bestaande erfpachtcontracten ... 19
2 Woningbouw ... 23
2.1 Nieuwe uitgiften - Woningen marktsector ... 23
2.2 Nieuwe uitgiften - Sociale woningbouw ... 27
2.3 Bestaande woningen in de marktsector ... 29
2.4 Bestaande erfpachtrechten - Sociale woningbouw ... 32
2.5 Erfpacht op water ... 34
3 Kantoor- en bedrijfsruimte ... 40
Grondprijzen kantoren en bedrijfsruimten ... 44
4 Commerciële bestemmingen binnen woonmilieu ... 49
5 Detailhandel ... 51
5.1 Detailhandel ... 51
6 Horeca ... 54
6.1 Hotels en long-stay appartementen ... 54
6.2 Restaurant en café ... 55
7 Cultuur & ontspanning, recreatie en sport ... 57
8 Overige bestemmingen ... 58
9 Parkeren ... 61
Bijlagen ... 66
Bijlage A Gebruikte afkortingen en begrippen ... 67
Bijlage B Checklist voor adviesaanvragen ... 69
Bijlage C BVO en GBO ... 72
Bijlage D Referentiemodellen woningbouw ... 76
Bijlage E Stichtingskosten kantoren ... 80
Bijlage F Overdrachtsbelasting en BTW ... 82
Bijlage G Bouwenvelop en vastgoedscan ... 85
Bijlage H Bestemmingscatalogus ... 90
Bijlage I Kaarten ... 108
Index ... 109

Samenvatting

Jaarlijks stelt de Gemeenteraad de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid, ten behoeve van gronduitgifte in en beheer van erfpacht, vast in de Grondprijzenbrief. De voorstellen in de Grondprijzenbrief worden uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling, binnen de in de Grondprijzenbrief aangegeven kaders. De Handleiding bestaat uit een openbaar deel en een gedeelte dat kabinet is.

De Handleiding Grondprijsbepaling geeft de spelregels aan voor medewerkers bij OGA en stadsdelen die het grondprijsbeleid moeten uitvoeren. Voor een adequate uitvoering is het van belang dat deze spelregels up-to-date zijn. In de Handleiding Grondprijsbepaling zijn voor de verschillende bestemmingen per locatie en per bouwwijze de grondprijzen opgenomen. De grondprijzen worden gehanteerd bij het opstellen van grondexploitaties, bij bouwenvelopovereenkomsten, bij de uitgifte in erfpacht van grond en bij het contractbeheer van lopende erfpachtrechten. Daarnaast vindt bij de besluitvorming over investeringsbesluiten een toetsing van de grondexploitatiebegroting aan de grondprijzen uit de Handleiding Grondprijsbepaling plaats.

Bij woningen wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwe uitgiften en bestaande erfpachtrechten. De tabellen betreffende bestaande erfpachtrechten zijn openbaar, de overige tabellen zijn alleen beschikbaar voor intern gebruik en zijn daarom alleen in het niet-openbare deel opgenomen.
De grondprijs wordt voor de meeste bestemmingen bepaald door middel van de residuele benadering. Dit betreft voornamelijk woningen marktsector, kantoor- en bedrijfsruimte, detailhandel, horeca, cultuur & ontspanning, recreatie en sport en parkeren. In de residuele benadering is de waarde van de grond gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van de bestemming en de stichtingskosten ervan.
Uitzonderingen zijn onder meer sociale huurwoningen, commerciële bestemmingen binnen woonmilieu en de overige bestemmingen (bijvoorbeeld sociaal-maatschappelijke voorzieningen, infrastructuur en nutsvoorzieningen). Hiervoor worden stadsbreed doorgaans vaste eenheidsprijzen per functie gehanteerd.

Ten behoeve van de berekeningen zijn er diverse tabellen in de Handleiding opgenomen, o.a. grondprijs- en marktwaardetabellen, alsmede de grondprijzen en gebiedstypering van kantoren en de grondprijzen van bedrijfsruimte op bedrijfsterreinen (nb. Zie opmerking hierboven betreffende openbaar en kabinet).

De bestemmingen die in Handleiding Grondprijsbepaling 2013 worden onderscheiden, zijn nader gedefinieerd in de Bestemmingscatalogus (bijlage H van de Handleiding). Binnen de bestemmingen worden verschillende functies onderscheiden. In de erfpachtovereenkomst dient zowel de bestemming als de functie opgenomen te worden.

In de verschillende hoofdstukken wordt per bestemming uitgelegd hoe men tot een grondprijsbepaling per project en per locatie komt en op welke specifieke

zaken gelet moet worden. Aangegeven is in welke gevallen bij het Ontwikkelingsbedrijf (maatwerk-)grondprijsadviezen aangevraagd dienen te worden.

Verder zijn in de Handleiding diverse bijlagen en kaarten opgenomen waarop de verschillende locaties staan weergegeven.

Projectadviseurs per stadsdeel (inclusief grootstedelijke gebieden)		
Noord (inclusief Noordwaarts)		
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Strategisch projectadviseur
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Vastgoedadviseur
5.1.2e .1.2e	020 [redacted]	Fondsbeheerder
Oost (inclusief IJburg, Zeeburgereiland en Wibaut a/d Amstel)		
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Toetscoördinator
5.1.2e 5. 5.1.2e	020 [redacted]	Vastgoedadviseur
5.1.2e [redacted]	020 [redacted]	Fondsbeheerder
Zuidoost (inclusief Zuidoost Lob en vernieuwing Bijlmermeer)		
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Vastgoedadviseur
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Vastgoedadviseur
5.1.2e [redacted]	020 [redacted]	Beleidsadviseur programma
5.1.2e .1.2e	020 [redacted]	Fondsbeheerder
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Strategisch projectadviseur
Zuid (inclusief Zuidas)		
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Strategisch projectadviseur
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Vastgoedadviseur
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Fondsbeheerder
Nieuw-West (inclusief Teleport, Sloterdijken en Riekerpolder)		
[redacted] 5.1.2e	020 [redacted]	Vastgoedadviseur
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Strategisch Projectadviseur
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Fondsbeheerder
Centrum (inclusief Zuidelijke IJ-oevers)		
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Vastgoedadviseur
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Strategisch projectadviseur
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Fondsbeheerder
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Fondsbeheerder
West (inclusief Houthavens en Hallen)		
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Projectadviseur
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Strategisch projectadviseur
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Vastgoedadviseur
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Fondsbeheerder
Westpoort (inclusief Teleport, Sloterdijk en Riekerpolder)		
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Vastgoedadviseur
5.1.2e 5.1.2e	020 [redacted]	Fondsbeheerder

Taakverdeling commercieel vastgoed

Adviseurs stichtingskosten			
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Ontwerpadviseurs			
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl

Kantoren			
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Bedrijfsruimte			
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Detailhandel			
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Horeca			
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Hotels			
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Cultuur & Ontspanning, Sport en Recreatie			
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Parkeren			
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Transformatieteam			
	[redacted]	020 [redacted]	[redacted]@oga.amsterdam.nl

1 Algemene spelregels

1.1 Inleiding

Algemeen

Jaarlijks stelt de Gemeenteraad de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid, ten behoeve van gronduitgifte in en beheer van erfpacht vast in de Grondprijzenbrief. De voorstellen in de Grondprijzenbrief worden uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling. Zowel het opstellen van de Grondprijzenbrief als de Handleiding Grondprijsbepaling zijn centraalstedelijke taken. Deze worden in opdracht van het bestuur uitgevoerd door de afdeling Regie & Advies van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). In de Handleiding zijn per stadsdeel per buurtcode de grondprijzen opgenomen voor verschillende bestemmingen. Deze vormen het uitgangspunt voor het opstellen van grondexploitatiebegrotingen, voor de bouwenvelopprijs bij nieuwe uitgiften van grond in erfpacht en het erfpachtbeheer. Door de moeilijke voorspelbaarheid van de marktontwikkelingen en de daarbij horende grondprijzen, vindt – als daartoe aanleiding is – halverwege het jaar een actualisatie van de in deze handleiding genoemde grondprijzen plaats.

Geheimhouding

Het College van B&W heeft de Handleiding Grondprijsbepaling 2013 op 19 maart 2013 vastgesteld. Het College heeft geheimhouding opgelegd op enkele delen van de Handleiding.

Bestemmingscatalogus

De bestemmingen die in Handleiding Grondprijsbepaling 2013 worden onderscheiden, zijn nader gedefinieerd in de Bestemmingscatalogus (bijlage H). Binnen de bestemmingen worden verschillende functies onderscheiden. In de erfpachtovereenkomst dient zowel de bestemming als de functie opgenomen te worden. Een feestzaal bijvoorbeeld wordt in het erfpachtcontract aangeduid als bestemming Horeca en functie Feestzaal. In de bestemmingscatalogus is een niet-limitatieve lijst met functies opgenomen binnen de gehanteerde bestemmingen. Indien een functie niet in de bestemmingscatalogus is opgenomen moet contact opgenomen worden met de afdeling Regie & Advies.

Grondprijsbepaling

De grondprijs wordt voor de meeste bestemmingen door middel van de *residuele benadering* bepaald. In deze benadering is de waarde van de grond gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van de bestemming en de stichtingskosten ervan. Uitzonderingen zijn onder meer sociale huurwoningen, commerciële bestemmingen binnen woonmilieu en een aantal soorten overige bestemmingen. Bij deze uitzonderingen geldt doorgaans een vaste eenheidsprijs per stadsdeel of een vaste eenheidsprijs voor de hele stad.

Opzet handleiding

In dit eerste hoofdstuk worden de algemene regels uitgelegd die gelden voor alle projecten en grondprijsadviezen. Onderscheid wordt gemaakt tussen nieuwe uitgiften en bestaande erfpachtrechten.
In de hoofdstukken 2 tot en met 9 wordt per bestemming uitgelegd hoe men tot een grondprijsbepaling komt per project en per locatie en op welke specifieke zaken gelet moet worden.

Achter in de handleiding bevinden zich diverse bijlagen en kaarten waarop de verschillende locaties staan weergegeven.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de wijze van grondprijsbepaling en de manier waarop de grondprijzen terug te vinden zijn in deze handleiding.

Bestemming	Grondprijsmethode	Plek in handleiding
Sociale huurwoningen	vaste eenheidsprijzen	Hoofdstuk 2
Studentenwoningen	maatwerk	Hoofdstuk 2
Marktsectorwoningen	residuele methode	tabellen Hoofdstuk 2
Kantoorruimte	residuele methode	tabellen Hoofdstuk 3
Bedrijfsruimte	residuele methode	tabellen Hoofdstuk 3
Bestemmingen binnen woonmilieu	vaste eenheidsprijzen	Hoofdstuk 4
Detailhandel	residuele methode	advies OGA
Horeca	residuele methode	advies OGA
Cultuur & ontspanning, recreatie en sport	residuele methode	advies OGA
Overige bestemmingen	Residuele methode en vaste eenheidsprijzen	Hoofdstuk 8
Parkeren	residuele methode	advies OGA

Let op: de in de handleiding genoemde grondprijzen en de door de afdeling Regie & Advies afgegeven grondprijsbepalingen zijn bindend.

1.2 Algemene regels bij grondprijsbepaling

Residuele benadering

De grondprijzen worden met de genormeerde residuele methodiek berekend. Het uitgangspunt van deze methode is dat de grondwaarde het verschil (residu) is tussen de genormeerde commerciële waarde (de verkoopprijs of de beleggingswaarde) en de genormeerde stichtingskosten (dus exclusief grondkosten) van een object. Hieronder wordt kort uitgelegd hoe de genormeerde residuele grondprijs in de regel wordt berekend bij woningen en commercieel vastgoed.

1.2.1 Woningbouw

De verkoopwaarde bij woningbouw in de marktsector bepaalt de marktwaarde (bij nieuwbouw de vrij-op-naam-prijs) per m² gebruiksoppervlak (gbo) per blok. De stichtingskosten voor woningbouw zijn gebaseerd op referentiemodellen (hierdoor is de methode "genormeerd"). De berekeningsmethode is als volgt:

- Grondprijs per m² gbo = marktwaarde (of VON-prijs bij nieuwbouw) per m² gbo -/- stichtingskosten per m² gbo (alles inclusief BTW)
- Grondprijs omrekenen naar een grondprijs per m² exclusief BTW

Voorbeeld:
Een eengezinswoning met een gbo van 115 m² kent een VON-prijs van € 368.000 (incl. BTW). De stichtingskosten bedragen € 1.642 per m² gbo (incl. BTW). De residuele grondprijs bedraagt in dit geval:

- (€ 368.000/115 m²) - € 1.642 = € 1.558 per m² gbo (inclusief BTW).
- Dat is exclusief BTW: € 1.558/1,21 = € 1.288 per m² gbo.

Voor bestaande woningen zijn twee referentiemodellen van toepassing. Eén voor eengezinswoningen en één voor meergezinswoningen. Verdere uitleg over de toepassing van de tabellen vindt u in hoofdstuk 2. Daar zijn ook de grondprijzen voor bestaande woningen opgenomen.

De stichtingskosten voor nieuwbouw / nieuwe uitgiften zijn gebaseerd op referentiemodellen die in bijlage D nader worden toegelicht. Voor nieuwbouwwoningen zijn in totaal 15 referentiemodellen ontwikkeld. Vijf modellen voor eengezinswoningen, negen modellen voor meergezinswoningen en één voor benedenbovenwoningen (BeBo's).
Let op: Voor nieuwe uitgiften van woningbouw wordt onderscheid gemaakt tussen grondprijzen voor koopwoningen en markthuurwoningen. Voor sociale huurwoningen geldt geen residuele grondprijs, maar een vaste grondprijs per deelgebied. Zie paragraaf 2.1.

1.2.2 Commerciële bestemmingen

a. Residuele methode o.b.v. huur en bruto aanvangsrendement
Vastgoed ten behoeve van commercieel vastgoed wordt in de regel verhuurd. De commerciële (of beleggings-) waarde bij commerciële bestemmingen (bijvoorbeeld kantoor-, bedrijfs- en detailhandel) wordt daarom berekend aan de hand van reële markthuuropbrengsten en een kapitalisatiefactor in de vorm van het bruto aanvangsrendement (BAR) die op een project/locatie van toepassing zijn. Deze manier van vastgoedrekenen heet de BAR-methode. De BAR is een soort benchmark ten opzichte van andere locaties.
De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project. De berekeningsmethode is als volgt:

- Huurprijs per m² bruto vloeroppervlak (bvo) = huurprijs per m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) * vormfactor (hierbij is de vormfactor de vvo/bvo-verhouding). De vormfactor is onder andere afhankelijk van de bestemming en de kwaliteit.
- Beleggingswaarde = huurprijs per m² bvo / bruto aanvangsrendement behorend bij de bestemming en locatie
- Grondprijs per m² bvo = beleggingswaarde per m² bvo -/- stichtingskosten per m² bvo.
- Alle prijzen zijn exclusief BTW.

Voorbeeld:
Een kantoorruimte van 5.000 m² bvo kent een huurprijs van € 180 per m² vvo. De vormfactor vvo/bvo bedraagt 84%. Het bruto aanvangsrendement (BAR) voor deze bestemming op deze locatie is 7,75%. De stichtingskosten bedragen € 1.595 per m² bvo, exclusief BTW. De residuele grondprijs wordt als volgt berekend:

- De commerciële waarde is (€ 180 per m² vvo * 0,84)/7,75% = € 1.951 per m² bvo.
- De grondprijs is € 1.951 - € 1.595 = € 356 per m² bvo (excl. BTW)

b. Residuele methode op basis van exploitatie
Voor commerciële bestemmingen waarbij geen reële inschatting kan worden gemaakt van de hierboven genoemde parameters, door bijvoorbeeld een grote mate van incourantheid van het vastgoed (het vastgoed is gebouwd voor een

specifieke gebruiker en kan bij leegstand moeilijk opnieuw worden verhuurd aan een nieuwe partij zoals een bioscoop) of extensief grondgebruik (bijvoorbeeld een outdoor kartbaan, jachthaven of manege), wordt de grondwaarde ook residueel bepaald, maar dan op basis van de exploitatiemogelijkheden / -cijfers. In deze gevallen is de te betalen jaarcanon een percentage van het verschil (winst) tussen de omzet en bedrijfskosten (directe en indirecte kosten). De grondwaarde ofwel de afkoopsom voor 50 jaar is de jaarcanon gedeeld door het actuele canonpercentage. Er wordt doorgaans een percentage van 75% gebruikt om de canon te bepalen. De overige 25% van het bedrijfsresultaat is ter compensatie van het risico dat de ondernemer loopt ten aanzien van de locatie (de locatie kan in de tijd verslechteren ten opzichte van andere locaties of er is economische tegenwind, de canon ligt 50 jaar vast en daar wordt dit dus niet in meegenomen). Bij de bepaling van de omzet en kosten is marktconformiteit het uitgangspunt. Hieronder wordt verstaan dat de locatie geschikt is, er sprake is van een professioneel bedrijfsvoering en eigentijdse kwaliteit en formule. Verder wordt bij de bepaling van de rente op het vreemd vermogen, afschrijvingen op de opstallen en het rendement op het eigen vermogen gebruik gemaakt van normen die in de financiële wereld en in de desbetreffende branche gebruikelijk zijn. Ondermaats presteren wordt dus niet beloond in de vorm van een lagere grondprijs, bovenmaats presteren wordt dus evenmin gestraft met een hogere grondprijs.

Meeteenheid

De grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend. De gebruikte meeteenheden zijn:

- Per woning bij sociale woningbouw;
- Per m² gbo bij marktsectorwoningen;
- Per m² bvo bij commerciële bestemmingen en overige bestemmingen (afhankelijk van de Floor/Space-index);
- Bij parkeren per parkeerplaats.

Gbo/bvo verhouding

Voor nieuwe uitgiften woningbouw is de gbo/bvo verhouding afhankelijk van het gehanteerde referentiemodel. Zie bijlage C voor verdere uitleg over referentiemodellen en bijbehorende gbo/bvo verhoudingen.
LET OP: Voor bestaande rechten woningbouw of wanneer het gbo niet bekend is, geldt een vaste gbo/bvo verhouding. Voor eengezinswoningen (EGW) is deze 0,88 en voor meergezinswoningen (MGW) 0,79.

Floor/Space-index

Bij commerciële bestemmingen geldt dat de meeteenheid, waarin de grondprijs berekend wordt, afhankelijk is van de Floor/Space-index (FSI). De FSI geeft de verhouding weer tussen het bruto vloeroppervlak en het kaveloppervlak. Voor de berekening van de grondprijs geldt:

- Als FSI < 1: grondprijs per m² * m² kavel
- Als FSI ≥ 1: grondprijs per m² * m² bvo

Mocht deze regel tot onredelijke grondprijzen leiden dan wordt er in het grondprijsadvies een andere rekenregel geadviseerd.
Voor een deel van de *Overige bestemmingen* geldt een afwijkende FSI-regeling (zie hoofdstuk 8).

Let op: De FSI wordt altijd op basis van het hele bouwwerk bepaald, ook als de grondprijs slechts voor een onderdeel van dit bouwwerk berekend wordt.

Voorbeelden

1. Een kantoorgebouw van 10.000 m² bvo is gelegen op een kavel van 2.000 m². De FSI is 5, waardoor de grondprijs per m² bvo wordt afgerekend.
2. Een perifere detailhandelsvestiging van 4.000 m² bvo is gelegen op een kavel van 6.000 m². De FSI bedraagt 0,7. De grondprijs wordt dus per m² kavel afgerekend, ongeacht het aantal lagen waarin de vestiging is gebouwd.
3. Een commerciële bestemming binnen woonmilieu van 200 m² bvo is gelegen in de plint van een vierlaags gebouw van in totaal 800 m² bvo. Dit gebouw staat op een kavel van 300 m². De FSI van het gehele bouwwerk is 2,7. De grondprijs van de commerciële ruimte wordt dus per m² bvo afgerekend (ondanks dat de FSI van alleen de commerciële ruimte 0,7 is).

Afronden

Bij grondwaarden en canons worden alle bedragen afgerond op hele euro's. Bedragen kleiner dan € 0,50 worden naar beneden afgerond; 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.

Status grondprijzen

Soms zijn in de grondprijstabellen of in de marktwaardetabellen geen grondprijzen opgenomen. Dit komt voor als in een bepaald gebied te weinig marktinformatie is, of als deze te divers is om daaruit conclusies te kunnen trekken. Het OGA bepaalt in dat geval de grondprijs voor individuele gevallen, het zogenoemde OGA-advies. Het uitgangspunt blijft echter dat de grondprijsbepaling op een residueel genormeerde wijze plaatsvindt. Marktinformatie en referentiemodellen voor stichtingskosten bij zowel woningbouw als commerciële bestemmingen vormen het uitgangspunt bij de grondprijsbepaling.

Maatwerk

Maatwerkadviezen zijn adviezen op projectniveau die door de afdeling Regie & Advies worden berekend en afgegeven, als blijkt dat de *genormeerde* grondprijzen niet voldoen.
Alleen als blijkt dat de marktpotentie optimaal is benut, kunnen andere afspraken over de grondprijs worden gemaakt. Er is sprake van een optimale benutting van de marktpotentie als:

- een voor de locatie maximaal haalbare verkoopprijs dan wel huurprijs wordt gesteld door het kiezen van een optimaal programma,
- de verhouding woonoppervlak/kaveloppervlak optimaal is,
- de stichtingskosten reëel zijn,
- een goede fasering in de tijd wordt gerealiseerd.

Als aan deze criteria wordt voldaan kan de afdeling Regie & Advies, indien nodig, vooraf, voor maatwerk worden geraadpleegd.

Ook in gevallen waarin ruimte bestaat voor prijzen die hoger dan de richtlijn zijn, dient bij de afdeling Regie & Advies een maatwerkadvies te worden ingewonnen. De maatwerkadviezen worden door de directeur OGA ondertekend.[1]

[1] De directeur OGA moet 2 maal per jaar rapporteren over de gevallen waarin hij heeft ingestemd met afwijkingen van het grondprijsbeleid.

Geldigheid

Grondprijzen op basis van OGA-advies, zie onder kopje 'status grondprijzen' of 'maatwerk' zijn één jaar geldig. Met uitzondering van grondprijsadviezen voor collectief particulier opdrachtgeverschap, die grondprijzen zijn geldig tot 20 maanden na afgifte. Hiermee wordt aan bouwgroepen zekerheid geboden dat de grondprijs niet tijdens de planontwikkeling wijzigt.
In grondprijsaanbiedingen moet de geldigheidstermijn van de aanbieding altijd expliciet vermeld worden.

Prijspeil

Een grondprijs heeft altijd een prijspeildatum. De grondprijzen uit deze Handleiding en adviezen afgegeven in 2013 hebben, tenzij anders aangegeven, prijspeil 2013. Bij uitgifte in erfpacht dienen altijd de actuele erfpachttarieven te worden toegepast op grondprijzen met een gelijk prijspeil. Wanneer grondprijzen al eerder contractueel zijn vastgelegd op basis van een tijdens de contractvorming actueel grondprijsadvies zal de contractuele grondprijs moeten worden geïndexeerd naar het moment van uitgifte. Stel dat een grondprijs in 2013 wordt overeengekomen maar uitgifte vindt pas plaats in 2015, dan moet de contractuele grondprijs twee jaar worden geïndexeerd. Belangrijk is dat in contracten altijd de prijspeildatum van de grondprijs, een index en indexeringsdatum worden genoemd. Tijdens de levering van de grond moet de naar het actuele prijspeil geïndexeerde grondprijs worden gebruikt.
Een uitzondering hierop vormt particulier opdrachtgeverschap. De kavelprijs is een vaste prijs tot het moment van afname van de grond en wordt tot die tijd niet geïndexeerd. De kavelprijzen zijn vast en vrij van indexering.

Verhuur grond

Voor objecten die niet duurzaam verenigd zijn met de grond (niet aard- en nagelvast) zoals een treinhotel, horecatram, mobiele oliebollenkraam et cetera wordt de grond niet in erfpacht uitgegeven, maar verhuurd.
Hiervoor zijn twee belangrijke argumenten:

1. Het is onduidelijk hoe lang deze voorzieningen op een locatie kunnen bestaan en naar de aard van het vastgoed is alternatieve aanwendbaarheid ten behoeve van een andere functie niet of nauwelijks mogelijk.
2. De waardeontwikkeling van deze voorzieningen is ongewis.

De regeling van verhuur geldt in principe ook voor een aantal objecten die wel duurzaam verenigd zijn met de grond zoals een benzineverkooppunt, windmolen, reclamemast en kiosk. Toch zijn er situaties mogelijk waarin uitgifte in erfpacht ten behoeve van een benzineverkooppunt, windmolen, reclamemast en kiosk wenselijk is. Neem hiervoor contact op met de afdeling Regie & Advies.

Stadsdelen hebben de bevoegdheid om zelf de hoogte van de huur te bepalen en de huurovereenkomst op te stellen als het gaat om een vestiging in hun gebied. Bij de afdeling Verwerving & Beheer kan advies worden ingewonnen over de te hanteren huurprijs.

1.3 Werkwijze bij nieuwe uitgiften

Bouwenvelop

In nieuwe projecten wordt in principe gewerkt volgens de bouwenvelopsystematiek. Een bouwenvelop wordt omschreven in het Stedenbouwkundig Plan en bevat de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en Welstandscriteria voor de ontwikkeling van een bouwproject (zie Bijlage H voor een uitleg over de ingrediënten van een bouwenvelop). Afhankelijk van de omvang en de uitvoeringsfasering van een ruimtelijk plan, kan sprake zijn van één of meerdere bouwenveloppen binnen een Stedenbouwkundig Plan (SP). Alleen bij projecten die zo klein zijn dat over de invulling geen discussie bestaat (bijvoorbeeld een enkele kavel) kan bij wijze van uitzondering worden afgerekend per vierkante meter. De bouwenvelop wordt in de Programma en Ontwerpfase (plaberum fase 3, zie toelichting bijlage A) voorzien van een grondprijs ten behoeve van het Investeringsbesluit (de bouwenvelopprijs). Het Investeringsbesluit omvat het SP (inclusief bouwenvelop(pen)) en de financiële paragraaf met de grondexploitatiebegroting. Deze grondexploitatiebegroting blijft overigens doorgaans kabinet (geheim).
Nieuwbouwprojecten worden ten behoeve van de manier van grondprijsbepaling onderscheiden in twee typen projecten:

1. Projecten waarbij de overwegende bestemming woningbouw betreft, of waarbij sprake is van één of meer bouwenveloppen waarin woningbouw de overwegende bestemming vormt (> 50%);
2. Projecten waarin overwegend andere bestemmingen dan woningbouw voorkomen.

In beide gevallen wordt gewerkt met bouwenveloppen, maar er wordt een andere weg bewandeld om de bouwenvelopprijs te bepalen die wordt opgenomen in het investeringsbesluit. Beide worden hieronder besproken.

1.3.1 Bouwenveloppen met overwegen bestemming woningbouw (Vastgoedscan)

Vastgoedscan

In de grondexploitatiebegroting moeten de opbrengsten van de bouwenvelop(pen) worden opgenomen. Met andere woorden: per bouwenvelop moet één realistische prijs worden berekend. Op basis van de grondprijzen per eenheid zoals die per bestemming zijn berekend, moet één lumpsumgrondprijs worden berekend voor de hele bouwenvelop. Dit wordt door de planeigenaar gedaan aan de hand van een **vastgoedscan**, die een verplicht onderdeel van (de bijlage bij) de financiële paragraaf is.[2]

Aan de hand van een aantal varianten, wordt in een vastgoedscan onderzocht hoe de programmatische en stedenbouwkundige eisen van de bouwenvelop vertaald kunnen worden in vastgoed. Per variant wordt het aantal m² bvo aangegeven.
Vervolgens wordt de financiële bandbreedte van de bouwenvelop in beeld gebracht. De prijzen per eenheid, zoals die aan de hand van de algemene regels uit paragraaf 1.2 zijn berekend, en die vastliggen in deze Handleiding Grondprijsbepaling, of in een (maatwerk of genormeerd) grondprijsadvies van de afde-

[2] In bijlage G is een itemlijstje opgenomen dat dient als leidraad voor de uitvoering van een vastgoedscan.

ling Regie & Advies, worden voor elke variant op basis van vloeroppervlaktes en de diverse verhoudingsgetallen[3] omgerekend naar een lumpsumgrondprijs.

Voorbeeld

1. In een plan is een bouwenvelop opgenomen met een programma van 10.000 m² gbo wonen, 2.000 m² bvo voorzieningen en 100 verdiepte parkeerplekken binnen een duidelijk omschreven ruimtelijke contour.
2. Een verkenning van de ruimtelijke contour en de vastgoedinvullingen die hierin mogelijk zijn, levert drie varianten op. Alle drie de varianten bieden ruimte aan 2.000 m² voorzieningen. Variant 1 biedt daarnaast ruimte aan 12.000 m² gbo wonen in drie woontorens en 120 parkeerplekken in geheel verdiepte parkeerkelders. Variant 2 aan 11.000 m² gbo woonruimte in twee galerij-ontsloten bouwblokken en 110 parkeerplekken in geheel verdiepte parkeerkelders. Variant 3 biedt ruimte aan 11.000 m² gbo woonruimte in twee portiekontsloten bouwblokken van 6 lagen en 110 parkeerplekken in geheel verdiepte parkeerkelders.
3. Voor de locatie zijn de volgende grondprijzen geadviseerd: Voorzieningen: € 245 per m² bvo; wonen € 547 per m² gbo bij toren > 8 lagen / 5-7 lagen € 640 per m² gbo bij galerij 5-7 lagen / € 532 per m² gbo bij portiek 5-7 lagen; parkeren, geheel verdiept € 1.200 per parkeerplek.
4. De bouwenvelopprijzen (exclusief BTW) van de verschillende varianten:
   Variant 1: (2.000 * € 245) + (12.000* € 547) + (120*€ 1.200) = € 7.186.000
   Variant 2: (2.000 * € 245) + (11.000* € 640) + (110*€ 1.200) = € 7.651.000
   Variant 3: (2.000 * € 245) + (11.000* € 532) + (110*€ 1.200) = € 6.463.000
5. Dit resulteert in een bandbreedte van € 6.463.000 tot € 7.651.000 waarbinnen de grondwaarde mag worden opgenomen in de grondexploitatie. De keuze, voor de grondwaarde dient gemotiveerd te worden.

In de vastgoedscan wordt van verschillende vastgoedinvullingen (varianten) de lumpsum grondprijs berekend. Dit resulteert in een bandbreedte, waarbij de bovenkant van de bandbreedte het startpunt vormt.

Als de bouwenvelop in de markt wordt gezet, geldt de in de GREX opgenomen prijs als minimum. Ontwikkelaars rekenen zelf door hoeveel het door hen geprojecteerde programma oplevert en welk bedrag zij willen bieden voor de grond.

Bouwportemonnee

De bouwenvelopprijs zoals opgenomen in het investeringsbesluit en in de grondexploitatie is leidend in het vervolgproces. Deze prijs vormt de basis voor de afrekening op basis van de bouwportemonnee en deze prijs vormt het uitgangspunt bij selectie marktpartijen. Met andere woorden: de opbrengsten zoals opgenomen in de grondexploitatie en vastgesteld door het bestuur mogen niet worden *onder*schreden.

[3] Aan de hand van een parkeernorm moet het aantal parkeerplekken in de bouwenvelop worden bepaald. Dit moet gebeuren op basis van het aantal woningen in de bouwenvelop. Deze wordt berekend door uit te gaan van een gemiddelde woninggrootte. Woningen moeten overigens worden omgerekend van m² bvo naar m² gbo.

1.3.2 Bouwenveloppen met overwegend niet-wonen bestemmingen

Bouwenvelop

Een bouwenvelop met overwegend niet-wonen bestemmingen moet ook het planvormingsproces conform het nieuwe Plaberum doorlopen. Dit betekent in fase 3 een investeringsbesluit op basis van Stedenbouwkundig Plan, bouwenvelop en grondexploitatiebegroting, en in fase 4 de uitvoering op basis van de bouwenvelopovereenkomst.

Grondprijzen

Wanneer het programma in de bouwenvelop voor minder dan 50% bestaat uit de bestemming wonen, volstaat in fase 3 een grondexploitatie waarin iedere bestemming in principe wordt opgenomen op basis van het aantal eenheden dat in het programma is opgenomen. Een vastgoedscan is dan ook geen verplicht onderdeel van fase 3.

1.3.3 Aspecten (bouwenvelop)overeenkomst

De volgende aspecten aangaande de grondprijzen moeten worden opgenomen in de overeenkomst met de ontwikkelaar.

Zakelijke bepaling

De (bouwenvelop)overeenkomst wordt zo mogelijk gesloten bij de start van fase 4 van het Plaberum. Door middel van deze overeenkomst verbindt de gemeente zich om de voor de planrealisering vereiste grond in erfpacht uit te geven op de datum dat met de (voorbereiding van) de feitelijke bebouwing een aanvang kan worden gemaakt. Het terrein wordt op deze datum (ingangsdatum erfpacht) bouwrijp volgens specificatie aan de ontwikkelaar ter beschikking gesteld.

Indexering grondprijs

In de (bouwenvelop)overeenkomst wordt opgenomen dat de (lumpsum)grondprijs periodiek wordt aangepast aan de veranderde waarde van het geld (indexering op basis consumentenprijsindexcijfer CBS, reeks 'Alle huishoudens'). Deze indexering is bedoeld om de grondwaarde tot zes maanden voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht gelijke tred te doen houden met de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.
Bij uitgifte in erfpacht moet voor sociale woningbouw altijd de actuele grondprijs, zoals vastgelegd in de vigerende Handleiding Grondprijsbepaling worden gehanteerd.

In voorkomende gevallen kan de indexering van de grondprijs op basis van andere indexcijfers of een vast percentage plaatsvinden. Bij een andere index dient contact te worden opgenomen met de afdeling Regie & Advies.

Waarborgsom

Om het nakomen van de bouwenvelopovereenkomst door de ontwikkelaar te verzekeren, is de ontwikkelaar voor de periode van de ondertekening van de bouwenvelopovereenkomst tot de ingangsdatum van de erfpacht een waarborgsom verschuldigd. De hoogte van de waarborgsom is minimaal gelijk aan twee maal de indexcanon (lumpsum met canonpercentage ten tijde van ondertekening). De waarborgsom is verrekenbaar met de betaling bij de vestiging van de erfpacht, maar vervalt aan de gemeente als de uitgifte buiten toedoen van de gemeente niet tot stand komt.

Reserveringsvergoeding Gedurende de periode dat door de ontwikkelaar de bouwplannen worden ontwikkeld en de realisering wordt voorbereid, maar de grond op verzoek van de ontwikkelaar nog niet wordt geleverd, reserveert de gemeente het terrein op naam van deze ontwikkelaar. Als compensatie hiervoor is de ontwikkelaar een reserveringsvergoeding verschuldigd. Deze vergoeding moet ieder jaar bij vooruitbetaling worden betaald. De reserveringsvergoeding wordt van jaar tot jaar berekend op basis van de geïndexeerde grondwaarde en het op dat moment geldende canonpercentage van de indexcanon; over de reserveringsvergoeding is BTW verschuldigd. De reserveringsvergoeding komt niet voor verrekening in aanmerking. Wel wordt in het jaar van uitgifte dat deel terugbetaald, dat betrekking heeft op het nog niet verstreken deel van het jaar waarop de betaalde reserveringsvergoeding betrekking heeft.

Einddatum bouwenvelopovereenkomst In de bouwenvelopovereenkomst moet worden opgenomen wanneer de overeenkomst wordt beëindigd. Dit is in ieder geval wanneer tot erfpachtuitgifte (van de laatste kavel waarop de overeenkomst betrekking heeft) wordt overgegaan. Het is raadzaam ook een einddatum op te nemen wanneer er niet tot erfpachtuitgifte is gekomen. Op dat moment vervallen de betaalde waarborgsommen en reserveringsvergoedingen en is de gemeente vrij een andere ontwikkelaar te selecteren.

Erfpachtuitgifte De prijs van de bouwenvelop die in de (bouwenvelop)overeenkomst is opgenomen, wordt in de erfpachtuitgifte nader uitgewerkt per appartementsrecht en/of erfpachtrecht. Conform de Spelregels Woningbouw Amsterdam kan de ontwikkelaar met een voorstel voor de uitwerking komen.
De grondprijs van woningbouw in de marktsector en van commerciële bestemmingen zal proportioneel worden verdeeld. Bij de verdeling van de lumpsum grondwaarde dient, voor de programmaonderdelen waarvoor in deze handleiding vaste eenheidsprijzen gelden, de vaste grondprijs ook te worden aangehouden. Dat wil zeggen dat eerst de vaste componenten uit de lumpsum grondprijs moeten worden afgesplitst op basis van de eenheidsprijzen en daarna kan de rest van de lumpsum grondprijs proportioneel worden verdeeld.
Voor verdere informatie kunt u terecht bij de afdeling Uitgifte van het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam.

Canon De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding voor de erfpacht of voor gebruik van de grond en dient, conform de Algemene Bepalingen, elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon voor 10 of voor 25 jaar. Bij nieuwe uitgiften zijn de Algemene Bepalingen 1998 (voor sociale woningbouw) dan wel 2000 (voor alle overige bestemmingen) van toepassing. De directeur OGA is door Burgemeester en Wethouders gemandateerd om elk kwartaal de canonpercentages vast te stellen (e.e.a. conform de bepalingen van de AB2000): één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon. Ook stelt de directeur OGA ieder kwartaal een afkooppercentage vast. De actuele canonpercentages worden gepubliceerd op www.erfpacht.amsterdam.nl of kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Afkoop van de canon

Vooruitbetaling van de canon (afkoop) voor de rest van het tijdvak is geregeld in de afkoopinstructie. Bij afkoop van de canon voor het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk gesteld aan de grondprijs conform het grondprijsbeleid.

Belastingen

Uitgiften in erfpacht van bouwterreinen of nieuw vervaardigde onroerende zaken zijn als regel met BTW belaste leveringen mits de grondwaarde gelijk is aan de zogenaamde Waarde Economisch Verkeer (WEV) en tenminste gelijk aan de kostprijs van de uit te geven zaak. De BTW is dan verschuldigd op de datum dat:

- het uit te geven terrein vooruitlopend op de formele vestiging van de erfpacht feitelijk aan de erfpachter wordt geleverd (economische levering). Of
- de erfpacht wordt gevestigd (juridische levering), waarbij het terrein ook feitelijk aan de erfpachter ter beschikking wordt gesteld.

Uitgiften van bestaande onroerende zaken, niet bouwterreinen of uitgiften tegen grondwaarden die lager zijn dan WEV en/of kostprijs zijn als regel met overdrachtsbelasting belast. De erfpachter dient de overdrachtsbelasting op eigen aangifte of aanslag te voldoen. Betaling geschiedt veelal bij akteverlijding bij de notaris die daarvoor onbezoldigd ambtenaar is.
De BTW wordt als regel berekend over de grondprijs. Als de afkoopsom echter hoger is dan de grondprijs (afkoop verlengd tijdvak) dan dient de BTW echter over de afkoopsom berekend te worden. Het van toepassing zijnde hoge BTW-tarief bedraagt 21%.
Bij twijfel over de fiscaliteit van erfpachttransacties dient contact te worden opgenomen met het Bureau Fiscaal Advies & Control van de dienst Belastingen of met de afdeling Regie & Advies van het Ontwikkelingsbedrijf.

1.4 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

Er zijn situaties waarbij bebouwde grond wordt uitgegeven. Deze zijn in het onderstaande schema uiteengezet. De wijze waarop de grond wordt gewaardeerd hangt af van de situatie.

Uitgifte bebouwde grond in erfpacht	
Doorexploitatie:	(maximaal) 15% compensatiekorting op de nieuwbouwgrondprijs
Heruitgifte en conversie tijdelijk recht:	(maximaal) 15% compensatiekorting op de nieuwbouwgrondprijs
Sloop/nieuwbouw:	▪ de gemeente sloopt zelf en geeft bouwrijp uit: nieuwbouwgrondprijs (zie paragraaf 1.3) ▪ uitgifte in bebouwde staat: nieuwbouwgrondprijs en compensatie voor kosten van slopen en bouwrijp maken op basis van OGA-advies
Vernieuwbouw:	residuele benadering (advies door de afdeling Regie & Advies)

Bij *doorexploitatie* is er sprake van de uitgifte van bebouwd terrein waarbij de aspirant erfpachter niet voornemens is de opstallen te slopen. De waarde van bebouwde grond kan echter niet onverkort gelijk worden gesteld aan de waarde

van bouwrijpe grond omdat opstallen aan veroudering onderhevig zijn en daardoor de potentiële grondwaarde niet optimaal wordt uitgebuit. Het optimaal benutten van de grond is alleen mogelijk na sloop van de opstallen. Door het hanteren van een compensatiekorting van 15% wordt de aspirant erfpachter gecompenseerd voor het verschil in waarde van bebouwde versus bouwrijpe grond. De compensatiekorting is alleen van toepassing wanneer er sprake is van verouderde opstallen. Zijn de opstallen relatief nieuw dan zal de grondwaarde van bouwrijpe grond immers overeen komen met de grondwaarde van het bebouwde perceel. De compensatiekorting is daarom afhankelijk van de ouderdom van de opstallen en wordt de eerste vijf jaar op 0% gesteld en loopt van het vijfde tot het vijftiende jaar geleidelijk op naar 15%, zie onderstaande tabel:

Ouderdom van de opstallen sinds oplevering	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	≥15
Compensatiekorting	0%	0%	0%	0%	0%	1,5%	3%	4,5%	6%	7,5%	9%	10,5%	12%	13,5%	15%

Bij *heruitgifte en conversie* van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht is er feitelijk sprake van een nieuwe uitgifte, het oude tijdelijke erfpachtrecht wordt beëindigd. Deze situatie wordt gelijk gesteld aan de uitgifte van bebouwde grond en de (maximale) compensatiekorting van 15% is van toepassing (ongeacht de ouderdom van de opstallen). Wanneer de erfpachter op grond van de bepalingen van het tijdelijk erfpachtrecht verplicht is de grond vrij van opstallen bij het einde van het recht op te leveren aan de gemeente, is de compensatiekorting niet van toepassing.

Bij *sloop/nieuwbouw* kan de gemeente zelf slopen en vervolgens de bouwrijpe grond op gebruikelijke wijze uitgeven of de grond in bebouwde staat uitgeven. In laatstgenoemd geval is de nieuwbouwprijs het uitgangspunt, en wordt de compensatie (voor de sloop en bouwrijp maak kosten) per situatie vastgesteld op basis van een OGA-advies.

Bij *vernieuwbouw* is er sprake van grote investeringen aan de opstallen op de in erfpacht uit te geven grond, hoger dan de kosten voor (groot) onderhoud. In de situatie van vernieuwbouw wordt de grondprijs per geval residueel vastgesteld. Monumentale opstallen, waarbij grote investeringen/restauratiewerkzaamheden nodig zijn om de opstallen te gebruiken, vallen ook onder de categorie vernieuwbouw.

Eenmalige vergoeding

Bij uitgifte in erfpacht van een bebouwd perceel is naast de canon of afkoopsom daarover nog een eenmalige vergoeding verschuldigd (spraakgebruik "opstalwaarde"). Deze eenmalige vergoeding is gelijk aan het verschil tussen de waarde van het geheel (door de markt bepaald) en de vastgestelde grondprijs. De eenmalige vergoeding kan nooit negatief zijn, in die zin dat de gemeente aan de aspirant erfpachter een bedrag moet betalen. De grondprijs waarop de canon/afkoopsom wordt gebaseerd wordt bij uitgifte van bebouwde grond (dus) gemaximaliseerd op de waarde van het geheel (grond- en opstalwaarde samen).

1.5 Wijziging van bestaande erfpachtcontracten

In verschillende gevallen vindt de waardebepaling van bestaande erfpachtrechten plaats door het Ontwikkelingsbedrijf. Dit gebeurt in de volgende gevallen:

- contractuele wijzigingen van erfpachtrechten zoals bestemmingswijzigingen, bebouwingswijzingen (bijvoorbeeld volume-uitbreidingen), perceelsuitbreidingen en vervroegde herzieningen.
- canonherziening bij einde tijdvak (CHET) voor rechten onder de Algemene Bepalingen 1966, 1994 en 2000;
- tussentijdse canonherziening conform de Algemene Bepalingen 1966 en het moderniseringsbesluit 1990 (Rb. 28 november 1990 nr. 942).

Bij canonherziening einde tijdvak onder de Algemene Bepalingen van 1915, 1937 en 1955 stellen onafhankelijke deskundigen de canon vast en is er dus geen sprake van waardebepaling van de grond door het Ontwikkelingsbedrijf. Wanneer erfpachters bij CHET onder de Algemene Bepalingen 1966, 1994 en 2000 de door de gemeente berekende canon niet accepteren, worden eveneens onafhankelijke deskundigen ingeschakeld.

Algemene principes

Bij de bepaling van de grondprijzen voor bestaande rechten is de grondprijs bij nieuwe uitgifte van de desbetreffende bestemming het uitgangspunt.
Door grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten te baseren op de grondprijs van bouwrijpe grond wordt vermeden dat de staat van onderhoud van de opstallen van invloed is op de grondprijs en daarmee dat erfpachters, die opstallen goed onderhouden, benadeeld worden ten opzichte van erfpachters die dat niet doen.

Bij grondprijsbepaling ten behoeve van een canonherziening einde tijdvak is de **depreciatiefactor** op de grondprijs voor bouwrijpe grond van toepassing.
Bij contractuele wijzigingen wordt een **reductie** op de grondprijzen voor bouwrijpe grond gegeven.
Samengevat gelden voor het toepassen van de depreciatiefactor en reductie de volgende vuistregels:

Wijziging van bestaande erfpachtcontracten	
CHET:	**Depreciatie** met een factor van **0,75** (dus 25% korting) ten opzichte van de nieuwbouwgrondprijs
Contractuele wijzigingen	Maximaal **25% reductie** op de nieuwbouwgrondprijs van de nieuwe bestemming (m.u.v. substantiële wijzigingen)

Depreciatiefactor bij CHET

Wanneer de gemeente een grondwaarde ten behoeve van een canonherziening einde tijdvak (CHET) bepaalt, wordt de **depreciatiefactor** gehanteerd. De depreciatiefactor is door het college van B&W (besluitnummer BD2010-007586) voor 2011 e.v. vastgesteld op **0,75**. De depreciatiefactor wordt gehanteerd omdat in erfpacht uitgegeven grond niet onverkort vergeleken kan worden met nieuwbouwgrond. Een situatie waarin sprake is van een bestaand recht van erf-

pacht biedt de erfpachter minder mogelijkheden dan de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel, omdat de bebouwde staat van het perceel gebruik van de grond gelijkwaardig aan nieuwbouwkwaliteit moeilijker maakt. Bij vernieuwing van opstallen op een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventueel slopen en/of bouwrijp maken. Daarnaast is er sprake van een bestaande contractrelatie en heeft de erfpachter geen reëel alternatief anders dan voortzetting van het contract.

Reductie bij contractuele wijzingen

Binnen het erfpachtbeheer bestaan er, naast de canonherziening einde tijdvak, conversies of heruitgiften (zie onder 1.4), verschillende contractuele (tussentijdse) wijzigingen die een canonverhoging met zich mee kunnen brengen, zoals bebouwingswijzigingen, bestemmingswijzigingen en vervroegde herzieningen.

Bij contractuele wijzigingen, waarbij er sprake is van een grondwaardestijging, geldt een canonverhoging. De waardestijging van de grond wordt berekend door de nieuwe situatie af te zetten tegen de oude situatie, beide tegen actueel prijspeil.
Gelet moet worden op meeteenheden en of er sprake is van een substantieel karakter. Om te bepalen of een wijziging substantieel of niet-substantieel is, zie kopje onderscheid substantieel/niet-substantieel (blz.21).

Niet – substantiële wijzingen

Bij contractuele wijziging van een bestaand erfpachtrecht met een niet substantiël karakter draagt de erfpachter zelf zorg voor eventuele kosten die verbonden zijn met de wijziging. Daarom is een reductie van de (nieuwbouw) grondprijzen op zijn plaats.
De standaard reductie voor niet-substantiële wijzigingen is ***maximaal 25%*** van de (nieuwbouw) grondprijs van het gewijzigde (gedeelte van het) erfpachtrecht.
De hoogte van de reductie is afhankelijk van de ouderdom van het recht; vijftien jaar na de eerste uitgifte wordt de maximale reductie bereikt.
De grondwaarde stijgt met het verschil tussen de nieuwe grondwaarde (verlaagd met de reductiefactor) en de oude grondwaarde (niet gereduceerd) van het gewijzigde (gedeelte van het) erfpachtrecht, beide op basis van actueel prijspeil.
Wanneer de (gereduceerde) grondwaarde voor de nieuwe bestemming lager is dan voor de oude, blijven de grondwaarde en de canon ongewijzigd.

Verstreken jaren van erfpacht sinds de 1e uitgifte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	≥15
Reductiefactor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	0,93	0,90	0,88	0,85	0,83	0,80	0,78	0,75

Substantiële wijzigingen Wanneer een erfpachter de bestemming van een erfpachtrecht wil wijzigen en/of het vloeroppervlak wil uitbreiden waarbij de wijziging een substantieel karakter heeft, is toepassing van de standaard reductie niet toegestaan. Redenen hiervoor zijn dat substantiële wijzigingen min of meer vergelijkbaar zijn met nieuwe uitgiften wat betreft grondwaarde en dat oneigenlijke handel in rechten van erfpacht moet worden voorkomen.
Wel is het in specifieke gevallen mogelijk een reductie te geven voor het feit dat er geen sprake is van bouwrijpe grond. De hoogte van deze reductie is afhankelijk van de noodzakelijke investeringskosten (m.u.v. kosten voor (groot) onder-

houd) om de substantiële wijziging te realiseren. In het geval van een substantiële wijziging is het daarom gewenst in gesprek te treden met de erfpachter. De afdeling Regie & Advies adviseert dan over de hoogte van de reductie.

Onderscheid substantieel/niet-substantieel

Voor het onderscheid tussen substantiële en niet-substantiële wijzigingen, gelden volgende regels.

a. Perceelsuitbreidingen

Bij perceelsuitbreiding wordt in feite een nieuw perceel uitgegeven dat vervolgens wordt samengevoegd met het bestaande perceel. Dit geldt altijd als een substantiële wijziging. Reductie is daarom niet van toepassing op de uitbreiding van het perceel.

b. Bestemmings-, bebouwingswijzigingen en vervroegde herzieningen

Er is sprake van een substantiële wijziging in een van de volgende gevallen:

- Er sprake is van een bebouwingswijziging of bestemmingswijziging groter dan 2.500 m² bvo of m^2 kavel;
- Er sprake is van wijziging naar, of uitbreiding van de kantoorbestemming in één van de gebieden waar de gemeentelijke Kantorenstrategie geen groei van het kantorenvolume voorziet.
  Standaard reductie mag in deze gevallen niet worden toegepast en er dient contact opgenomen te worden met de afdeling Regie & Advies van het OGA.

c. Bebouwingswijziging van particuliere woningen

Voor bebouwingswijzigingen van particuliere woningen, niet zijnde sociale huurwoningen, geldt de 'erfpachtvereenvoudiging particuliere woonbestemmingen': uitbreiding tot 100% van de oorspronkelijke vloeroppervlakte leidt niet tot een verhoging van de canon. Uitbreiding boven 100% van de oorspronkelijke vloeroppervlakte leidt wel tot een verhoging van de canon en geldt als substantieel. De standaard reductie mag niet worden toegepast. Tevens geldt dat de bebouwingswijziging niet leidt tot de toevoeging van een extra woning.

d. Bestemmingswijziging van vrije markthuurwoning naar koopwoning

Bij de splitsing van markthuurwoningen wijzigt de bestemming naar 'koopwoning'. Dit is altijd een 'substantiële wijziging', een korting is slechts mogelijk wanneer de erfpachter een investering doet welke niet valt onder (groot) onderhoud. Hieronder valt in ieder geval het wijzigen van het aantal woningen in een complex.

Transformatie kantoor naar wonen

Op 16 januari 2011 heeft de gemeenteraad motie 46 aangenomen inzake Bestrijding leegstand kantoren. In besluitpunt 5 van deze motie besluit de Raad om "indien toevoeging van extra vierkante meters woonoppervlak ('optoppen') transformatie van een leegstaand kantoorpand mogelijk maakt, niet de volledige erfpachtcanon in rekening te brengen voor het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak (gbo) van nieuwe functies (niet zijnde kantoorfuncties)". In haar bestuur-

lijke reactie d.d. 7 juni 2011 hebben B&W aangegeven, in de geest van deze motie te zullen handelen.
Daarom dient u contact op te nemen met de afdeling Regie & Advies bij een bestemmingswijziging en bebouwingswijziging binnen de perceelsgrenzen in het kader van transformatie van een kantoorbestemming naar een woonbestemming of een andere door de gemeente gewenste functie;

Voorbeelden toepassing van de reductie

1. De uitbreiding van een hotel van 4.000 m² bvo met een laag van 400 m² bvo is niet substantieel, omdat de uitbreiding kleiner is dan 2.500 m² bvo. De standaard reductiefactor is van toepassing.
2. Bestemmingswijziging en uitbreiding van een pand met drie bestemmingen: wonen (75 m² gbo; € 1.250 per m² gbo), kantoor (1000 m² bvo; € 700 per m² bvo) en een bedrijfsruimte op de begane grond (500 m²; € 250 per m² bvo). Totale grondwaarde van de huidige bestemming is € 918.750. Het pand wordt 100% kantoorruimte. Er is geen sprake van een oppervlaktetoename > 2.500 m2 bvo, de standaard reductiefactor is hier dus van toepassing, tenzij het perceel ligt in een gebied waarvoor de kantorenstrategie geen kantoorgroei voorziet. De grondwaardestijging na reductie is nul, omdat het verschil tussen de nieuwe bestemming met reductie min de grondwaarde oude bestemming € 0 (€ 1.120.000 x 75% -/- € 918.750) is.
3. Bestemmingswijziging van een markthuurwoning naar een koopwoning. De wijziging is substantieel omdat de bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning altijd substantieel is. De erfpachter doet geen investering in het gebouw voor deze bestemmingswijziging. De grondprijs neemt toe van € 360 per m² gbo naar € 790 per m² gbo. De grondwaardetoename is € 430 per m² gbo (€ 790 -/- € 360).

Sloop/nieuwbouw door erfpachter

Bij sloop/nieuwbouw op een recht van erfpacht door een erfpachter wijzigen de grondprijs en de canon niet indien het bouwvolume en de bestemming ongewijzigd blijven.

Belastingen

Mutaties van bestaande erfpachten zijn als regel leveringen voor de overdrachtsbelasting, waarbij de heffingsgrondslag gelijk is aan de waardeverandering door de mutatie van de erfpacht, danwel 17 maal de stijging van de jaarcanon. De erfpachter dient de overdrachtsbelasting op eigen aangifte of aanslag te voldoen. Betaling geschiedt veelal bij akteverlijding bij de notaris.
In een aantal uitzonderingsgevallen kan een wijziging van een erfpacht een BTW belaste levering vormen. Deze gevallen zijn echter zeer projectspecifiek, waarover per geval advies kan worden ingewonnen bij o.a. Bureau Fiscaal Advies & Control, onderdeel van de Dienst Gemeente Belastingen Amsterdam. Vragen met betrekking tot fiscaliteit in relatie tot erfpachtbeheer moeten vooraf afgestemd worden met Bureau Erfpacht.

2 Woningbouw

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op grondprijzen voor nieuwbouwwoningen, nieuwe erfpachtuitgiften en voor woningen met bestaande erfpachtrechten. Voor nieuwe uitgiften en bestaande woningen zijn verschillende grondprijstabellen van toepassing. In de eerste paragraaf wordt ingegaan op nieuwe uitgiften en de bijbehorende manier van grondprijsbepaling. Vervolgens wordt ingegaan op bestaande erfpachtrechten en de bijbehorende regels.

2.1 Nieuwe uitgiften - Woningen marktsector

Zoals in hoofdstuk 1 is uitgelegd wordt voor woningen in de marktsector de grondprijs berekend volgens de residuele methodiek. Dus: grondprijs per m² gbo = VON-prijs per m² gbo verminderd met de stichtingskosten per m² gbo, waarbij de grondprijs exclusief BTW moet worden gemaakt.

Markthuur

Voor projecten die worden uitgegeven aan beleggers van markthuurwoningen (bijvoorbeeld institutionele beleggers of corporaties) voor de realisatie van markthuurwoningen, zijn de grondprijzen koopwoning niet haalbaar. In dat geval dient een specifieke grondprijsbepaling bij de afdeling Regie & Advies te worden aangevraagd. Deze woningen worden uitgegeven met de bestemming markthuurwoning en er gelden beperkende voorwaarden: een verplichte minimale huurperiode, gebruikelijk is 15 jaar. Dit geldt ook voor projecten waarin de overwegende bestemming niet wonen is.

VON-prijs per buurtcode

Bepalend voor de grondprijs van woningen in de marktsector zijn de vrij-opnaam prijs (VON-prijs) en de stichtingskosten. In buurtcodetabel (kabinet) aan het einde van dit hoofdstuk worden per stadsdeel de mediane VON-prijzen per buurtcode gegeven. Het kan voorkomen dat locaties apart worden vermeld, zoals grote projecten of projecten waar sprake is van een uitzonderlijke situatie ten opzichte van de rest van het gebied binnen de buurtcode. Alle andere (kleine) locaties zijn terug te vinden als onderdeel van een buurtcombinatie. Bijvoorbeeld: Het Albatrosterrein in Amsterdam Noord is gelegen in de Vogelbuurt en is terug te vinden in buurtcombinatie N61, IJplein.

Voor buurten die een grote spreiding kennen in de VON-prijzen is in de buurtcodetabel geen mediane VON-prijs opgenomen. Voor een grondprijs in deze buurten dient een grondprijsadvies te worden aangevraagd bij de afdeling Regie & Advies van het OGA.

Stichtingskosten

Om de bij de VON-prijs horende grondprijs te kunnen bepalen moet een keuze worden gemaakt voor een referentiemodel. Voor nieuwe uitgiften zijn 15 referentiemodellen ontwikkeld. Vijf referentiemodellen voor eengezinswoningen, negen referentiemodellen voor meergezinswoningen en één voor beneden-boven-

woningen (BeBo's). De eigenschappen van deze modellen zijn in bijlage D nader omschreven.

Vrijstaande woningen

Voor *vrijstaande woningen* dient altijd een grondprijsadvies te worden gevraagd bij de afdeling Regie & Advies van het OGA.

Normtabellen

De stichtingskosten behorende bij ieder referentiemodel zijn opgenomen in de normtabellen voor nieuwe uitgiften. Deze zijn te vinden in het vertrouwelijke deel van de Handleiding. In deze tabel staan de volgende onderdelen per kolom vermeld:

- De gemiddelde VON-prijs per m² gbo inclusief BTW;
- De stichtingskosten per m² gbo inclusief BTW;
- De grondprijs per m² gbo exclusief BTW.

Voor het opzoeken van een grondprijs dienen de buurtcodetabel en normtabel als volgt te worden toegepast:

1. Zoek in de buurtcodetabel de relevante buurtcombinatie of locatie in het juiste stadsdeel op en lees de VON-prijs per m² gbo af.
2. Kies vervolgens het juiste referentiemodel uit bijlage D. Dit is het model dat het meeste aansluit op de eisen en kenmerken van het project (bouwenvelop) en dient als rekengrondslag. De keuze voor een model betekent niet dat dit model later ook daadwerkelijk gebouwd moet gaan worden, dit is afhankelijk van de vrijheid die een bouwenvelop laat. Lees aan de hand van de eerder opgezochte VON-prijs in de normtabel van het referentiemodel de grondprijs af.

Wanneer een woning sterk verschilt van alle 15 referentiemodellen dan dient een grondprijsadvies te worden aangevraagd bij de afdeling Regie & Advies van het OGA.

Plint

Let op: het uitgangspunt in de referentiemodellen voor meergezinswoningen is dat in de plint van het gebouw woningen worden gerealiseerd (bergingen ten behoeve van woningen worden ook onder woningen gerekend). Als in de plint niet-wonen bestemmingen worden gerealiseerd dienen de stichtingskosten van de bovenliggende woningen verhoogd te worden met de volgende bedragen:

- categorie 4 lagen	€ 50,- per m^2 gbo
- categorie 5 tot 7 lagen	€ 40,- per m^2 gbo
- categorie 8 tot en met 11 lagen	€ 30,- per m^2 gbo

(de bedragen zijn inclusief BTW)
Deze stichtingskosten moeten worden opgeteld bij de stichtingskosten zoals opgenomen in de normtabellen (kabinet).

Geluidsbelasting

Als woningen worden gerealiseerd op een geluidsbelaste locatie moet rekening worden gehouden met extra stichtingskosten die samenhangen met geluidwerende voorzieningen om aan het Bouwbesluit te voldoen. In de tabel hieronder worden gemiddelde meerkosten *per m² GBO* bij verschillende geluidsbelastingen gegeven. Deze toeslag moet worden meegenomen in de stichtingskosten van de woning en leidt dus tot een lagere grondprijs per woning. De meerkosten gelden alleen voor de woningen met een (verhoogde) geluidsbelasting. De hieronder gegeven meerkosten zijn inclusief BTW.

Geluidsbelasting op de gevel	Meerkosten per m² GBO
Van 53 dB tot 58 dB	€ 10,-
Van 58 dB tot 64 dB	€ 15,-
Van 64 dB tot 66 dB	€ 25,-
Van 66 dB tot 68 dB	€ 35,-
(meerkosten op stichtingskostenniveau inclusief btw)	

Indien er overige ingrepen noodzakelijk zijn om aan de Wet Geluidhinder te voldoen, bijvoorbeeld loggia's of een gebouwgekoppeld geluidscherm, gelieve contact op te nemen met de afdeling Regie & Advies.

Minimum grondprijs

Voor alle marktwoningen (huur en koop) geldt dat de grondprijzen genormeerd residueel worden bepaald. Hierbij geldt een minimum grondprijs van € 177 per m2 gebruiksoppervlakte, exclusief BTW.

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.4.

2.1.1 Uitzonderingen

In een aantal gevallen kan worden afgeweken van de hiervoor beschreven toepassing van het grondprijsbeleid voor woningen die worden uitgegeven in nieuwe erfpachtrechten. Voor de meeste van deze uitzonderingen is een specifiek advies vereist van de afdeling Regie & Advies van het OGA en soms zelfs maatwerk, zie ook §1.2. Hieronder volgt een korte omschrijving van deze uitzonderingen.

Afwijkende locatie

Grondprijzen worden bepaald op basis van gemiddelde VON-prijzen per buurtcombinatie of grootschalige locatie. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij de gegeven prijsindicaties niet toereikend zijn. Zo kan er sprake zijn van een bijzonder gunstige ligging (vrij uitzicht op groen of water en goede bezonning bijvoorbeeld), of van een bijzonder ongunstige ligging (geen uitzicht en veel overlast bijvoorbeeld). Het verdient sterk aanbeveling bij een dergelijke situatie de afdeling Regie & Advies te raadplegen.

Afwijkende stichtingskosten

De gegeven grondprijzen gaan uit van de stichtingskosten van een gemiddelde woning per referentiemodel (zie normtabel Grondprijzen). Als sprake is van afwijkende uitgangspunten, zoals een hoge woontoren of een vrijstaande woning zullen hogere stichtingskosten gemaakt worden. Advies van de afdeling Regie & Advies is dan geboden. Ook in situaties van erg grote of erg kleine woningen, of woningen met een hybride karakter (woningtypen die een eigen ontsluiting hebben op maaiveld, maar die verder voornamelijk kenmerken van een meergezinswoning hebben) is het raadzaam contact op te nemen met de afdeling Regie & Advies.

2.1.2 Afwijkende woningtypen

Casco woningen

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

Woonwerkwoningen

Bij een woonwerkwoning kan een deel van de woning (één of meerdere kamers) aangemerkt worden als werkruimte. 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 grondprijs dus op gebaseerd.

Woonzorgcomplex

Bij woon-zorgcomplexen kan een onderscheid gemaakt worden in intramurale en extramurale zorg. In deze klassieke onderverdeling staat intramurale zorg voor onzelfstandige woonruimte waarbij de zorg en huisvesting worden gefinancierd via de AWBZ (Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten). Bij Extramurale zorg gaat het echter om reguliere woningen met al dan niet verplichte zorg. Volgens deze klassieke onderverdeling wordt voor intramurale zorg een sociaal-maatschappelijke grondprijs gerekend en voor extramurale zorgwoningen een reguliere grondprijs wonen. Tegenwoordig worden steeds meer vormen van zorg en huisvesting aangeboden die niet zuiver intra- of extramuraal zijn. Daarom wordt voor zorgwoningen in het huursegment het volgende uitgangspunt gehanteerd.

- Als er individuele huurovereenkomsten zijn, geldt de reguliere grondprijs wonen. Dat betekent dat de grondprijs zo wordt benaderd als ware het een woning zonder zorg.
- Als er geen individuele huurovereenkomsten zijn, maar wel sprake is van onzelfstandige woonruimte, geldt de vaste grondprijs van € 162 per m² bvo. In deze situatie is zorg het primaire doel en huisvesting secundair.

Voor koopwoningen waar zorg aan gekoppeld is, geldt uiteraard een zelfde grondprijs als voor woningen zonder zorg. Klinieken en ziekenhuizen vallen niet onder zorgwoningen/zorgcomplexen omdat het niet gaat om woningen.

Short-stay

Voor *short-stay appartementen* gelden afwijkende grondprijsniveaus, die worden bepaald op basis van OGA-advies. Neem hiervoor contact op met de afdeling Regie & Advies van het OGA.

Woonwagenstandplaats

Voor een *woonwagenstandplaats* geldt de minimum grondprijs van € 15.069 exclusief BTW. Onder een woonwagen wordt verstaan een wagen die voortdurend of nagenoeg voortdurend als woning wordt gebruikt of daartoe is bestemd. Voor woonwagenstandplaatsen op of buiten een woonwagencentrum geldt dat het kaveloppervlak maximaal 195 m² bedraagt.

Bedrijfswoningen

Voor *bedrijfswoningen* op bedrijventerreinen dient contact opgenomen te worden met de afdeling Regie & Advies.

MGE-woningen

MGE woningen (Maatschappelijk Gebonden Eigendom) krijgen de grondprijs voor sociale huurwoningen op dezelfde locatie. In het raadsbesluit van 15 december 2004 is voor maximaal 500 koopwoningen die in een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom op de markt worden gebracht gesteld dat deze de grondprijs van een sociale huurwoning krijgen.

Let op: In de bouwenvelop wordt de ontwikkelaar zoveel mogelijk vrijgelaten in de keuze van woningtypen. Met andere woorden bovenstaande uitzonderingen gelden alleen als hier specifieke eisen over zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).

Particulier opdrachtgeverschap

Bij particulier opdrachtgeverschap treedt de toekomstige bewoner zelf op als opdrachtgever voor het ontwerp en de bouw van de woning. Er kan sprake zijn van *individueel particulier opdrachtgeverschap* (vrije kavels) of van *collectief particulier opdrachtgeverschap* (initiatieven in groepsverband, doorgaans op bouwblokniveau).

Bij *individueel particulier opdrachtgeverschap* is op het moment van vaststelling van de grondprijs wel de omvang van de kavel bekend, maar niet het exacte gebruiksvloeroppervlak van de woning. De kavelprijs wordt bepaald door de afdeling Regie & Advies van het OGA. De door het OGA bepaalde kavelprijzen kunnen ook als ondergrens worden gebruikt bij inschrijving op de kavels. Uitgangspunten bij vaststelling van de kavelprijs zijn de maximale bebouwingsmogelijkheid en de residueel genormeerde grondprijs voor een eengezinswoning op de betreffende locatie. Als het is toegestaan een bovengemiddeld grote woning te realiseren, dan wordt niet altijd het maximaal mogelijke bouwvolume in rekening gebracht.

De gronduitgifte bij *collectief particulier opdrachtgeverschap* (CPO) gebeurt middels een bouwenvelop. De bouwenvelopprijs wordt bepaald door de afdeling Regie & Advies van het OGA.

Bij de toepassing van het grondprijsbeleid voor nieuwe gevallen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap wordt standaard vooraf de mogelijkheid geboden om een risicodelingsregeling toe te passen op de overeengekomen grondprijs. Daarmee kan deze relatief weinig geïnstitutionaliseerde 'groep' van grondafnemers de afgesproken grondprijs mee laten bewegen met de marktontwikkelingen tussen het moment van afspraak en het moment van levering van de grond.

2.2 Nieuwe uitgiften - Sociale woningbouw

Omschrijving

Tot de sociale huursector behoren de woningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen in het kader van hun volkshuisvestelijke taak (zie AB 1998), waarbij geldt dat een sociale huurwoning gebonden is aan een jaarlijks vast te stellen maximaal redelijke huur. De grond voor sociale huurwoningen wordt uitgegeven conform de algemene bepalingen voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998. Hierin worden voorwaarden gesteld aan de maximale aanvangshuren. Voor woningen die vallen onder de productieafspraak die met

de Federatie is gemaakt bedraagt de maximale aanvangshuur € 665 (prijspeil 1 januari 2013), maar de helft van de betreffende woningen wordt aangeboden met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huursubsidie. Voor sociale huurwoningen die nog in aanmerking komen voor subsidie – onder andere IJburg – blijft het indieningjaar maatgevend voor de aanvangshuurprijs. De huurprijzen, die op IJburg van toepassing zijn worden voor 2013 met 2,3% verhoogd ten opzichte van het voorgaande jaar.
In de sociale huursector komen de woonvormen eengezinswoning, meergezinswoning, studentenwoning en woonwagen voor.

Grondprijs

Voor sociale huurwoningen gelden vaste prijzen per woning, gedifferentieerd over de stad:

Gebied 1	Stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalige stadsdeel Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks, Houthavens	€ 33.487 excl. BTW
Gebied 2	Stadsdeel Oost (m.u.v. Indische Buurt en Oostelijk Havengebied), Stadsdeel West (m.u.v. Oud-West, Bos en Lommer en Houthavens), Buiksloterham	€ 22.325 excl. BTW
Gebied 3	Stadsdelen Nieuw West, Zuidoost en Noord (m.u.v. Overhoeks en Buiksloterham), Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 15.069 excl. BTW

Studentenwoningen

Studentenwoningen zijn kleine woningen bestemd voor studenten. Voor alle studentenwoningen die verhuurd worden onder het huurpuntenstelsel geldt dat de prijzen worden vastgesteld via maatwerk, waarbij tenminste de minimale grondprijs geldt van € 177 per m² gbo.

Voor studentenwoningen die verhuurd worden boven het huurpuntenstelsel geldt de grondprijs voor markthuurwoningen. Voor studentenwoningen die worden verkocht, geldt de grondprijs van een koopwoning.

Centraal wonen

De woonvorm centraal wonen wordt gekenmerkt door gezamenlijk gebruik van basisvoorzieningen zoals keuken en sanitair. Voor deze woonvorm geldt de grondprijs voor sociale huurwoningen. De grondprijs geldt in geval van centraal wonen per woningequivalent. Een woningequivalent is gelijk aan 100 m² bvo dan wel 79 m² gbo.

Groepswoning

Groepswoningen zijn door de minister van Infrastructuur en Milieu aangewezen woongebouwen waarin onzelfstandige wooneenheden huisvesting bieden aan personen die begeleiding en/of zorg hoeven om zelfstandig te kunnen wonen. Groepswoningen hebben onder andere collectieve ruimten en de mogelijkheid tot 24-uurstoezicht c.q. ondersteuning.
Er is sprake van het scheiden van wonen en zorg: dus bewoners hebben een huurcontract op naam en kunnen in aanmerking komen voor huursubsidie.
De grondprijs van groepswoningen wordt op dezelfde wijze berekend als de grondprijs van centraal wonen.

Afkoopsom

Afkoop van de canon bij uitgifte onder AB 1998 is verplicht en geschiedt voor een periode van 52 of 77 jaar. De afkoopsom voor 52 jaar is gelijk aan de grond-

prijs (exclusief BTW), de afkoopsom voor 77 jaar is 12,5% hoger dan de afkoopsom voor 52 jaar. De afkoopsom is verschuldigd op de datum van ingang recht.

BTW

Tarief 21%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van economische levering, tegen het dan geldende tarief.
De BTW wordt berekend over de grondwaarde behoudens bij afkoop over tijdvakken groter dan 50 jaar, de BTW wordt dan berekend over de afkoopsom.

2.3 Bestaande woningen in de marktsector

Grondprijs

Bepalend voor de grondwaarde van woningen in de marktsector zijn de marktwaarde en de stichtingskosten (herbouwwaarde). Achter in dit hoofdstuk wordt voor woningen met bestaande erfpachtrechten per buurtcode of locatie de gemiddelde marktwaarde per m^2 gbo en de bijbehorende grondwaarde (exclusief BTW) gegeven. In deze buurtcodetabellen wordt een onderscheid gemaakt in eengezins- en meergezinswoningen en in koop- en markthuurwoningen.

Grootschalige Sloop/nieuwbouw

Als er sprake is van grootschalige sloop/nieuwbouw zijn de buurtcodetabellen voor bestaande erfpachtrechten niet van toepassing. In dat geval moeten de nieuwbouwtabellen worden gebruikt. Deze tabellen zijn niet openbaar. Het criterium om te bepalen of er sprake is van grootschalige sloop/nieuwbouw is dat een project wat betreft schaalgrootte en complexiteit vergelijkbaar is met een nieuwe uitgifte. Bij onduidelijkheid moet advies bij de afdeling Regie & Advies van het OGA worden gevraagd.

In de buurtcodetabellen staan de volgende onderdelen per kolom vermeld:

- De gemiddelde marktwaarde per m^2 gbo, die bepaald wordt door een analyse van vraag en aanbod.
- De grondwaarde per m^2 gbo volgens de genormeerde residuele benadering. De grondwaarde is exclusief BTW.

Wanneer de marktwaarde voor een bepaalde buurt niet is opgenomen moet aan de afdeling Regie & Advies van het OGA een grondprijsadvies worden gevraagd.

De grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten kan op de volgende wijze worden bepaald:

1. Kies het stadsdeel en zoek de relevante buurtcombinatie of locatie.
2. Lees de marktwaarde per m^2 gbo af uit de marktwaardetabel. De tabellen zijn alleen geldig voor marktwoningen. Als er geen marktwaarde is opgenomen dan is een advies van Regie & Advies noodzakelijk.
3. Lees voor het betreffende type woning (eengezinswoningen of meergezinswoningen) de grondwaarde per m^2 gbo af uit de tabel. Uitgangspunt daarbij is dat er sprake is van een "gemiddelde" woning met "gemiddelde" stichtingskosten.

Markthuurwoningen

Bij bestaande erfpachtrechten wordt de waarde van een markthuurwoning bepaald door uit te gaan van een marktwaarde van 85% van de VON prijs van een vergelijkbare koopwoning.

Splitsen markthuurwoningen

Bij de splitsing van *markthuurwoningen* volgt er een bestemmingswijziging naar koopwoningen. Een gesplitst erfpachtrecht is meer waard dan een ongesplitst erfpachtrecht, omdat de woningen na het splitsen kunnen worden uitgepond.

In de grondprijsbepaling wordt hier als volgt rekening mee gehouden:

1. De waardestijging van de grond is gelijk aan het verschil tussen de grondwaarde vóór en de grondwaarde na de wijziging (beide berekend tegen actueel prijspeil).
2. Allereerst wordt de marktinschatting van de betreffende locatie afgelezen uit de marktwaardetabel voor bestaande erfpachtrechten;
3. Vervolgens worden de (genormeerde) stichtingskosten exclusief grond bepaald (afgeleid van het grondaandeel). Let op: de grondwaarden in de tabellen zijn exclusief BTW.
4. De grondprijs voor de huur is dan gelijk aan: 85 % van de VON-prijs minus de (genormeerde) stichtingskosten.
5. De bestemmingswijziging van markthuurwoning naar koopwoning geldt als substantiële wijziging.
6. Reductie is niet van toepassing.

Voorbeeld
In een project met bestaande erfpacht worden markthuurappartementen omgezet in koopwoningen.

1. Voor de betreffende buurtcode bedraagt de VON-prijsinschatting € 3.000 per m² gbo en de bijbehorende grondprijs voor een koopwoning bedraagt in dit project € 723 per m² gbo excl. BTW (af te lezen uit tabel). De grondprijs inclusief BTW bedraagt € 875 per m² gbo.
2. De stichtingskosten bedragen € 3.000 - € 875 = € 2.125 per m² gbo incl. BTW.
3. De commerciële waarde van de huurwoning bedraagt 85% van € 3.000, dat is € 2.550 per m² gbo.

De grondprijs voor deze woning bedraagt: € 2.550 – € 2.125 = € 425 per m² gbo incl. BTW of wel € 351 per m² gbo excl. BTW.

Bebouwingswijziging bestaande rechten

Sinds 2005 geldt voor particuliere koopwoningen een vrijstelling van 100% van het bestaande bruto vloeroppervlak voor horizontale en verticale uitbreidingen. Deze uitbreidingen kunnen dus zonder canonverhoging worden gerealiseerd. Bij uitbreidingen die meer dan 100% van het bestaande bruto vloeroppervlak bedragen wordt alles boven de 100% wél afgerekend. Er is in dat geval sprake van een substantiële wijziging, reductie is dus niet van toepassing.
De vrijstellingsregeling is niet eenmalig en mag onverlet tot een maximum van 100% extra bvo worden toegepast. Voor meer informatie zie Werkinstructies Erfpachtbeheer.

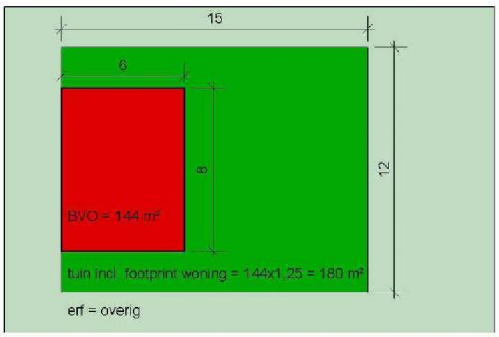
Tuinuitbreidingen bij woningbouw

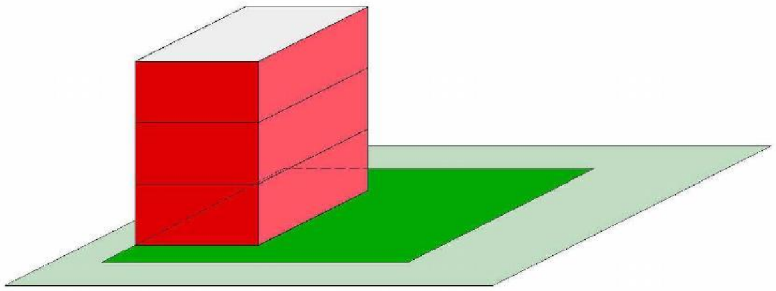
- De canon voor de tuinuitbreidingen wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende grondwaarde en canonpercentage, met dien verstande dat bij tuinuitbreidingen de grondwaarde voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd wordt met de factor 0,3.
- De grondwaarde van tuinuitbreidingen wordt berekend volgens de volgende formule: *m² grond * grondprijs * 0,3.*

- Als er sprake is van een tuinuitbreiding ten behoeve van een corporatie, wordt deze om niet uitgegeven. Dit geldt alleen indien de AB1998 of AB1985 van toepassing zijn.

Extensief bebouwde kavels

Bij een nieuwe uitgifte, een conversie, een canonherziening einde tijdvak of een bestemmingswijziging van een extensief bebouwde kavel bij woningbouw worden de grondwaarde en canon als volgt bepaald.
Uitgangspunt is dat de waarde van de tuin zit verdisconteerd in de genormeerde marktwaarde per m² van een woning. Bij de grondwaardebepaling wordt de tuin daarom niet apart in rekening gebracht. Het overige perceelsoppervlak krijgt de bestemming erf, hiervoor geldt de eenheidsprijs per m² woning vermenigvuldigd met de erffactor van 0,2.





De kavel behorende bij de woning (die dus inbegrepen zit in de VON-prijs van de woning) wordt als volgt berekend:
Het aantal vierkante meter gebruiksoppervlak van de woning moet worden omgerekend van gbo naar bvo (bruto vloeroppervlak). De omrekenfactor staat op pagina 10. Vervolgens wordt het aantal vierkante meter bvo vermenigvuldigd met 1,25. De uitkomst hiervan levert de footprint op van het gedeelte dat aangemerkt kan worden als *tuin behorende bij de woning* (inclusief de footprint van de woning). Het overige kaveloppervlak krijgt de bestemming *erf*.

Afkoop van de canon

Vooruitbetaling van de canon (afkoop) voor de rest van het tijdvak is geregeld in de afkoopinstructie. Bij afkoop van de canon voor het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.
Bij tussentijdse afkoop wordt de tussentijdse afkoopsom gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van de actuele afkoop- en canonpercentages ten tijde van afkoop.
Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon over een tot 100 jaar verlengde erfpachttijdvak voor het tweede tijdvak van maximaal 50 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994; zie aldaar artikel 11) bedraagt 25% van de afkoopsom van 50 jaar. Het toeslagpercentage op de afkoopsom van 50 jaar voor het afkopen van de canon voor een tijdvak van 75 jaar (alleen mogelijk bij AB 1998) bedraagt 12,5%.

Uitsluiting 5-jaarlijkse Canonaanpassing

Het toeslagpercentage voor uitsluiting van de 5-jaarlijkse canonaanpassing (indexering) bedraagt eveneens 25%. Deze mogelijkheid is uitsluitend van toepassing op erfpachten onder AB 1966 en AB 1994 (zie aldaar artikel 9 resp. artikel 10).

2.4 Bestaande erfpachtrechten - Sociale woningbouw

Eind 1998 zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998 (verder: AB'98) in werking getreden. Hierin staan - kort gezegd - de algemene voorwaarden die van toepassing zijn op erfpachtrechten die in handen zijn van toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet (woningcorporaties). Naast deze algemene bepalingen zijn bijzondere bepalingen van toepassing op een erfpachtrecht. Deze bijzondere bepalingen gelden steeds voor één bepaald erfpachtcontract.

In 2002 zijn vrijwel alle tijdelijke erfpachtrechten van woningcorporaties geconverteerd naar voortdurende rechten van erfpacht onder toepassingverklaring van de AB'98. De reden hiervan was de op handen zijnde afschaffing van de vrijstelling voor overdrachtsbelasting voor woningcorporaties, welke op 1 januari 2003 in werking is getreden.

Tegelijkertijd met de AB'98 werd het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties vastgesteld. Dit besluit betreft de invulling van het te voeren erfpachtbeleid ten aanzien van woningcorporaties en een aantal overgangsrechtelijke aangelegenheden. Inmiddels is dit uitvoeringsbesluit vervangen door het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2008.

Er zijn verschillende wijzen op grond waarvan de AB' 98 van toepassing kunnen worden/blijven op een recht van erfpacht dat in bezit is van een woningcorporatie:

- *aankoop* van een recht van erfpacht door een woningcorporatie (art. V Uitvoeringsbesluit): voor toepassingverklaring van de AB '98 moet binnen een bepaalde termijn een verzoek worden ingediend;

- *heruitgifte* (art. III Uitvoeringsbesluit): bij expiratie van een tijdelijk recht van erfpacht wordt dan het betreffende object in voortdurende erfpacht uitgegeven onder toepassingverklaring van de AB'98;
- *canonherziening einde tijdvak* (art. IV Uitvoeringsbesluit): bij expiratie van een tijdvak van een voortdurend recht van erfpacht worden de canon en afkoopsom voor het nieuwe tijdvak vastgesteld. Daarbij blijven de AB'98 van toepassing;
- *conversie majeure investering* (art. IV Uitvoeringsbesluit): Hier is sprake van wanneer een woningcorporatie in verband met een 'majeure investering' overgaat tot conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht. Vanaf het moment van conversie zijn dan de AB'98 van toepassing en start een tijdvak van 75 jaar. Onder een 'majeure investering' wordt verstaan: een investering die door de erfpachter dient te worden gepleegd en die redelijkerwijs niet meer binnen de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, kan worden gefinancierd;

Afkoopsom

Bij alle bovenstaande procedures moet het recht van erfpacht worden afgekocht voor een periode van 75 jaar. De afkoopmethodiek staat voor de verschillende procedures beschreven in art. XIII Uitvoeringsbesluit. Bij alle afkoopmethodes wordt gerekend met vaste grondprijzen/afkoopsommen per sociale huurwoning, welke genoemd staan in art. XIII lid 1 Uitvoeringsbesluit en elk jaar worden geïndexeerd. Voor het jaar 2013 zijn de eenheidsprijzen per sociale huurwoning als volgt vastgesteld:

Woningcategorie	Grondprijs
Vooroorlogs	€ 5.634
Naoorlogs (1945 - 1975)	€ 7.954
1975 en daarna	€ 9.677
Parkeerplaats/garage bij sociale huurwoning	€ 1.657

Splitsing

De procedure voor de splitsing van erfpachtrechten van woningcorporaties staat beschreven in art. IX Uitvoeringsbesluit. Vanaf het moment van splitsing in appartementsrechten van een recht van erfpacht, worden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB 2000) op alle appartementsrechten van toepassing. Het recht van erfpacht moet bij de splitsing voor een periode van 50 jaar worden afgekocht. Voor de afkoop gelden dezelfde eenheidsprijzen als hiervoor omschreven.

Een en ander wordt vastgelegd in een splitsingakte. De bestemming van de appartementsrechten is op dat moment nog 'sociale huurwoning'. Pas bij levering van een appartementsrecht aan een derde wordt de bestemming daarvan: 'koopwoning'. Sinds 1 juli 2007 is de erfpachter een eenmalige bijdrage verschuldigd aan Bureau Erfpacht voor de bestemmingswijziging. Voor 2013 bedraagt deze bijdrage € 8.933.

Canon

De canon wordt berekend als een percentage van de grondprijs en dient elk jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. Bij bovengenoemde procedures wordt de canon afgekocht voor een periode van 50 jaar, maar het bedrag van de canon

dient net als de afkoopsom en de grondprijs in zowel het bestuurlijke besluit als de notariële akte te worden vermeld. Zie ook § 2.3 Afkoop van de canon.

BTW

Zolang er sprake is van ongewijzigd doorexploiteren, is er geen BTW verschuldigd. In alle andere gevallen wordt aangeraden fiscaal advies in te winnen via de staf van Bureau Erfpacht.

ACE

Bij conversie of heruitgifte van corporatierechten in Amsterdam is het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) van toepassing. In het ACE zijn specifieke afspraken gemaakt over de afdracht die de corporaties moeten betalen. Om deze afdracht juist te regelen dienen sinds 1 januari 2006 de volgende gegevens in het erfpachtbesluit met betrekking tot de majeure investering opgenomen te worden:

1) de berekening van de afkoopsom, als volgt omschreven:
   - tot 110%: afkoopsom huidige recht (voor sloop/nieuwbouw of hoogniveau renovatie)
   - 110%-125%: aantal m² bvo boven de 110% x prijs/m² = afkoopsom
   - 125%: aantal m² boven de 125% x prijs/m² = afkoopsom

   Deze afkoopsommen kunnen berekend worden met de ACE-rekensheet van Bureau Erfpacht, die aan de stadsdelen verstrekt is;
2) de betreffende woningcorporatie;
3) het betreffende plannummer;
4) eventuele te ontvangen of af te dragen belastingen.

Voor Bureau Erfpacht is het niet mogelijk om de afdrachten te verzorgen wanneer bovengenoemde opsomming niet in het besluit wordt opgenomen.

2.5 Erfpacht op water

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

- De ligplaats geen voor openbare dienst bestemd water is;
- De woning een eigenstandige constructie heeft die de woning met de bodem verbindt;
- 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 grondprijzen per geval bepaald worden. Bij de bepaling van de hoogte van de betaling wordt rekening gehouden met het type woonboot (woonschepen, woonvaartuigen en woonarken, zie de bestemmingscatalogus in bijlage H) waarvoor een ligplaats bestemd is.

Voor alle zaken betreffende de uitgifte van waterpercelen moet advies bij Regie & Advies gevraagd worden.

Woningbouw Bestaande rechten

Markt- en grondwaarden per buurtcombinatie

Woningbouw (vrije sector) 2013						
bestaande rechten	**eengezinswoningen**			**meergezinswoningen**		
	marktwaarde per m² gbo	grondwaarde per m² gbo excl. BTW		marktwaarde per m² gbo	grondwaarde per m² gbo excl. BTW	
		Koop	Huur		Koop	Huur
A. Centrum						
A00 Burgwallen – Oude Zijde	OGA	OGA	OGA	€ 3.700	€ 1.198	€ 739
A01 Burgwallen – Nieuwe Zijde	OGA	OGA	OGA	€ 3.825	€ 1.282	€ 808
A02 Grachtengordel west	OGA	OGA	OGA	€ 5.100	€ 2.146	€ 1.514
A03 Grachtengordel zuid	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
A04 Nieuwmarkt	OGA	OGA	OGA	€ 4.100	€ 1.469	€ 960
A05 Haarlemmerbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 4.300	€ 1.604	€ 1.071
Brouwersgracht	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
A06 Jordaan	OGA	OGA	OGA	€ 4.475	€ 1.723	€ 1.168
Marnixstraat	OGA	OGA	OGA	€ 4.000	€ 1.401	€ 905
A07 Weteringschans	OGA	OGA	OGA	€ 4.350	€ 1.638	€ 1.099
A08 Weesperbuurt / Sarphatistrook (A08a/b)	OGA	OGA	OGA	€ 4.200	€ 1.536	€ 1.016
Plantage (A08c)	OGA	OGA	OGA	€ 4.200	€ 1.536	€ 1.016
A09 Oostelijke Eilanden	OGA	OGA	OGA	€ 3.575	€ 1.113	€ 670
Kadijken (A09g) + Kazernebuurt (A09h)	OGA	OGA	OGA	€ 3.900	€ 1.333	€ 850
E. West						
E12 Houthavens	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
E13 Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.550	€ 1.096	€ 656
E14 Staatsliedenbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.750	€ 1.231	€ 766
E15 Centrale Markt	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
E16 Frederik Hendrikbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.725	€ 1.215	€ 753
E17 Da Costa	OGA	OGA	OGA	€ 3.975	€ 1.384	€ 891
E18 Kinkerbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.675	€ 1.181	€ 725
E19 Van Lennepbuurt:						
Da Costabuurt Zuid (E19a)	OGA	OGA	OGA	€ 4.200	€ 1.536	€ 1.015
Borgerbuurt (E19b)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Lootsbuurt (E19c)	OGA	OGA	OGA	€ 3.825	€ 1.282	€ 808
E20 Helmersstraat	OGA	OGA	OGA	€ 4.125	€ 1.486	€ 974
E21 Overtoomse Sluis (E21a)	OGA	OGA	OGA	€ 4.000	€ 1.401	€ 905
Vondelbuurt (E21b)	OGA	OGA	OGA	€ 4.175	€ 1.519	€ 1.002
E22 Vondelbuurt	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
E37 Landlust	OGA	OGA	OGA	€ 2.950	€ 689	€ 323
E38 Erasmuspark	OGA	OGA	OGA	€ 2.800	€ 588	€ 240
E39 [redacted]ienkit	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Bos en Lommerplein	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Laan van Spartaan	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
E40 Krommert	OGA	OGA	OGA	€ 3.350	€ 960	€ 545
E41 Van Galenbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.025	€ 740	€ 365
E42 Hoofdweg e.o.	OGA	OGA	OGA	€ 3.300	€ 926	€ 517
Augustinus Poort	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
E43 Westindische Buurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.325	€ 943	€ 531

Woningbouw (vrije sector) 2013						
bestaande rechten	**eengezinswoningen**			**meergezinswoningen**		
	marktwaarde per m² gbo	grondwaarde per m² gbo excl. BTW		marktwaarde per m² gbo	grondwaarde per m² gbo excl. BTW	
		Koop	Huur		Koop	Huur
F. Nieuw-West						
F75 Spieringhorn	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
F76 Slotermeer NO	OGA	OGA	OGA	€ 2.300	€ 243	€ 177
F77 Slotermeer ZW	€ 2.250	€ 573	€ 294	€ 2.025	€ 177	€ 177
Noorderhof (Zuid) (F77e)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Buurt 5 Zuid (F77f)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
F78 Geuzenveld	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
F79 Eendracht	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
F80 Lutkemeer	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
F81 Osdorp Centrum	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Pieter Calandlaan	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Meer en Oever, Oeverpad	OGA	OGA	OGA	€ 2.375	€ 297	€ 177
F82 Zuidwestkwadrant / Osdorp Midden	OGA	OGA	OGA	€ 2.200	€ 177	€ 177
F83 De Punt	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
F84 De Aker	€ 2.175	€ 518	€ 248	€ 2.325	€ 261	€ 177
Dorp Sloten	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
F85 Oostoevers (F85a, b)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Slotervaart (F85c,d,f,g)	OGA	OGA	OGA	€ 2.050	€ 177	€ 177
Jacques Veldmanbuurt (F85e)	OGA	OGA	OGA	€ 2.500	€ 384	€ 229
F86 Overtoomse Veld (F86a/b)	OGA	OGA	OGA	€ 2.300	€ 243	€ 177
Rembrandtpark Zuid (F86d)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Station Lelylaan (F86e)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Lucaslocatie (F86f)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
F87 Koningin Wilhelminaplein (F87a)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Andreasterrein (F87b)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Delftlandpleinbuurt - Oost (F87c)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Delftlandpleinbuurt - West (F87d)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Overige (F87e en F87F)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
F88 Nieuw Sloten (b/e/f/g/h/i)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Overig Sloten (F88a/c/d)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
K. Zuid						
K24 Oude Pijp	OGA	OGA	OGA	€ 4.050	€ 1.435	€ 933
K25 Nieuwe Pijp	OGA	OGA	OGA	€ 4.125	€ 1.486	€ 974
K26 Diamantbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.650	€ 1.164	€ 711
K44 Hoofddorpplein	OGA	OGA	OGA	€ 3.650	€ 1.164	€ 711
Sloterkade	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
K45 Schinkelbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.925	€ 1.350	€ 863
K46 Willemspark	OGA	OGA	OGA	€ 4.550	€ 1.774	€ 1.210
K47 Museumkwartier	OGA	OGA	OGA	€ 4.500	€ 1.740	€ 1.182
K48 Stadionbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.850	€ 1.299	€ 822
K49 Apollobuurt	OGA	OGA	OGA	€ 4.175	€ 1.519	€ 1.002
K50 Duivelseiland	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
K52 Scheldebuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.675	€ 1.181	€ 725
Project Kop Rivierenbuurt	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
K53 IJsselbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.575	€ 1.113	€ 670
K54 Rijnbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.525	€ 1.079	€ 642
K59 Zuid/WTC ex. Zuidas (aparte tabel)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA

Woningbouw (vrije sector) 2013						
bestaande rechten	eengezinswoningen			meergezinswoningen		
	marktwaarde per m² gbo	grondwaarde per m² gbo excl. BTW		marktwaarde per m² gbo	grondwaarde per m² gbo excl. BTW	
		Koop	Huur		Koop	Huur
K. Vervolg Zuid						
K90 Buitenveldert-west (excl. Zuidas)	€ 3.000	€ 1.097	€ 725	€ 2.850	€ 621	€ 268
K91 Buitenveldert-oost (excl. Zuidas)	OGA	OGA	OGA	€ 2.725	€ 537	€ 199
De Klencke (K91e)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
M. Oost						
M27 Weesperzijde (M27a/b Amstel)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Weesperzijde (M27a/b overig)	OGA	OGA	OGA	€ 3.900	€ 1.333	€ 850
Weesperzijde (M27c Parooldriehoek)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
M28 Oosterparkbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.450	€ 1.028	€ 600
Oosterpark	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
M29 Dapperbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.200	€ 859	€ 462
Polderweggebied/Oostpoort	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
M30 Transvaalbuurt	OGA	OGA	OGA	€ 3.175	€ 842	€ 448
M31 Indische Buurt west	OGA	OGA	OGA	€ 3.300	€ 926	€ 517
M32 Indische Buurt oost	OGA	OGA	OGA	€ 2.950	€ 689	€ 324
M33 OHG	OGA	OGA	OGA	€ 3.325	€ 943	€ 531
Oostelijke Handelskade (M33a)	OGA	OGA	OGA	€ 3.700	€ 1.198	€ 739
M34 Zeeburgereiland	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
M35 Steigereiland (M35a/b)	€ 2.900	€ 1.027	€ 667	OGA	OGA	OGA
M35 Haveneiland west (M35c/d)	€ 2.900	€ 1.027	€ 667	€ 2.525	€ 401	€ 177
M51 Haveneiland oost (M51b)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Haveneiland oost (M51c)	OGA	OGA	OGA	€ 2.475	€ 367	€ 177
Rieteilanden oost (M51a)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
M51 Centrumeiland (M51d)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
M55 Frankendael, Jeruzalem, Amstelstation	OGA	OGA	OGA	€ 3.250	€ 893	€ 490
M56 Linnaeusparkbuurt (M56a)	OGA	OGA	OGA	€ 3.600	€ 1.130	€ 683
Middenmeer (M56b/c)	OGA	OGA	OGA	€ 3.275	€ 910	€ 504
Sportpark Middenmeer (M56d/e)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Park de Meer (M56f)	OGA	OGA	OGA	€ 2.875	€ 638	€ 282
Science Park (M56h/i)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
M57 Betondorp	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
M58 Omval (M58a)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Weespertrekvaart (M58b)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Amstelkwartier (M58c/d)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
M74 IJburg Overig 2e fase	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
N. Noord						
N60 Volewijck	OGA	OGA	OGA	€ 2.250	€ 207	€ 177
N61 IJplein	OGA	OGA	OGA	€ 2.650	€ 486	€ 177
N62 Tuindorp Nieuwendam	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
N63 Tuindorp Buiksloot	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
N64 Nieuwendammerdijk, Buiksloterdijk	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
N65 Tuindorp Oostzaan West (N65a)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Tuindorp Oostzaan Oost (N65b)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Terrasdorp (N65c)	OGA	OGA	OGA	€ 2.275	€ 225	€ 177
Bongerd (N65d)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA

Woningbouw (vrije sector) 2013						
bestaande rechten	**eengezinswoningen**			**meergezinswoningen**		
	marktwaarde per m² gbo	grondwaarde per m² gbo excl. BTW		marktwaarde per m² gbo	grondwaarde per m² gbo excl. BTW	
		Koop	Huur		Koop	Huur
Vervolg stadsdeel Noord						
N66 Molenwijk (N66a)	OGA	OGA	OGA	€ 2.250	€ 207	€ 177
Oostzanerdijk (N66b)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Walvisbuurt (N66c)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Twiske Zuid (N66d)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
N67 Kadoelen	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
N68 Markengouw Noord (N68a)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Werengouw Noord (N68b)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Werengouw Midden (N68c)	OGA	OGA	OGA	€ 2.100	€ 177	€ 177
Overig Weren- en Markengouw (N68d-f)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Parkranden (Hilversumstraat,						
Hilverbeekstraat, Zuiderzeepark)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
N69 Buikslotermeer	OGA	OGA	OGA	€ 1.900	€ 177	€ 177
CAN	OGA	OGA	OGA	€ 1.900	€ 177	€ 177
N70 Banne Zuidwest (N70a)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Banne Zuidoost (N70b)	OGA	OGA	OGA	€ 2.075	€ 177	€ 177
Project Schepenlaan (N70b)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Banne Noordwest en Noordoost (N70c/d)	OGA	OGA	OGA	€ 1.825	€ 177	€ 177
Buiksloterbreek, Marjolijnterrein (N70e/f)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
N71 Noordelijke IJ-oevers	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
N72 Hamerstraat, Zamenhofstraat e.o.	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
N73 Landelijk Noord	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
T. Zuidoost						
T92 Hoofdcentrum Zuidoost (Arenagebied)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
T93 Bijlmer Centrum (D-,F-,H-buurt)	OGA	OGA	OGA	€ 1.950	€ 177	€ 177
F-buurt (T93d)	OGA	OGA	OGA	€ 2.075	€ 177	€ 177
Project Marktplein Zuid	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Bijlmerpark West (T93k)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
T94 Bijlmer Oost (E-,G-,K-buurt)	€ 1.900	€ 316	€ 177	€ 1.800	€ 177	€ 177
G-buurt Oost (T94j)	OGA	OGA	OGA	€ 1.850	€ 177	€ 177
T95 L-Buurt, Gaasperpark, Gaasperplas	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
T96 Holendrecht, Reigersbos, Gaasperdam	€ 1.850	€ 280	€ 177	€ 1.875	€ 177	€ 177
Project Holendrecht	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
T97 Gein	OGA	OGA	OGA	€ 2.000	€ 177	€ 177
T98 Driemond	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
IJ-oevers						
Oostelijke Handelskade	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Oosterdokseiland	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Westerdokseiland	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Westelijk Stationseiland	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Zuidas						
Zuidas	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Centrumgebied Zuidoost						
Arenagebied	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA

3 Kantoor- en bedrijfsruimte

Omschrijving

Onder *kantoorruimte* wordt verstaan het vastgoed waarbinnen, volgens haar constructie en inrichting, management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden. Bij panden waarvan de bestemming niet in eerste instantie zichtbaar is (doorgaans betreffen dit in de volksmond kantoor- of bedrijfsachtige panden) worden alle verdiepingen die niet op de begane grond liggen als kantoor gezien.

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 bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als bedrijfsruimte.
Als de bestemmingen bedrijfsruimte en kantoor zelfstandig gebruikt worden (bijvoorbeeld eigen ingang, aparte gebruiker en/of separaat huurcontract etc.) gelden er separate grondprijzen, één voor bedrijfsruimte en de ander voor kantoor. Indien er sprake is van een combinatie van de bestemmingen kantoor en bedrijfsruimte moet voor de bepaling van de bestemming de rekenregel bedrijf of kantoor uit de Kantorenstrategie gehanteerd worden (blz 43, Kantorenstrategie, 9 juni 2011, http://www.amsterdam.nl/@497538/pagina/).

Bij situaties anders dan hierboven aangegeven moet contact opgenomen worden met de afdeling Regie & Advies.
De bestemmingen kantoorruimte en bedrijfsruimte kunnen voorkomen binnen de werkgebieden, bijvoorbeeld op kantoorlocaties en bedrijventerreinen, maar ook buiten de werkgebieden, bijvoorbeeld in een woongebied of een gemengd woon/werkmilieu. In dit hoofdstuk worden de grondprijzen voor solitaire kantoor- en bedrijfsruimten in de werkgebieden en het gemengde woon/werkmilieu behandeld. De grondprijzen voor kantoor- en bedrijfsruimten in woongebieden worden genoemd in hoofdstuk 4.

Kantoren
Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Kantorenstrategie vastgesteld. Er wordt ingezet op drie hoofdlijnen:

- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvoorraad op peil te houden;
- het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvoorraad te verkleinen;
- reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

Het doel is om per saldo de totale kantorenvoorraad in omvang te laten slinken en op termijn weer een gezonde kantorenmarkt te hebben met een 'normaal' leegstandspercentage. Hiermee ontstaat een continue toekomstbestendige kantorenvoorraad, die voldoende ruimte biedt aan de uiteenlopende vraag van huidige en potentiële kantoorondernemingen. In de Kantorenstrategie is een stedelijk kantorenquotum voor nieuwe kantooruitgiften van maximaal 40.000 m² bruto

vloeroppervlak per jaar opgenomen. Het stedelijk kantorenquotum is onderdeel van de kantorenbalans waarin ook doelstellingen voor herontwikkeling en transformatie/sloop zijn opgenomen. Per saldo moet de kantorenmarkt hiermee per jaar met 20.000 m² krimpen.

Locatiespecifiek kader voor kantoren
Bij het bepalen van een passende ontwikkelstrategie per locatie (bestaande locaties en plannen) zijn alle kantorenlocaties onderverdeeld in vier hoofdgroepen. De vier groepen zijn:

1. Krimpgebieden
Gebieden waar de bestaande kantorenvoorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incourante kantoren door transformatie en sloop en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
2. Balansgebieden
Gebieden waar de bestaande kantorenvoorraad per saldo maximaal gelijk mag blijven. Er is enkel ruimte voor het toevoegen van kantoren, nadat kantoorruimte aan de bestaande voorraad is onttrokken. Het accent in deze gebieden ligt primair op herontwikkeling van de bestaande voorraad en secundair op onttrekking van incourante kantoren door transformatie en sloop.
3. Beperkte groeigebieden
Gebieden waar in beperkte mate ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren. Daarnaast is herontwikkeling van de bestaande voorraad in deze gebieden van belang en zal indien relevant onttrekking van incourante kantoren door transformatie en sloop plaats moeten vinden.
4. Groeigebieden
Gebieden waar tot 2040 ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande kantorenvoorraad. Daarnaast zal, indien relevant, herontwikkeling van de bestaande voorraad en onttrekking van incourante kantoren door transformatie en sloop plaats moeten vinden

Van de gebieden waar nog nieuwe kantoorontwikkelingen mogen plaats vinden is in de Kantorenstrategie een projectenlijst opgenomen met de locaties waar en in welke mate kantoorontwikkeling nog mogelijk zijn.

Aanvullende maatregelen
Bij het vaststellen van de Kantorenstrategie is door de gemeenteraad de opdracht gegeven om de mogelijkheden te onderzoeken om 400.000 m² extra te schrappen. Hiermee wordt het planaanbod afgestemd op de nog geringere behoefte die in de toekomst verwacht wordt en zal nog maar een beperkt metrage kantoren in de markt gezet worden. Dit onderzoek beantwoordt hiermee ook aan het advies van de adviescommissie PlaBeKa. De adviescommissie heeft daarin haar zorgen uitgesproken over de keuze van de regio voor het hoge groeiscenario en de in hun ogen hoge ruimtebehoefte per werknemer die in de behoeftescenario's worden gebruikt. De verwachting is dat de resultaten van dit onderzoek begin 2013 bekend zijn.

Grondprijs hoger gelegen etages: kantoorprijs
Voor alle verdiepingsvloeren bij vastgoedobjecten zoals bedrijfsverzamelgebouwen geldt een grondprijs voor kantoorruimte. Alleen van de begane grond van een object op een bedrijventerrein wordt verondersteld dat deze gebruikt wordt als bedrijfsruimte, en daarom wordt deze als zodanig afgerekend.
Een grondprijs voor bedrijfsruimte op de hoger gelegen etages is mogelijk, als de verdiepingen voldoen aan functionele eisen, zoals: hoog plafond en/of zware maximale vloerbelasting en/of grote vrije overspanning en/of aanwezigheid van overheaddeuren en/of aanwezigheid van loadingdocks. Indien dit het geval is dient contact opgenomen te worden met de afdeling Regie & Advies.

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 een aparte bestemmingscategorie in het erfpachtcontract, waarvoor een aparte grondprijs geldt. Hiervoor dient u contact op te nemen met de afdeling Regie & Advies.

Showroom

Onder *showroom* wordt verstaan een ruimte ten behoeve van het tentoonstellen van te verkopen producten en/of diensten en perifere detailhandel of grootschalige geconcentreerde detailhandel. De grondprijs voor showrooms wordt gelijk gesteld aan de grondprijs voor detailhandel. Een showroom kan voorkomen in combinatie met een kantoor- of bedrijfsruimte, bijvoorbeeld bij een autodealer. Zie verder hoofdstuk 5.

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, waaronder congres- en vergaderaccommodatie. Ondernemingen uit de sector zakelijke dienstverlening, vallen onder de bestemming kantoor.
Voor consumentgerichte dienstverlening zie hoofdstuk 5 Detailhandel.

Creatieve industrie

Voor de *creatieve industrie* geldt geen apart (afwijkend) grondprijsbeleid. De hoogte van de grondprijzen 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, waarbij de rekenregel voor kantoren geldt. Een reclamebureau bijvoorbeeld valt onder de bestemming kantoor, dus geldt hierbij de grondwaarde voor kantoor.

Bestemmingscatalogus

Een overzicht van de verschillende definities en een indicatieve lijst van bedrijven per bestemming staat in de Bestemmingscatalogus, die is opgenomen in bijlage H.

Grondprijs

De grondprijzen voor bedrijfs- en kantoorruimten worden op residuele wijze bepaald. In normtabellen (kabinet) wordt per locatie voor kantoor- en bedrijfsruimte de grondprijs aangegeven.

Floor-Space-index

Afhankelijk van de Floor/Space-Index (FSI) wordt de grondprijs per m² bvo of per m² kavel gehanteerd:

- als FSI < 1: grondprijs * m² kavel;
- Als FSI ≥ 1: grondprijs * m² bvo.

Stichtingskosten kantoor

Voor extra informatie over de stichtingskosten en bijkomende kosten bij kantoorruimte wordt verwezen naar bijlage E. De stichtingskosten zijn alleen voor solitaire kantoren. Voor kantoren in de plint gelden andere referenties, hiervoor moet contact opgenomen worden met de afdeling Regie & Advies. Als de stichtingskosten hoger zijn dan de genormeerde bedragen zoals opgenomen in bijlage E, vanwege bijvoorbeeld optimalisering of specifieke stedenbouwkundige kwaliteiten, kan een bijdrage uit de grondexploitatie voor excessieve bouwkosten gegeven worden. Hiervoor is bestuurlijke instemming noodzakelijk. Neem altijd contact op met de afdeling Regie & Advies, als een dergelijke situatie zich voordoet.

Open opslag

In gebieden zoals Amstel III en Amsterdam Noord komen percelen voor die zijn uitgegeven met de bestemming 'open opslag', ook wel bedrijvigheid van het D-type genoemd. Het bebouwingsoppervlak van deze percelen moet onder de 20% blijven, het kantooraandeel in het bruto vloeroppervlak mag maximaal 30% bedragen. Wanneer erfpachters op deze percelen wijzigingen willen realiseren, moet bij de vaststelling van de canonaanpassing de volgende grondprijs worden gehanteerd voor de waardering van de bestaande situatie: 70% van de grondprijs voor bedrijven met maximaal 30% kantooraandeel in het bruto vloeroppervlak die op dezelfde locatie geldt.

Factor onbebouwd

Percelen die afzonderlijk worden uitgegeven ten behoeve van een bestaand kantoor of bedrijf en gebruikt worden als tuin of groenstrook, zonder dat daarop enige vorm van bebouwing wordt gerealiseerd, geldt een kortingsfactor van 0,2 op de grondprijs voor kantoor/bedrijfsruimte op desbetreffende locatie. In de erfpachtovereenkomst dient nadrukkelijk vastgelegd te worden dat het betreffende terrein onbebouwd blijft en ook niet gebruikt mag worden als parkeerterrein.

Bestaande rechten

Een beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.4.

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.4.

Grondprijzen kantoren en bedrijfsruimten

In dit openbare deel van de Handleiding worden geen grondprijzen voor kantoren en bedrijfsruimten genoemd.
Wel wordt in onderstaande tabel de gebiedstypering van kantoorlocaties aangegeven.

Gebiedstypering kantoren 2013

A. Centrum		Typering kantoorlocatie
A00	Burgwallen – Oude Zijde	Balansgebied
A01	Burgwallen – Nieuwe Zijde	Balansgebied
A02	Grachtengordel west	Balansgebied
A03	Grachtengordel zuid	Balansgebied
A04	Nieuwmarkt	Balansgebied
A04 a	Oosterdokseiland Zuidzijde	Groeigebied
A05	Haarlemmerbuurt / Brouwersgracht	Balansgebied
A05 a	Westerdokseiland kop	Groeigebied
A06	Jordaan / Marnixstraat	Balansgebied
A07	Weteringschans	Balansgebied
A08	Weesperbuurt / Sarphatistrook/ Plantage	Balansgebied
A09	Oostelijke Eilanden	Balansgebied
A09 g,h	Kadijken / Kazernebuurt	Balansgebied
B. Westpoort		
B11 a-e, g		Krimpgebied
B11 f	Teleport	Krimpgebied
E. West		
E12	Houthavens	Beperkt groeigebied
E13 a-f	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	Krimpgebied
E13 g	Cultuurpark Westergasfabriek	Beperkt groeigebied
E14	Staatsliedenbuurt	Krimpgebied
E15	Centrale Markt (Marcanti, GWL-terrein)	Krimpgebied
E16	Frederik Hendrikbuurt	Krimpgebied
E17	Da Costa	Krimpgebied
E18	Kinkerbuurt	Krimpgebied
E19	Van Lennepbuurt	Krimpgebied
E20	Helmersstraat	Krimpgebied
E21 a	Overtoomse Sluis	Krimpgebied
E21 b	Vondelbuurt	Krimpgebied
E22	Vondelbuurt	Krimpgebied
E36	Haarlemmerweg omgeving volkstuinen	Krimpgebied
E37	Landlust	Krimpgebied
E38	Erasmuspark	Krimpgebied
E39	Kolenkit / Bos en Lommerplein / Laan van Spartaan	Krimpgebied
E40	Krommert	Krimpgebied
E41	Van Galenbuurt	Krimpgebied
E42	Hoofdweg e.o. / Augustinus Poort	Krimpgebied
E43	Westindische Buurt	Krimpgebied

F. Nieuw-West		Typering kantoorlocatie
F75	Spieringhorn	Krimpgebied
F76	Slotermeer NO	Krimpgebied
F77	Slotermeer ZW	Krimpgebied
F78 a,b,c	Geuzenveld Zuid	Groeigebied
F78 d	Buurt negen	Groeigebied
F78 e,f	Geuzenveld Noord	Krimpgebied
F79	Eendracht	Krimpgebied
F80	Lutkemeer	Krimpgebied
F81	Osdorp Centrum / Pieter Calandlaan / Meer en Oever, Oeverpad	Krimpgebied
F81 c	Osdorpplein e.o.	Groeigebied
F82	Zuidwestkwadrant / Osdorp Midden	Krimpgebied
F82 a,b	Osdorp Midden Noord	Groeigebied
F83 a	De Punt	Krimpgebied
F83 b	De Punt	Groeigebied
F84	De Aker / Dorp Sloten	Krimpgebied
F85a	Oostoevers / Slotervaart / Jacques Veldmanbuurt / Staalmanpleinbuurt	Krimpgebied
F85 b-g		Krimpgebied
F86 a,b	Overtoomse Veld / Rembrandtpark / Station Lelylaan / Lucaslocatie	Krimpgebied
F86 c-f		Krimpgebied
F87 a,b	Westlandgracht	Krimpgebied
F87 c,d	Staalmanpleinbuurt	Krimpgebied
F87 e		Krimpgebied
F88	Nieuw Sloten/ Park Haagseweg / Overig Sloten	Krimpgebied
K. Zuid		
K24	Oude Pijp	Balansgebied
K25	Nieuwe Pijp	Balansgebied
K26	Diamantbuurt	Balansgebied
K44	Hoofddorpplein	Balansgebied
K45	Schinkelbuurt	Balansgebied
K46	Willemspark	Balansgebied
K47	Museumkwartier	Balansgebied
K48	Stadionbuurt	Balansgebied
K49	Apollobuurt	Balansgebied
K50	Duivelseiland	Balansgebied
K52	Scheldebuurt (excl. Zuidas)	Balansgebied
K53	IJsselbuurt	Balansgebied
K54	Rijnbuurt	Balansgebied
K59	Zuid (excl. Zuidas)	Balansgebied
K90	Buitenveldert-west (excl. Zuidas)	Balansgebied
K91	Buitenveldert-oost (excl. Zuidas)	Balansgebied
K91a	De Klencke	Krimpgebied

M. Oost		Typering kantoorlocatie
M27	Weesperzijde	Krimpgebied
M28	Oosterparkbuurt	Balansgebied
M29	Dapperbuurt	Balansgebied
M30	Transvaalbuurt	Balansgebied
M31	Indische Buurt west	Balansgebied
M32	Indische Buurt oost	Balansgebied
M33	OHG	Balansgebied
M33 a,b	Oostelijke handelskade	Balansgebied
M34	Zeeburgereiland	Groeigebied
M35 a,b	Steigereiland	Groeigebied
M35 c,d	Haveneiland west	Balansgebied
M51 a	Rieteiland oost	Balansgebied
M51 b,c	Haveneiland-Oost	Groeigebied
M51 d	Centrumeiland	Groeigebied
M55	Frankendael / Jeruzalem	Balansgebied
M55b,d	Eenhoorn	Beperkt groeigebied
M55c	Amstelstation en omgeving	Beperkt groeigebied
M56	Linnaeusparkbuurt	Balansgebied
M56 c	Middenmeer	Balansgebied
M56 d,e	Sportpark Middenmeer	Balansgebied
M56 f	Park de Meer	Balansgebied
M56 h	Science Park	Groeigebied
M56 i	Science Park	Groeigebied
M57	Betondorp	Balansgebied
M58 a	Omval	Balansgebied
M58 b	Weespertrekvaart	Balansgebied
M58 c,d	Amstelkwartier	Balansgebied
M58 e		
M74	IJburg 2e fase Overig	
M74 b	IJburg 2e fase Middeneiland	Groeigebied
N. Noord		
N60	Volewijck	
N61	IJplein	
N61 a	Hamerstraat e.o.	Groeigebied
N62	Tuindorp Nieuwendam	
N63	Tuindorp Buiksloot	
N64	Nieuwendammerdijk, Buiksloterdijk	
N65	Tuindorp Oostzaan / Terrasdorp / Bongerd	
N6	Molenwijk / Oostzanerdijk / Walvisbuurt Twiske Zuid	
N67	Kadoelen	
N68	Markengouw, Werengouw, Parkranden	
N69	Buikslotermeer	
N69	CAN	Beperkt groeigebied

Vervolg Noord		**Typering kantoorlocatie**
	- Buikslotermeerplein	Beperkt groeigebied
	- Centrale Zone Noord	Beperkt groeigebied
N70 a	Banne / Buiksloterbreek / Marjolijnterrein	
N71 a,c	Buiksloterham	Beperkt groeigebied
N71 b	Shell-terrein/Overhoeks	Groeigebied
N71 d	NDSM-werf (m.u.v. Cornelis Douwesterrein)	Groeigebied
N71 d	Cornelis Douwesterrein	Krimpgebied
N72 a	Hamerstraat	Groeigebied
N72 b,c	Oostelijk deel noordelijke ij-oever	Groeigebied
N73	Landelijk Noord	
T. Zuidoost		
T92 a	Centrumgebied Zuidoost	Balansgebied
T92 b,d	Amstel III kantorenstrook	Krimpgebied
T92 c,e	Amstel III bedrijvenstrook	Krimpgebied
T92 f	AMC	Groeigebied
T92 g		Krimpgebied
T93 a-c, k-n		
T93 d,,j	Bijlmerdreef	Balansgebied
T93 e	Anton de Komplein	Balansgebied
T93 f,g,i	Karspeldreef	Beperkt groeigebied
T93 h	Huigenbos/Heesterveld	Beperkt groeigebied
T94 a-c, f-m		
T94 d,e	Karspeldreef	Beperkt groeigebied
T95	L-Buurt, Gaasperpark, Gaasperplas	
T96	Holendrecht, Reigersbos, Gaasperdam	
T97	Gein	
T98	Driemond	
Zuidas		
Zuidas		

4 Commerciële bestemmingen binnen woonmilieu

Omschrijving

Binnen de categorie "Commerciële bestemmingen binnen woonmilieu" kunnen drie bestemmingen worden onderscheiden: kantoorruimte, bedrijfsruimte en detailhandel. In geval van gecombineerde bestemmingen is de hoofdbestemming doorslaggevend bij de bepaling van de grondprijs. De definities van deze bestemmingen zijn te vinden in de desbetreffende hoofdstukken en in de bestemmingscatalogus. Let op: Horeca, Ontspanning en Cultuur, Sport en Recreatie vallen niet onder de noemer commerciële bestemmingen binnen woonmilieus. De grondprijsbepaling voor deze bestemmingen is in de hoofdstukken 6, 7 en 8 opgenomen.

Onder *commerciële bestemmingen binnen woonmilieu* wordt verstaan een commerciële voorziening die niet is gelegen binnen een concentratie van commerciële voorzieningen, zoals een kantorenlocatie, een bedrijventerrein, een winkelcentrum of een gemengd woon/werkmilieu.

Woonmilieu

Een sluitende definitie van een woonmilieu is zeer lastig te geven. Om toch te kunnen bepalen of een locatie/adres gelegen is binnen het woonmilieu, is op de kaarten in bijlage I per stadsdeel met kleuren een onderscheid gemaakt. De oranje gebieden kunnen als woonmilieu gekenmerkt wordt, waarbij de bovengenoemde grondprijzen voor bedrijfsruimte, kantoor en detailhandel van toepassing zijn. Bij twijfel over de ingekleurde gebieden dient u contact op te nemen met de afdeling Regie & Advies.
De niet-ingekleurde gebieden op de kaarten worden expliciet niet als woonmilieu gezien, doorgaans omdat het een kantoorlocatie, bedrijventerrein, winkelconcentratie of gemengd woon/werkmilieu betreft. Voor deze gebieden is in hoofdstuk 3 vaak een grondprijs voor kantoor en bedrijfsruimte opgenomen. Als daar geen grondprijs staat, of als het om detailhandel gaat, moet contact worden opgenomen met de afdeling Regie & Advies voor een passende grondprijs.

De publiekrechtelijke aanduiding bedrijfsruimte staat een veelheid aan invullingen toe. Bij de privaatrechtelijke vastlegging in een erfpachtovereenkomst zijn verschillende bestemmingsomschrijvingen mogelijk: bedrijfsruimte, kantoor en detailhandel. Vaak is tijdens de onderhandelingsfase niet bekend met welke activiteiten de ruimten ingevuld gaan worden. In het erfpachtcontract kunnen afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met afwijkingen ten aanzien van de oorspronkelijke invulling. Als bestemmingsomschrijving wordt in het erfpachtcontract gekozen uit de omschrijvingen bedrijfsruimte, kantoor of detailhandel. Het is niet gewenst om daarbij een omschrijving als "binnen het woonmilieu" toe te voegen.

Grondprijs

Voor een commerciële bestemming binnen het woonmilieu geldt een standaard grondprijs, afhankelijk van de bestemming en de locatie.

Type ruimte	Grondprijs (excl.BTW)
Bedrijfsruimte (minder dan 50% aandeel kantooroppervlak)	€ 162 per m² bvo
Detailhandel en kantoor (meer dan 50% kantooroppervlak)	€ 371 per m² bvo
Detailhandel en kantoor (meer dan 50% kantooroppervlak) gelegen in de stadsdelen Nieuw-West, Noord (m.u.v. gebieden aan de Noordelijke IJ-oever) en Zuidoost	€ 248 per m² bvo

Voor de toepassing van deze grondprijzen geldt voor de omvang per verhuurbare eenheid een bovengrens van 250 m^2 bvo. Voor de grondprijs van grotere units dient u contact op te nemen met de afdeling Regie & Advies.

Bestaande rechten

Bij uitbreidingen van bedrijfsruimte waar het kantooroppervlak maximaal 50% van het totale bruto vloeroppervlak bedraagt, mogen erfpachters eenmalig of in meerdere etappes, gerekend vanaf 01-01-1998, uitbreiden tot een maximum van **17 m² bvo**, zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal m² bvo apart in een akte wordt vastgelegd. Voor het aantal m² bvo boven de grens van 17 m² geldt wel een canonverhoging. De vrijstellingsregeling geldt pas met ingang van het vierde jaar na de ingangsdatum van het recht van erfpacht.
Nota bene:

- Horizontale uitbreidingen van het bvo en garage die ten koste gaan van onbebouwd terrein (tuin) worden berekend volgens de regels van een bestemmingswijziging.
- Bij een substantiële wijziging is reductie op de grondwaarde niet van toepassing is, maar kan op basis van *OGA-advies* een compensatie worden gegeven voor de relatief hoge bouwkosten van een kleinschalige uitbreiding.

Een beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.4.

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.4.

5 Detailhandel

5.1 Detailhandel

Omschrijving

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.

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.

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.

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 minimaal 1.500 m² bruto vloeroppervlak 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.

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 veelal 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.

Beleid Amsterdam

Een nadere toelichting van het Amsterdamse detailhandelsbeleid is te vinden in het rapport "Ruimtelijk detailhandelsbeleid Amsterdam 2011-2015".

Showroom

Onder *showroom* wordt verstaan een ruimte ten behoeve van het tentoonstellen van te verkopen producten en/of diensten, perifere detailhandel of grootschalige geconcentreerde detailhandel. Een showroom kan voorkomen in combinatie met kantoorruimte of bedrijfsruimte.

Dienstverlening

Bij *consumentgerichte dienstverlening* gaat het om kantoren en ondernemingen met een publieks- en/of baliefunctie. Anders dan in winkels worden geen goede-

ren verkocht, maar wordt een dienst aangekocht of ingehuurd. Voorbeelden van deze consumentgerichte diensten zijn: reisbureaus, uitzendbureaus, makelaars, bankfilialen, hypotheekadviseurs, internetgelegenheden, kopieerwinkels, gereedschapverhuur en dergelijke.

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

Grondprijs detailhandel

De grondprijs voor *detailhandel* gelegen binnen winkelconcentraties wordt op residuele wijze bepaald. In deze handleiding zijn geen concrete grondprijzen opgenomen. De kenmerken en exacte locatie die van invloed zijn op de grondprijs, naast de traditionele hiërarchische winkelindeling, zijn zo divers dat deze vooralsnog niet in een grondprijzenmodel kunnen worden ondervangen. Deze factoren zijn onder andere de ligging binnen het winkelcentrum, de ligging van de winkelruimte op de begane grond of op verdieping of kelder, de branchering en de oppervlakte. Neem voor grondprijzen van detailhandel contact op met de afdeling Regie & Advies.

Let op:
- Voor detailhandel gelegen binnen een woonmilieu wordt in hoofdstuk 4 een vaste grondprijs afgegeven.
- Voor kelders, souterrains en verdiepingen is een korting op de grondprijs mogelijk. Neem hiervoor contact op met de afdeling Regie & Advies.
- Voor tuinen behorende bij een winkelruimte wordt geen grondprijs in rekening gebracht.

Grondprijs PDV

Voor *perifere detailhandelsvestigingen (PDV)* is de grondprijs afhankelijk van de bestemming en de bruto oppervlakte. Hiervoor gelden de volgende regels:
- Maximaal 30% kantoorvloeroppervlakte
- Bouwmarkten/meubels: advies afdeling Regie & Advies
- Tuincentra: advies afdeling Regie & Advies
- Detailhandel in boten en caravans: grondprijzen zijn gelijk aan grondprijzen voor bedrijfsruimte in desbetreffend gebied.
- Bij alle niet genoemde situaties dient contact met de afdeling Regie & Advies opgenomen te worden.

Grondprijs GDV

Voor de grondprijs van *grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV)* dient contact te worden opgenomen met de afdeling Regie & Advies.

Grondprijs showroom

Neem voor grondprijzen van showrooms contact op met de afdeling Regie & Advies.

Grondprijs 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 grondprijs voor consumentgerichte dienstverlening in een winkelconcentratie of elders in de stad, gelijk gesteld aan de grondprijs voor detailhandel.

Neem voor grondprijzen voor consumentgerichte dienstverlening contact op met de afdeling Regie & Advies.

Parameters en grondprijzen

In de onderstaande tabel wordt een indicatieve bandbreedte afgegeven voor de grondprijzen op verschillende hiërarchische niveaus.

Indicatieve bandbreedte grondprijzen op verschillende hiërarchische niveaus	
Segment	**Grondprijs (excl. BTW)**
Buurtniveau	€ 375 tot € 950 per m² bvo
Wijkniveau	€ 600 tot € 1.500 per m² bvo
Stadsdeelniveau	€ 1.200 tot € 7.500 per m² bvo
Kernwinkelapparaat	€ 2.200 tot € 23.500 per m² bvo
Perifere detailhandel	€ 250 tot € 650 per m² bvo
Grootschalige detailhandel	Advies OGA
Showroom	Advies OGA

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 Hotels en long-stay appartementen

Omschrijving

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).

Onder hotel worden tevens verstaan de zogenaamde long-stay appartementen, zijnde verblijfsruimten die voor hun voorzieningen of diensten in overwegende mate zijn aangewezen op het hotel dat deze ruimte voor een langere periode verhuurt (langer dan een week, korter dan zes maanden). Long-stay appartementen worden ook wel met de volgende termen aangeduid: serviced apartments, short-stay en extended-stay.

Congresruimte

Onderdeel van een hotel is vaak een *congresruimte* (een ruimte die wordt gebruikt voor het houden van vergaderingen, seminars, congressen, presentaties, feesten en dergelijke). Zolang de congresruimte, wat betreft oppervlakte, ondergeschikt is aan de hoofdbestemming, geldt de grondprijs van de hoofdbestemming.

Grondprijs hotels

Gezien het specifieke karakter van dit vastgoedsegment worden de grondprijzen berekend op basis van OGA-advies. Raadpleeg daarom voor een grondprijsbepaling de afdeling Regie & Advies.

De grondprijzen voor hotels worden eveneens residueel bepaald. Bepalend voor de grondprijs zijn de volgende elementen:

- het stersegment,
- de te verwachten marktsegmentatie in zakelijke toeristen, toeristen, tour groepen en conferentiebezoekers,
- de te verwachten kameropbrengsten en bezettingsgraad op basis van de gemiddelde resultaten in het verleden van de hotelmarkt in Amsterdam en de toekomstverwachtingen,
- verhouding logies ten opzichte van "food & beverage" en overige inkomsten,
- ligging van het hotel ten opzichte van het openbaar vervoer (knooppunten), luchthaven Schiphol, het centrum, de zakencentra, de uitvals- en snelwegen.

De hotelmarkt is conjunctuurgevoelig. Met het bepalen van de waarde, en dus ook de grondwaarde, wordt daarom rekening gehouden met de verwachtingen op de lange termijn. Schommelingen in de hotelmarkt, zoals die waarneembaar zijn in bijvoorbeeld bezettingsgraad en kamerprijzen, hoeven niet direct te leiden tot andere waarde van het hotelvastgoed. De grondwaarde van een hotel is gebaseerd op de waarde van het hotelvastgoed.

De grondprijs is in hoge mate afhankelijk van de locatiekenmerken (zoals ligging ten opzichte van OV, snelwegen, centrum etc.) en per locatie is de bandbreedte die wordt gehanteerd dan ook aanmerkelijk kleiner. Toplocaties zoals de Zuidas en het centrum van Amsterdam bevinden zich aan de bovenkant van de bandbreedte. Locaties ver buiten de ring en bovendien slecht bereikbaar (per OV en auto) bevinden zich eerder aan de onderzijde van de bandbreedte.

TABEL Bandbreedte in de grondprijzen voor hotels in Amsterdam per sterclassificatie (prijspeil 2013, exclusief BTW)

Classificatie	grondwaarde (m² bvo)
☆☆☆	€ 350 - € 620
☆☆☆☆	€ 370 - € 740
☆☆☆☆☆	€ 400 - € 900

Grondprijzen voor hotels worden altijd op basis van een OGA-advies bepaald. De bandbreedte van grondprijzen voor hotels met drie of meer sterren is weergegeven in de tabel. De grondprijzen van hotels in het segment tot en met twee sterren zijn zeer locatieafhankelijk en het is niet mogelijk hier op voorhand een bandbreedte voor te geven. Ook voor bijzondere hotelconcepten, zoals jeugdherbergen, hotelscholen en zogenaamde extended-stay faciliteiten kunnen de grondprijzen buiten de gegeven brandbreedte vallen. Neem voor het verkrijgen van een grondprijsbepaling voor een hotel contact op met de afdeling Regie & Advies.

Grondprijs long-stay-appartementen

Voor *long-stay appartementen* gelden afwijkende grondprijsniveaus, die net als hotels worden bepaald op basis van OGA-advies. Neem hiervoor contact op met de afdeling Regie & Advies.

Grondprijs congresruimte

Voor *congresruimten* die qua oppervlak niet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming (of gewoon zelfstandig voor congresruimte zetten) gelden afwijkende grondprijsniveaus, die net als bij hotels worden bepaald op basis van OGA-advies. Neem hiervoor contact op met de afdeling Regie & Advies.

6.2 Restaurant en café

Omschrijving

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 horeca 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.

Iedere categorie *restaurant en café* kent doorgaans een andere grondprijs. Daarom is het van belang om in de grondprijsadviezen en erfpachtovereenkomsten het type horeca te omschrijven conform bovenstaande omschrijving. Voor een uitgebreide omschrijving van de verschillende horecafuncties, zie bijlage H.

Grondprijs restaurant en café

De grondprijs voor restaurant en café wordt op basis van OGA-advies bepaald. De kenmerken die van invloed zijn op de grondprijs zijn zo divers dat het niet mogelijk is deze in een grondprijsmodel te ondervangen. Neem voor grondprijzen van restaurant en café contact op met de afdeling Regie & Advies.
Cafés en restaurants komen ook vaak geïntegreerd voor in een andere bestemming, bijvoorbeeld in een winkel of een sportschool. Er is sprake van geïntegreerde horeca indien:

- de ruimte geen eigen opgang heeft én
- de ruimte geen eigen openingstijden kan hanteren.

In dergelijke gevallen geldt de grondprijs voor de hoofdbestemming in plaats van een aparte grondprijs voor horeca.

Voor terrassen geldt een korting van 75% op de grondprijs voor horeca. Deze korting is niet van toepassing als de terrassen overdekt en verwarmd zijn.

7 Cultuur & ontspanning, recreatie en sport

Omschrijving

Cultuur & ontspanning, recreatie en sport worden binnen het grondprijsbeleid gezien als drie aparte bestemmingen.

Cultuur & Ontspanning

Onder *cultuur & ontspanning* wordt verstaan alle voorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is.

Recreatie

Onder *recreatie* wordt verstaan een al dan niet overdekte ruimte die een functie heeft voor de vrijetijdsbesteding van mensen, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is.

Sport

Onder *sport* wordt verstaan een al dan niet overdekte ruimte die een functie heeft voor het beoefenen van sport door mensen, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is.

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 de Bestemmingscatalogus (zie bijlage H) wordt een niet-limitatieve lijst van activiteiten genoemd die onder deze bestemmingen vallen.

In veel gevallen is sprake van een combinatie van één of meer van de volgende bestemmingen: *winkel, 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.

Grondprijs

Voor de bestemmingen cultuur & ontspanning, recreatie en sport worden de grondprijzen residueel vastgesteld als de vastgoedrealisatie of exploitatie niet mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen. Neem hiervoor contact op met de afdeling Regie & Advies.

Indien het vastgoed (geheel of gedeeltelijk) met behulp van publieke middelen wordt gerealiseerd of geëxploiteerd, is de vaste lage grondprijs van € 162 per m² bruto vloeroppervlak exclusief BTW van toepassing. Tevens geldt hierbij de kortingsfactor van 0,2 voor het onbebouwde deel van de kavel (zie hoofdstuk 8).

Bestaande rechten

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.4.

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.4.

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 grondprijsbepaling 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 wegen, fietspaden, stoepen, rioolwaterzuiveringsinstallaties, elektriciteitcentrales, trafohuisjes.
3. *Andere overige bestemmingen zoals warmte koude opslag, reclamemasten, windmolens etc.*

Ontwikkelingen

Binnen de categorie "Sociaal maatschappelijke bestemmingen" is sprake van een nieuwe dynamiek. De rijksoverheid stuurt op meer samen- en marktwerking, subsidies worden losgekoppeld van huisvesting, er is een toenemende professionalisering van instellingen, er ontstaan nieuwe integrale concepten en nieuwe vormen van (commerciële) dienstverlening bijvoorbeeld particuliere medische klinieken, en de keuzevrijheid voor de consument wordt groter. Gevolg van deze ontwikkelingen is dat ook commerciële partijen de markt voor vastgoed ten behoeve van deze voorzieningen betreden om in te spelen op de veranderende behoefte. Hiermee is de overheid nu niet meer de enige aanbieder van dit type vastgoed.
Binnen de gemeente Amsterdam is voor deze voorzieningen altijd de standaard grondprijs gehanteerd. Met de commercialisering van deze sector is dit een achterhaald uitgangspunt.
Voor sociaal maatschappelijke bestemmingen is de standaard grondprijs van € 162 per m² bruto vloeroppervlak alleen van toepassing als de vastgoedrealisatie en of exploitatie (geheel of gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt. Indien dat niet het geval is, dan wordt de grondprijs residueel bepaald. Neem hiervoor contact op met de afdeling Regie & Advies.

Zorgwoningen

Voor zorgwoningen geldt in principe hetzelfde grondprijsbeleid als voor reguliere woningen. 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 bijvoorbeeld plaatsvindt op basis van de AWBZ, is er sprake van een welzijnsvoorziening waarvoor de vaste grondprijs van **€ 162** per m² bruto vloeroppervlak geldt.

Stadsdeelkantoren

Stadsdeelkantoren worden in beginsel behandeld als kantoor met daarbij behorende grondprijzen. Slechts voor die onderdelen van een stadsdeelkantoor die een specifiek publiek karakter hebben, zoals de raadszaal, de trouwzalen en de balieruimten, is het mogelijk de bestemming sociaal-maatschappelijke voorziening te gebruiken.

Broedplaatsen

Voor broedplaatsen die zijn goedgekeurd door de CAWA (Commissie voor ateliers en (woon)werkpanden) geldt de vaste grondprijs van **€ 162** per m² bruto vloeroppervlak.
Voor broedplaatsen die niet zijn goedgekeurd door de CAWA, geldt dat de grondprijs residueel wordt bepaald met een ondergrens van € 162 per m² bruto vloeroppervlak.

Infrastructuur en nutsvoorzieningen

Onder *infrastructuur en nutsvoorzieningen* wordt verstaan voorzieningen die door nutsbedrijven of derden, aangewezen door de gemeente of ander bevoegd gezag, worden aangelegd ten behoeve van openbare doeleinden. Bijvoorbeeld wegen, stoepen, fietspaden, elektriciteitscentrales, trafohuisjes en dergelijke.
Voor infrastructuur en nutsvoorzieningen geldt de vaste grondprijs van **€ 162** per m² bruto vloeroppervlak.

Kleine nutsvoorziening

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

WKO

WKO-installaties zijn géén onderdeel van de openbare energievoorziening (nutsbedrijf). Ze staan exclusief ten dienste van één of meer gebouwen en zijn enigszins te vergelijken met een collectieve CV- of airco-installatie. De totale grondwaarde van een WKO-installatie bestaat uit twee delen:
1) de grondwaarde van de bron(nen) en
2) de grondwaarde van de installatieruimte.
Neem contact op met de afdeling Regie & Advies voor de grondprijs van een WKO-installatie.

Zendmasten

Onder *zendmasten* wordt verstaan antennes, antennemasten en bijbehorende apparatuurkasten ten behoeve van telecommunicatie.
Grond ten behoeve van een opstelpunt (antennemast met apparatuurgebouwtje) wordt niet in erfpacht uitgegeven, maar verhuurd.
De huurprijs per opstelpunt bedraagt **€ 9.626** exclusief BTW.
Het plaatsen van zendmasten voor commercieel gebruik (GSM, UMTS) op gebouwen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven leidt niet tot een verhoging van de grondwaarde.
Let op: Voor zendmasten op een bestaand erfpachtrecht (al dan niet op het gebouw) wordt geen grondprijs in rekening gebracht. In een dergelijk geval is dus ook geen sprake van een bestemmingswijziging.

Alle andere overige bestemmingen

De grondprijs voor alle andere overige bestemmingen zoals reclamemasten, windmolens en dergelijke wordt residueel bepaald.

Korting onbebouwd

Voor bestemmingen waarvoor in beginsel de vaste lage grondprijs van € 162 per m² bruto vloeroppervlak van toepassing is, geldt de FSI-regeling zoals vermeld in § 1.2, niet.

Voor deze bestemmingen geldt dat, indien de FSI kleiner is dan 1, er voor het onbebouwde deel een kortingsfactor van 0,2 op de grondprijs mag worden toe-

gepast. Bij een FSI gelijk aan of groter dan 1, geldt de kortingsfactor onbebouwd niet.
Het aantal vierkante meters onbebouwd terrein dat wordt afgerekend, wordt als volgt berekend: m² kaveloppervlak minus totaal bvo = onbebouwd terrein. Deze benadering geldt ook bij bebouwing in meerdere bouwlagen. In onderstaand voorbeeld wordt uitgelegd hoe de onbebouwde ruimte wordt bepaald.

Voorbeeld
Een schoolgebouw van in totaal 800 m² bvo staat op een kavel van 1.000 m². Het schoolgebouw bestaat uit twee bouwlagen van elk 400 m² bvo. De onbebouwde ruimte is 600 m². Voor de onbebouwde ruimte wordt nu geen 1.000 m² -/- 400 m² = 600 m², maar 1.000 m² -/- 800 m² = 200 m² in rekening gebracht.

Lagenfactor

Voor bestemmingen die worden gerealiseerd in een gebouw met meerdere bouwlagen, en waarvoor in beginsel de vaste lage grondprijs van € 162 per m² bruto vloeroppervlak toepassing is, mag de grondprijs worden vermenigvuldigd met een zogenoemde lagenfactor. De lagenfactor is afhankelijk van het aantal bouwlagen (inclusief kelder). Alle bouwlagen worden meegeteld, ook die bouwlagen waar geen grondwaarde tegenover staat. Zie tabel.

Aantal bouwlagen	**1-2**	**3 en meer**
Lagenfactor	1,0	0,925

9 Parkeren

Omschrijving

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 is in principe een zelfstandige bestemming, die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is. Binnen het grondprijsbeleid is het parkeren dan ook als een aparte bestemming bestempeld, waarvoor specifieke grondprijzen gelden.

Exploitatie, bouwvorm

De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van de exploitatie- én de bouwvorm. De volgende exploitatievormen worden onderscheiden:

- parkeerplaatsen worden (als appartementsrecht) individueel verkocht aan de gebruikers;
- parkeerplaatsen worden aangeboden aan de gebruikers door middel van een (maand- of jaar)abonnement;
- parkeerplaatsen worden aangeboden aan bezoekers / kortparkeerders door middel van een uurtarief of dag(deel) tarief;
- parkeerplaatsen worden geëxploiteerd door een combinatie van de bovengenoemde exploitatievormen.

De laatste exploitatievorm heeft over het algemeen de hoogste commerciële waarde en daarmee ook vaak de hoogste grondprijs. Bovendien wordt bij gecombineerd gebruik het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen beperkt waardoor er effectief met de schaarse ruimte in Amsterdam wordt omgegaan. Wanneer naar oordeel van de afdeling Regie & Advies gecombineerd gebruik mogelijk is zal ook een grondprijs gebaseerd daarop worden geadviseerd.

Bouwvorm	indicatie van de stichtingskosten per parkeerplaats excl. BTW
Parkeren ongebouwd - Op maaiveld in de open lucht - Parkeren onder opgetild gebouw op kolommen (open structuur)	[redacted]
Parkeergarage bovengronds - Solitaire garage bovengronds, lichte gevelsluiting (half open) - Parkeerdek op dak van een gebouw	
Inpandige parkeergarage bovengronds - Garage bovengronds, lichte gevelsluiting (half open) - Garage bovengronds, gesloten gevel en mechanisch geventileerd	
Parkeergarage half verdiept - Halfverdiept (deels onder maaiveld)	
Parkeergarage één laag verdiept - Eén laag verdiept	
Parkeergarage twee laags verdiept - Twee laags verdiept	
Mechanisch parkeren in een één laag verdiepte garage - Eén laag verdiept, volautomatisch	

5.1.2b

In bovenstaande tabel wordt een indicatie gegeven van de stichtingskosten van verschillende parkeervormen. Deze indicatie kan gebruikt worden om vroeg in het proces te bepalen welke kosten met de (stedenbouwkundig) voorgestelde bouwvorm gemoeid zijn. Op het moment dat de te verwachten waarde van parkeerplaatsen lager zijn, dan is het raadzaam te zoeken naar een stedenbouwkundige oplossing / bouwvorm waarvan de stichtingskosten beter aansluiten op de waarde van parkeerplaatsen op de desbetreffende locatie.

Opmerkingen bij vorenstaande tabel:

1. De bandbreedte wordt bepaald door verschillende elementen: of het openbare- of stallingsplaatsen zijn, de mate waarin het parkeren is overbouwd door een andere functie en de stedelijkheid van de locatie.
2. Voor de stichtingskosten van een solitaire garage is uitgegaan van een openbare garage met van een (prefab) betonnen casco. Uitvoering in prefab staal met minder architectonische kwaliteit kan veelal goedkoper.
3. Voor de stichtingskosten van mechanisch parkeren is uitgegaan van een stallingsgarage.
4. Regie & Advies bepaalt welke stichtingskosten van toepassing zijn ten behoeve van het OGA advies.
5. In specifieke gevallen (bodemgesteldheid, efficiënte architectonische vorm, aantal parkeerplaatsen, etc.) is het mogelijk dat de stichtingskosten hoger uitkomen dan de bandbreedte. Zo kan de bovengrens voor parkeren onder een "opgetild" gebouw en die voor solitair bovengronds parkeren oplopen tot € 20.000 per plaats. De kosten voor een inpandige bovengrondse garage kunnen oplopen tot € 30.000 per plaats. De kosten voor een twee lagen-verdiepte garage kunnen tot € 60.000 per plaats oplopen. De kosten voor mechanisch parkeren kennen een bovengrens van € 50.000 per plaats.

Grondprijs

Per vorm wordt in dit hoofdstuk aangegeven op welke manier de grondprijs wordt bepaald. Vaststelling van de grondprijs voor parkeren is een OGA advies en hiervoor dient altijd contact te worden opgenomen met de afdeling Regie & Advies van het OGA. De in dit hoofdstuk genoemde prijsniveaus zijn indicatief en kunnen bij afwijkende omstandigheden hoger of lager uitvallen.

Geen zelfstandige bestemming

Als het parkeren geen zelfstandige bestemming is, dan wordt er geen aparte grondprijs berekend. Dit is onder andere het geval bij eengezinswoningen, waarbij op eigen erf wordt geparkeerd. Woning en parkeerplaats worden in dat geval als geheel aangeboden, de waarde van de parkeerplaats maakt onderdeel uit van de VON-prijs van de woning. De grondwaarde voor de parkeerplaats wordt niet apart bepaald. Ditzelfde geldt voor drive-inwoningen, waarbij de parkeerplek tot het bvo wordt gerekend.
Bij commerciële functies kan parkeren ook geen zelfstandige bestemming zijn. In dat geval wordt de grondprijs per m² bvo van de desbetreffende bestemming gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde van de parkeerplaatsen op maaiveld.

Individuele verkoop

Parkeervoorzieningen behorende bij vrije sector woningen worden vaak gelijktijdig met de woning aan de koper verkocht. De parkeerplaats kent net als woningen een marktwaarde welke voornamelijk wordt bepaald door de locatie en soms ook door bijzondere voorwaarden die in de erfpacht zijn opgenomen.

In onderstaande tabel wordt per stadsdeel een indicatie gegeven van de bandbreedte waarbinnen de marktwaarde van één laag geheel verdiepte en traditioneel ontsloten parkeerkelders zich bevinden.

Stadsdelen	Marktwaarde (VON)
Centrum, Zuid	€ 35.000 tot € 125.000
Oost (incl. IJburg, Zuidelijke IJ-oever), West	€ 25.000 tot € 65.000
Nieuw-West, Noord, Zuidoost	€ 10.000 tot € 35.000

De marktwaarde van ongebouwde parkeerplaatsen 'in de open lucht' is in het algemeen lager dan de marktwaarde van gebouwde parkeerplaatsen. In gebieden waar de parkeerdruk hoog is, is het verschil in marktwaarde van een overdekte en niet-overdekte parkeerplaats in de praktijk vaak erg klein.

Exploitatie middels abonnement

De grondprijs voor parkeervoorzieningen die middels het uitgeven van abonnementen worden geëxploiteerd wordt op residuele wijze bepaald en is afhankelijk van de marktwaarde en de stichtingskosten per parkeerplaats. De marktwaarde is in dit geval de beleggingswaarde en is afhankelijk van de hoogte van de (commerciële) huurwaarde en het aanvangsrendement. De huurwaarde wordt vooral bepaald door de locatie en het parkeerregime en het aanvangsrendement is afhankelijk van het risico, de toekomstverwachtingen (waardestijging) en het type parkeervoorziening.

In onderstaande tabel wordt per kantoorgebied, waar deze exploitatievorm voornamelijk voorkomt, een indicatie gegeven van de bandbreedte waarbinnen de huurwaarde zich bevinden.

	jaarhuur (excl. BTW)
Centrum, Zuidas	€ 2.000 tot € 4.000
Oost (Amstelstation e.o.), Oostelijk Havengebied, Zuid	€ 1.600 tot € 2.500
Amstel II, Noord, Riekerpolder, Schinkel, Teleport, West, Weespertrekvaart, Zuidoost	€ 750 tot € 1.600

Bovenstaande tabel geeft de waarde aan van parkeren in (overwegend) kantoorgebieden. Indien in een woongebied deze exploitatievorm wordt gerealiseerd, zal de beleggingswaarde van de parkeerplaatsen vaak vergelijkbaar zijn met de marktwaarde van de parkeerplaatsen voor de koopwoningen.

Exploitatie middels uur- of dagtarief

De grondprijs voor parkeervoorzieningen die middels een uur- en/of dagtarief worden geëxploiteerd wordt op residuele wijze bepaald en is afhankelijk van de marktwaarde en de stichtingskosten per parkeerplaats. De marktwaarde is in dit geval de beleggingswaarde en is afhankelijk van de hoogte van de exploitatieopbrengsten en het aanvangsrendement. De exploitatieopbrengsten wordt vooral bepaald door de locatie, het parkeerregime en de functies waarvoor de gebruikers (bezoekers) van de parkeervoorzieningen komen. Het aanvangsrendement is afhankelijk van het risico, de toekomstverwachtingen (waardestijging) en het type parkeervoorziening.

Wanneer er geen sprake is van een expliciet tarief voor parkeren, zoals over het algemeen het geval is bij GDV/PDV locaties en bedrijventerreinen, en parkeren (ongebouwd) op maaiveld wordt opgelost, dan is de grondprijs per m² parkeerterrein gelijk aan de grondprijs van de desbetreffende bestemming. Indien er sprake is van een bijzondere situatie waarbij het uitgangspunt van de grondprijs per m² bvo van de desbetreffende bestemming tot extreme uitkomsten leidt (bijv. bij een McDonalds of een wasstraat), wordt door de afdeling Regie & Advies een advies op maat verstrekt.

Gecombineerde exploitatievorm

De grondprijs voor parkeervoorzieningen die middels een combinatie van per uur en per abonnement worden geëxploiteerd worden ook op residuele wijze bepaald. De grondprijs is afhankelijk van de marktwaarde en de stichtingskosten per parkeerplaats. Door de combinatie van verschillende exploitatievormen ontstaat de mogelijkheid de parkeervoorziening intensiever te gebruiken. Dit heeft een opbrengstverhogend effect welke een aanmerkelijk hogere beleggingswaarde tot gevolg kan hebben. Dit is voornamelijk het geval wanneer de parkeervoorziening een uitgebreid programma van bestemmingen (kantoor, detailhandel, hotel en dergelijke) bedient waarbij op verschillende dagdelen over de week de bezoekers / gebruikers aanwezig zijn.
De exploitatieopbrengsten zijn ook hier weer afhankelijk van de locatie, het parkeerregime en de bestemmingen waarvoor de gebruikers (bezoekers) van de parkeervoorzieningen komen. Het aanvangsrendement is afhankelijk van het risico, de toekomstverwachtingen (waardestijging) en het type parkeervoorziening.

Bijdrage in grondprijs

Indien sprake is van een onrendabele gebouwde parkeervoorziening bij woningbouwprojecten, kan de centrale stad in uitzonderlijke gevallen, wanneer sprake is van *stedenbouwkundige noodzaak*, vanuit de grondexploitatie bijdragen aan een parkeervoorziening. Deze bijdrage wordt vastgesteld bij het fase-3-besluit. In de bestuurlijke besluitvorming dient het toekennen van een bijdrage als apart beslispunt opgenomen te worden. Het criterium "stedenbouwkundige noodzaak" is nader uitgewerkt in het toetsingskader Noodzaak Gebouwd Parkeren (dit is op 6 juli 2004 vastgesteld door B&W). Uitgangspunten in het kader zijn onder andere dat gebouwde parkeervoorzieningen alleen worden gerealiseerd ten behoeve van marktsectorwoningen en dat parkeren bij sociale woningbouw op straat plaatsvindt. Het toetsingskader is bij het OGA verkrijgbaar.
Voor parkeervoorzieningen bij andere bestemmingen dan woningbouw wordt uitgegaan van rendabele voorzieningen; vanuit de grondexploitatie is *geen bijdrage* beschikbaar indien sprake is van een onrendabele oplossing.

Minimumgrondprijs

Ter voorkoming van een fiscaal nadeel bij zowel de uitgever als de erfpachter is er sinds 2010 een minimale grondprijs ingevoerd voor gebouwde parkeervoorzieningen. Deze bedraagt voor 2013 5.1.2b per parkeerplaats. Bij ongebouwde parkeervoorzieningen bestond al langer een minimum grondprijs die afhankelijk is van de bijbehorende bestemming.

Parkeren ten behoeve van:	Parkeren op maaiveld Ongebouwd	Parkeren gebouwd
Wonen	Maatwerk, minimaal het aantal m² x de grondprijs van functie x 0,2	OGA-advies, minimaal € 5.1.2b per parkeerplaats
Kantoren	Maatwerk, minimaal het aantal m² x de grondprijs van functie	OGA-advies, minimaal € 5.1.2b per parkeerplaats
Overig commercieel	Maatwerk, minimaal het aantal m² x de grondprijs van functie	OGA-advies, minimaal € 5.1.2b per parkeerplaats
Niet-commercieel	Maatwerk, minimaal het aantal m² x de grondprijs van functie x 0,2	OGA-advies, minimaal € 5.1.2b per parkeerplaats
Zelfstandige garages	n.v.t.	OGA-advies, minimaal € 5.1.2b per parkeerplaats

Sinds de vaststelling van het grondprijsbeleid in 2010 is een speciale grondprijs voor parkeren bij sociaal-maatschappelijke voorzieningen afgeschaft. Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijs voor parkeren is in principe altijd de commerciële waarde (commerciële tarief). Het blijkt dat ook bij maatschappelijke voorzieningen gebruikers van een parkeervoorziening meestal een commercieel tarief moeten betalen waardoor het hanteren van een afwijkende lage grondprijs als niet passend wordt gezien. Wel zal er bij de bepaling van het commerciële tarief (ten behoeve van de grondprijsberekening) rekening worden gehouden met alternatieven die gebruikers voor handen hebben. Zo is bij de bepaling van de grondprijs voor een parkeervoorziening onder een complex met sociale huurwoningen van invloed dat bewoners bijvoorbeeld recht hebben op een vergunning voor parkeren in de openbare ruimte.

Bijlagen

Bijlage A Gebruikte 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.

Bouwportemonnee

Bouwportemonnee
De Bouwportemonnee geeft invulling aan de wens van de Gemeenteraad te komen tot een betere aansturing van het financiële resultaat in grondexploitaties en om de verantwoordelijkheden van centrale stad en stadsdelen daarbij beter te definiëren. De verantwoordelijkheid voor de aspecten tijd, geld en kwaliteit in projecten is zoveel mogelijk in één hand georganiseerd.
De Bouwportemonnee is een instrument om financiële regie in Amsterdam beter uit te kunnen voeren; het betreft de regie op actieve plannen oftewel op de plannen met een Investeringsbesluit. De bouwportemonnee is van toepassing op plannen die als dekking het Vereveningsfonds hebben. Het beter aansturen van het financiële resultaat is nodig om het systeem van het Vereveningsfonds, één van de belangrijkste ruimtelijke fondsen van de gemeente Amsterdam, te optimaliseren.
(zie Bouwbrief, nr. 2007-59)

BTW

Belasting toegevoegde waarde (zie ook bijlage F op pagina 100)
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

Bruto vloeroppervlak
De bruto vloeroppervlakte 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 (zie bijlage C).

CPO

Collectief particulier opdrachtgeverschap

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).

Gbo

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 D).

OGA

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

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.

Plaberum

Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen
Plaberum staat voor Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen. Het beschrijft het planproces, het bestuurlijke besluitvormingsproces en biedt per fase van het planproces een overzicht van de te leveren producten. Door de voortgang van het proces te koppelen aan bestuurlijke besluiten blijven de risico's beheersbaar. Bij elk besluit wordt bekeken of en hoe de volgende stap kan worden gezet. In het Plaberum worden de verschillende gemeentelijke trajecten beschreven: planvorming, het juridisch/planologische traject, contractvorming en besluitvorming.
Het nieuwe Plaberum kent vier fasen. Elke fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit. Het Plaberum is een procedure en laat zich daarom niet makkelijk samenvatten.

PO

Particulier Opdrachtgeverschap

VON

Vrij-Op-Naam
De koopsom van een nieuwbouwwoning betreft een Vrij-Op-Naam-prijs. Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn inbegrepen (dus ook BTW, maar exclusief bouwrente)

Vvo

Verhuurbaar vloer oppervlak
Het verhuurbaar oppervlak is het gebruiksoppervlak aangevuld met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door het vermenigvuldigen van:

- de raamopeningen in de buitenmuur de afstand tussen de meetlijn van het netto vloeroppervlak en de binnenkant van het glas en
- de breedte van dat raam.

Het Vvo geldt alleen voor niet-woonfuncties.

Bijlage B Checklist voor adviesaanvragen

In bepaalde gevallen dient de grondprijs van een specifieke bestemming en/of locatie opgevraagd te worden bij de afdeling Regie & Advies. Voor het correct afhandelen van een adviesaanvraag is het belangrijk dat de medewerker van de afdeling Regie & Advies over bepaalde projectinformatie beschikt. Hieronder wordt per situatie aangegeven welke informatie aangeleverd dient te worden door de aanvragen van het grondprijsadvies. De contactpersonen waar de adviezen aangevraagd kunnen worden staan vermeld voor in deze handleiding.
Let op: in het algemeen geldt dat hoe uitgebreider de informatie is die over een project aangeleverd kan worden, des te sneller en nauwkeuriger het grondprijsadvies gegeven kan worden.

Nieuwe uitgiften in een vroeg stadium van planvorming

Voor nieuwbouwplannen, die zich in een vroeg stadium van de planvorming bevinden (t/m fase 2), dienen de volgende gegevens aangeleverd te worden:

- ❒ naam project en locatie (buurtcode, straatnaam, evt. huisnummers)
- ❒ beschrijving van het programma:
  - bij woningbouw: aantal en typen (meergezins-, eengezins-, studentenwoningen, verdeeld over sociale huur en/of markt) en aangeven of er sprake is van tuinen en/of garages
  - bij commerciële en overige functies: typen (kantoor, bedrijfsruimte, detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning, recreatie, type sociaal-maatschappelijke functie)
- ❒ oppervlaktegegevens per type in relevante meeteenheden (m² gbo, bvo, kavel)
- ❒ als parkeervoorzieningen aanwezig:
  - aantal parkeerplaatsen
  - aangeven ten behoeve van welke bestemming(en) de parkeerplaatsen gerealiseerd worden
  - beschrijving van bouwvormen
- ❒ plattegrond en omschrijving van gebied (als aanwezig, bijvoorbeeld Nota van Uitgangspunten)

Nieuwe uitgiften in een later stadium van planvorming (geen maatwerk)

Voor nieuwbouwplannen, die zich in een later stadium van de planvorming bevinden (vanaf fase 3) en waarvoor geen maatwerk ten aanzien van de stichtingskosten nodig is, dienen de volgende gegevens aangeleverd te worden:

- ❒ naam project en locatie (buurtcode, straatnaam, evt. huisnummers)
- ❒ beschrijving van het programma:
  - bij woningbouw: aantal en typen (meergezins-, eengezins-, studenten en/of hybride woningen, verdeeld over sociale huur en/of markt) en aangeven of er sprake is van tuinen en/of garages
  - bij commerciële en overige functies: typen (kantoor, bedrijfsruimte, detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning, recreatie, type sociaal-maatschappelijke functie)

- ❒ oppervlaktegegevens per type in relevante meeteenheden (m² gbo, bvo, kavel)
- ❒ als parkeervoorzieningen aanwezig:
  - aantal parkeerplaatsen
  - aangeven ten behoeve van welke bestemming(en) de parkeerplaatsen gerealiseerd worden
  - beschrijving van bouwvormen
- ❒ voorlopige bouwtekeningen en/of plattegronden

Nieuwe uitgiften in een later stadium van planvorming (maatwerk)

Voor nieuwbouwplannen, die zich in een later stadium van de planvorming bevinden (vanaf fase 3) en waarbij de ontwikkelaar bekend is en een maatwerk ten aanzien van de stichtingskosten nodig is, dienen de volgende gegevens aangeleverd te worden:

- ❒ naam project en locatie (buurtcode, straatnaam, evt. huisnummers)
- ❒ beschrijving van het programma:
  - bij woningbouw: aantal en typen (meergezins-, eengezins-, studentenwoningen, verdeeld over sociale huur en/of markt) en aangeven of er sprake is van tuinen en/of garages
  - bij commerciële en overige functies: typen (kantoor, bedrijfsruimte, detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning, recreatie, type sociaal-maatschappelijke functie)
- ❒ oppervlaktegegevens per type in relevante meeteenheden (m² gbo, bvo, kavel)
- ❒ door ontwikkelaar aangeven VON-prijs van de woningen per type
- ❒ door ontwikkelaar aangegeven stichtingskostenopzet (inclusief uiteenzetting bijkomende kosten)
- ❒ bouwtekeningen en/of plattegronden
- ❒ als parkeervoorzieningen aanwezig:
  - aantal parkeerplaatsen
  - aangeven ten behoeve van welke bestemming(en) de parkeerplaatsen gerealiseerd worden
  - beschrijving van bouwvormen
  - door ontwikkelaar aangeven VON-prijs en stichtingskosten van de parkeervoorziening

Bestaande rechten

Voor wijzigingen bij bestaande rechten van erfpacht dienen de volgende gegevens aangeleverd te worden:

- ❒ naam project en locatie (buurtcode, straatnaam, huisnummers, E-dossiernummer)
- ❒ aard van de wijziging (bijvoorbeeld bestemmingswijziging, uitbreiding, splitsing, dakopbouw of tuinuitbreiding bij woningen)
- ❒ beschrijving van de oude en nieuwe situatie, waarbij voor beide situaties (als van toepassing) de volgende zaken aangeven worden:
  - bij woningbouw: type (meergezins- of eengezinswoning, studentenwoningen, verdeeld over sociale huur, markthuur en/of vrije sector koop) en aangeven of er sprake is van tuinen en/of garages.
  - bij commerciële en overige functies: type (kantoor, bedrijf, detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning, recreatie, type sociaal-maatschappelijke functie)
  - oppervlaktegegevens in relevante meeteenheden (m² gbo, bvo, kavel)
  - verticale of horizontale uitbreiding en omvang van de uitbreiding (als van

toepassing)
- bij woningbouw omschrijving van de uitbreiding (bijvoorbeeld kelder, serre, dakopbouw)
- bij tuinuitbreiding bij woningbouw soort uitbreiding (bijvoorbeeld strooksgewijs) en vermelding van al aanwezige tuin.

Bijlage C BVO en GBO

Bruto vloeroppervlak (BVO)

Algemene definitie

Het bruto vloeroppervlak van een woning wordt in Amsterdam bepaald conform de NEN-2580.
Het bruto vloeroppervlak van een ruimte is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhult[4].
Als de ruimte muren deelt met een aangelegen ruimte wordt de oppervlakte van deze muur tot aan de hartlijn meegerekend. Een buitenmuur wordt helemaal meegerekend met het bruto vloeroppervlak.
Een schalmgat of vide met een oppervlakte groter dan 4 m^2 wordt niet meegerekend voor het bruto vloeroppervlak.
Bij het bepalen van de grenzen van de oppervlakte wordt een incidenteel in- of uitspringend bouwdeel genegeerd als deze oppervlakte kleiner is dan 0,5 m^2.

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.

Indien alleen wordt gesproken over de 'BVO' wordt meestal de 'BVO van een gebouw' bedoeld. De oppervlakte van losstaande bijgebouwen zoals schuren en bergingen worden niet tot de BVO van het (hoofd)gebouw gerekend. Deze worden als zelfstandig gebouw(tje) gerekend. Een bestemmingsplan kan een meetvoorschrift bevatten dat afwijkt van deze bepaling. De oppervlakte van gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet-gesloten galerijen, dakterrassen enz. wordt niet tot de 'BVO van een gebouw' gerekend, maar tot het daarvan losstaande begrip 'BVO van overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw' dan wel 'BVO van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw'. Indien deze drie begrippen bij elkaar worden opgeteld, bijvoorbeeld voor gebruik van kengetallen, behoord dit expliciet duidelijk te worden gemaakt.

BVO van een gebouw

Het bruto vloeroppervlak van een gebouw is de som van de bruto vloeroppervlakten 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.

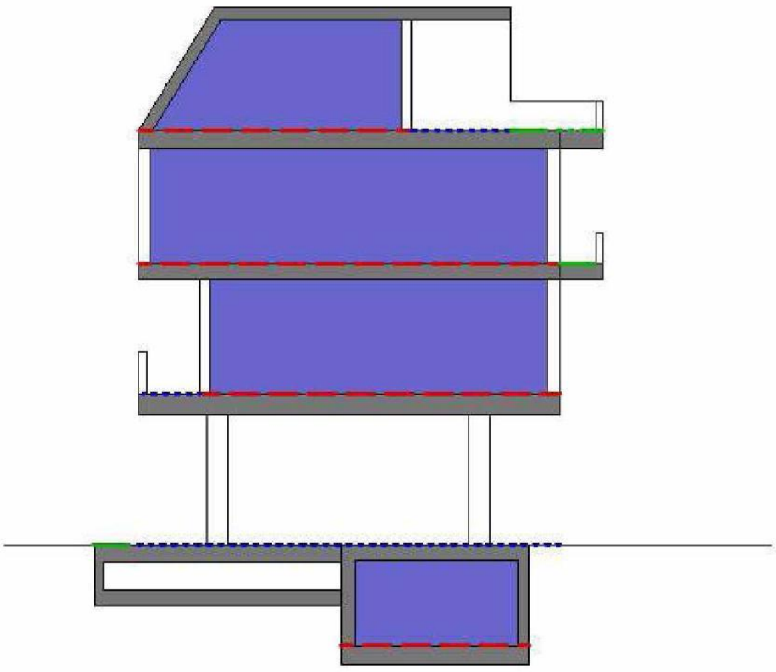
BVO overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

Om het bruto vloeroppervlak 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.

[4] Bij twijfel over de manier van het bepalen van het bruto vloeroppervlak is de NEN 2580:2007 maatgevend.

BVO niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

Om het bruto vloeroppervlak 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.

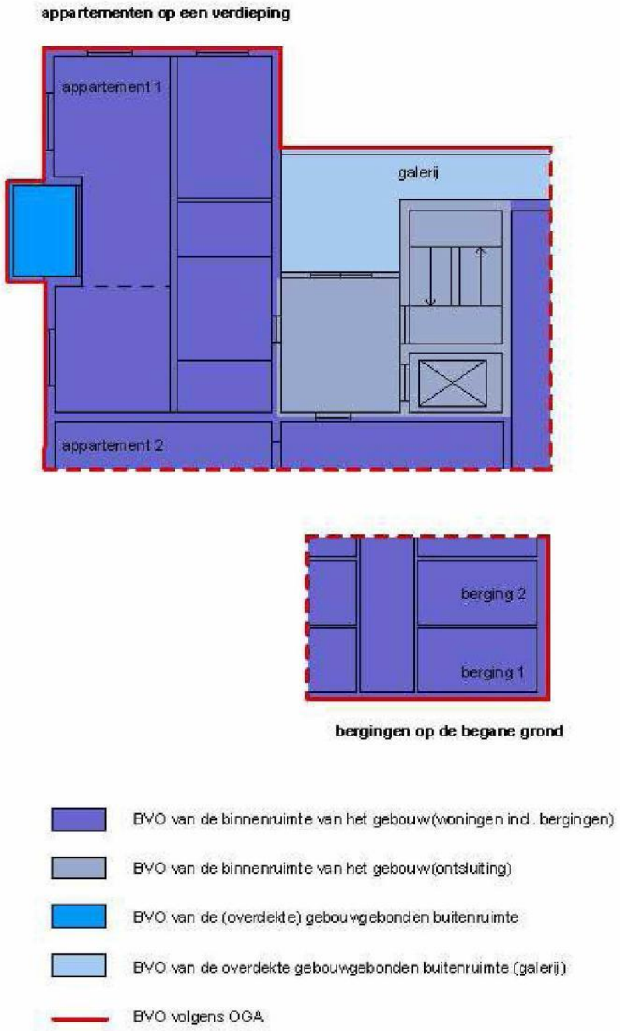


BVO van:

- het gebouw
- overdekte gebouwgebonden buitenruimte van een gebouw
- niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte van een gebouw

Woningbouwreferenties OGA

Voor het bepalen van het brutovloeroppervlak van de woningbouwreferenties voor meergezinswoningen (zie bijlage D) wijkt OGA iets af van het 'BVO van het gebouw' zoals in de NEN 2580:2007 omschreven wordt. Voor het BVO van de woningbouwreferenties wordt namelijk rekening gehouden met een buitenruimte (5% van het GBO) en buitenberging (7% van het GBO). Met uitzondering van bergingen in parkeerkelders en dakterrassen. Ook open galerijen worden tot het BVO gerekend. Buitenruimtes op de begane grond onder balkons, galerijen of poorten worden NIET tot de BVO gerekend.
Dit wordt gedaan omdat bij het omrekenen van BVO naar GBO ervan uit wordt gegaan dat ook buitenruimte (balkons en galerijen) en bergingen binnen de begrenzingen van het bouwvolume vallen.



Gebruiksoppervlak (GBO)

Algemene definitie

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt in Amsterdam bepaald conform de NEN-2580[5]. De NEN-2580 geeft de volgende definitie en bepalingswijze van het begrip 'gebruiksoppervlakte':

De gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie is de vloeroppervlakte binnen de scheidingsconstructie (muren en afscheidingen).
Niet meegerekend worden:

- trapgat, liftschacht of vide indien groter dan 4 m²;
- dragende binnenwand;
- afzonderlijke bouwconstructie, niet zijnde een trap, indien groter dan 0,5 m²;
- leidingschacht indien groter dan 0,5 m²;
- afzonderlijke nis of uitsparing, indien kleiner dan 0,5 m²;
- oppervlakte waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, uitgezonderd een trap en/of een hellingbaan.

Buitenruimten, alleen van buiten de woning toegankelijke bergruimten, bergingsboxen en stallingsruimten als garages en gemeenschappelijke fietsenbergingen behoren niet tot de woonfunctie en blijven buiten beschouwing.

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

[5] Bij twijfel over de manier van het bepalen van het gebruiksoppervlak is de NEN 2580:2007 maatgevend.

Bijlage D Referentiemodellen woningbouw

Referentiemodellen

Voor een inschatting van de stichtingskosten van een nieuwbouwwoning zijn door het OGA in totaal 15 referentiemodellen ontwikkeld. Elk referentiemodel kent zijn eigen stichtingskosten.

Eengezinswoningen

Voor eengezinswoningen zijn 5 referentiemodellen ontwikkeld:

- Rijtjeswoning bestaande uit 2 lagen en plat dak
- Rijtjeswoning bestaande uit 2 en een halve laag en plat dak **(dit is tevens de referentie voor bestaande woningbouw)**
- Rijtjeswoning bestaande uit 2 lagen en schuine kap
- Herenhuis bestaande uit 3 en halve laag
- Twee onder 1 kap woning

NB: Voor **vrijstaande woningen** dient altijd een grondprijsadvies te worden gevraagd bij de afdeling Regie & Advies van het OGA.

Meergezinswoningen

Voor meergezinswoningen zijn 9 verschillende referentiemodellen ontwikkeld:

- Rechthoekig gebouw maximaal 4 lagen galerij ontsloten
- Rechthoekig gebouw maximaal 4 lagen portiek ontsloten
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen galerij ontsloten**(dit is tevens de referentie voor bestaande woningbouw)**
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen portiek ontsloten
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen driespanner ontsloten (3 woningen per trappenhuis)
- Toren 5 tot en met 7 lagen
- Rechthoekig gebouw 8 tot en met 11 lagen galerij ontsloten
- Rechthoekig gebouw 8 tot en met 11 lagen portiek ontsloten
- Toren 8 tot en met 11 lagen

Kanttekening: Voor woningen die worden gebouwd in een gebouw van **meer dan 11 lagen** dient altijd een grondprijsadvies te worden gevraagd bij de afdeling Regie & Advies van het OGA.

Bebowoningen

Naast een- en meergezinswoningen wordt door het OGA de zgn. bebowoning onderscheiden. De bebo (beneden-bovenwoning) is een woning die kenmerken heeft van zowel de eengezinswoning als van de meergezinswoning. De bebo bestaat uit twee gestapelde maisonnettes, die beide grondontsloten zijn. De bebo bestaat uit 4 lagen.

Uitgangspunten

Voor alle woningen geldt een aantal algemene uitgangspunten.

1. De referentiemodellen zijn fictieve modellen. Dit geldt voor de gestapelde bouw in iets sterkere mate dan voor de laagbouw. De gekozen projecten zijn technisch realiseerbaar, maar dienen in de gebruikte systematiek uitsluitend ter bepaling van de stichtingskosten en de bijbehorende grondkosten.
2. De kwaliteit waar van uitgegaan wordt is het gemiddelde kwaliteitsniveau zoals aangetroffen in de gerealiseerde projecten in Amsterdam. Ui-

teraard is de wettelijke kwaliteit (omschreven in het Bouwbesluit) van toepassing.
3. De kwaliteit is gerelateerd aan de hoogte van de vrij-op-naam prijs. Bij een stijging of daling van de VON-prijs zal ook het kwaliteitsniveau veranderen. De kwaliteitsstijging of -daling wordt verder niet inhoudelijk omschreven.
4. De woningen zijn standaard ingericht met een keukenblok en sanitair. Indien van toepassing is de kap ingericht.
5. Sinds 2012 wordt er in de referentieberekeningen uitgegaan van stadsverwarming
6. Voor alle referenties geldt dat de gekozen uitgangspunten, zoals afmetingen (beukmaten, verdiepingshoogten etc.), locatie, projectgrootte en woninggrootte, gebaseerd zijn op veel in de praktijk voorkomende situaties. Normaal gesproken zullen afwijkingen van deze uitgangspunten binnen het project opgelost moeten worden.
7. Voor alle meergezinswoningen is in de berekeningen uitgegaan van de aanwezigheid van een lift. Dit geldt niet voor bebo's.

Bergingen en buitenruimten

De kosten en opbrengsten van woningbouw worden uitgedrukt per m^2 gbo. Als alleen het brutovloeroppervlak (bvo) van een project bekend is, moet deze worden omgezet naar gebruiksoppervlak (gbo). Voor het omzetten van bvo naar gbo is voor verschillende woningtypen een standaard gbo/bvo-factor berekend op basis van de referenties.

Afhankelijk van de oplossing voor buitenbergingen is het gebruikelijk de oppervlakten van de bergingen wel of niet mee te rekenen in het bvo. Wanneer de bergingen zich los in de tuin bevinden of in een parkeergarage, worden zij niet tot het bvo gerekend. Wanneer de bergingen op de begane grond in het volume gelegen zijn, maken ze deel uit van het bvo.
Of de buitenruimte tot het bvo hoort, hangt af van de situatie. Tuinen en dakterrassen worden niet tot het bvo gerekend.
Zo ontstaat per woningtype een ander gbo/bvo-verhoudingsgetal, dat gebruikt kan worden voor de omzetting van bvo naar gbo.

Ongeacht of bergingen en buitenruimte tot het bvo behoren worden de kosten wel altijd meegenomen in de stichtingskosten.
Wanneer de buitenberging in het bvo is opgenomen dan is dit 7% van het gbo.
Wanneer de buitenruimte in het bvo is opgenomen dan is dit 5% van het gbo.

Voor vragen kan contact opgenomen worden met de afdeling Regie & Advies van het OGA.

Verhoudingsgetallen van de woningbouwreferenties

Voor het omzetten van brutovloeroppervlak (bvo) naar gebruiksoppervlak (gbo) is voor verschillende woningtypen de gbo/bvo factor berekend. Per woningtype wordt het gebruiksoppervlak, het brutovloeroppervlak en het verhoudingsgetal gegeven.

De verhoudingsgetallen in de dikomrande vakken corresponderen met de getekende referenties. Voor de laagbouw is er geen rekening gehouden met buitenruimte en bergingen in het bvo. Dit wordt in de vorm van tuin, dakterras en losstaande bergingen opgelost. Voor de categorie 4 lagen is rekening gehouden met bergruimte op de begane grond en voor de categorieën 5-7 en 8-11 lagen wordt uitgegaan van een garage waar ook de bergingen in opgelost worden.

De grijze cellen kunnen als alternatief gebruikt worden wanneer duidelijk is dat de oplossing van de bergingen niet overeenkomt met de referentie.

Woningtypen		gbo	bvo	gbo/bvo	bvo	gbo/bvo	bvo	gbo/bvo
			incl. buitenruimte en buitenberging		incl. buitenruimte excl. buitenbergingen		excl. buitenruimte en buitenbergingen	
		m²	m²		m²		m²	
Laagbouw								
A1	2 laags rijwoning	100					112	0,89
A2	2 laags + schuine kap	123					164	0,75
A3	2,5 lagen	125					142	0,88
A4	3,5 lagen herenhuis	158					180	0,88
A5	2 onder 1 kap	145					170	0,85
A6	bebo:	230					264	0,87
	-benedenwoning	112					128	
	-bovenwoning	118					136	
Categorie 4 lagen								
B1	galerij	100	139	0,72	132	0,76	127	0,79
B2	portiek	99	137	0,72	130	0,76	125	0,79
Categorie 5-7 lagen								
C1	galerij 6 lagen	102	147	0,69	140	0,73		
C2	portiek 6 lagen	101	156	0,65	149	0,68		
C3	driespanner 6 lagen	100	144	0,69	137	0,73		
C4	toren 6 lagen	100	140	0,71	133	0,75		
Categorie 8-11 lagen								
D1	galerij 10 lagen	102	148	0,69	141	0,72		
D2	portiek 10 lagen	101	156	0,65	149	0,68		
D3	toren 10 lagen	99	147	0,67	140	0,71		

Parkeren

De parkeervoorzieningen zijn niet meegenomen in de stichtingskosten van de eengezinswoningen en meergezinswoningen.

Bij eengezinswoningen is het uitgangspunt dat parkeren op maaiveld plaatsvindt. Bij meergezinswoningen is het parkeren in combinatie met de bergingen onder het bouwblok opgelost met uitzondering van de modellen tot en met 4 lagen. Voor de referenties tot en met 4 lagen is het uitgangspunt dat parkeren op maaiveld plaatsvindt.

Aanneemsom en bijkomende kosten

De stichtingskosten worden gevormd door de aanneemsom en de bijkomende kosten. Tot de aanneemsom behoren de kosten die de aannemer in rekening brengt voor het bouwen van een bouwwerk (inclusief materiaal). De bijkomende kosten zijn de overige kosten die worden gemaakt om een bouwwerk te ontwikkelen. Dit zijn onder andere de adviseurkosten zoals het architectenhonorarium, notariskosten, de aansluitkosten nutsvoorzieningen, leges voor de bouwvergunning, kosten Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) of Woningborg, renteverlies van de bijkomende kosten, verkoop- en advertentiekosten, algemene kosten projectontwikkeling en winst en risico.

Rol van de Grondbank

In de stichtingskostenopzet, die als basis dient voor de normgrondprijzen, is geen post opgenomen voor kosten die samenhangen met het geschikt maken van de grond voor het beoogde gebruik (bijvoorbeeld: bodemsaneringskosten). Gangbaar is dat grond bij uitgifte in erfpacht geschikt voor gebruik wordt geleverd. De erfpachter hoeft dus geen kosten te maken om de grond geschikt te maken en er is geen aanleiding om in de opzet van de normstichtingskosten met dergelijke kosten rekening te houden.
In gevallen waarin geen sprake is van al geschikte grond, terwijl de gemeente wel eisen stelt die tot gevolg hebben dat de erfpachter kosten moet maken voor het geschikt maken van de grond, dient de volgende lijn te worden aangehouden:

- De normgrondprijzen worden gehanteerd;
- De Grondbank dient te worden benaderd, opdat de gemeente op deskundige wijze de bedoelde kosten (zoals bodemsaneringskosten) kan ramen;
- De erfpachter wordt voor de aldus geraamde kostenpost gecompenseerd door middel van een expliciet daarvoor bestemde bijdrage.

Bijlage E Stichtingskosten kantoren

Uitgangspunten
Bij de berekening van de normkosten van kantoren is uitgegaan van drie kwaliteitssegmenten, namelijk:

- middenniveau;
- subtopniveau;
- topniveau;

Hieronder wordt voor de drie segmenten voor een aantal onderdelen een indicatief kwaliteitsniveau aangegeven.

Omschrijving	middenniveau	subtopniveau	topniveau
Vloerbelasting	400 kg/m²	5%: 1.000 kg/m²	20%: 1.000 kg/m²
Overspanning vloeren	7,20 m[1]	7,20 m[1]	Kolomarm
Gevel (dicht)	Metselwerk	Metselwerk (luxe)	Natuursteen
Gevel (open)	(Hard)houten kozijnen	Aluminium kozijnen	Klimaatgevel
Verdiepingshoogte	3,60 m[1]	3,60 m[1]	3,70 m[1]
Trappen	Prefab standaard	Prefab standaard	Afwijkende vormgeving
Traphekken	Staal (gecoat)	Staal (gecoat) met glas	RVS met glas, zonder balusters
Trapafwerking	Vloerbedekking	Kunststeen	Hout/natuursteen
Afwerking kantoor:			
- vloeren	Cementdekvloer	Cementdekvloer	Computervloer
- wanden	Brander Crystal	Branderbriljant	Glasvlies en saus
- plafond	Syst. 600 x 1200	Bandraster	Metalen panelen
Afwerking toiletten:			
- vloeren	Tegels 150 x 150	Tegels 200 x 200	Hardsteen
- wanden	Tegels 150 x 150	Duurder tegelwerk	Natuursteen
- plafond	Gipsvinyl	Gipsvinyl	Gips met schuurwerk
Zonwering	Handmatig	Centraal, elektrisch	Lamellen in klimaatgevel
Installaties:			
- verwarming	Radiatoren	Radiatoren	Luchtverwarming
- luchtbehandeling	VAV-inductie op basis buitentemperatuur	VAV-inductie, beperkt individueel regelbaar	Inductie in plafond, individueel regelbaar
- warmtelast	40 W/m²	45 W/m²	55 W/m²
- armaturen	HF-armaturen	TL-5 armaturen	TL-5 armaturen met daglichtregeling
- sprinkler	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
- flexibiliteit elektra	Geen	Verhoogde vloer	Computervloer

Voor de hogere segmenten wordt naast een hogere kwaliteit van de materialen, installaties, enzovoorts, ook uitgegaan van meer open gevel, en in verhouding meer geveloppervlakte (ruimte voor afwijkende gebouwvorm) en meer open ruimtes (schalmgaten en vides) in het gebouw. De excellent- kwaliteit moet gezien worden als extreem, zowel in de keuzes van materiaal als gebouwvorm. Deze kwaliteit zal alleen gerealiseerd worden op absolute toplocaties. De segmenten zijn in de praktijk niet strak afgebakend, maar lopen in elkaar over. Om die reden worden in de tabel 'kengetallen kantoren' bandbreedten genoemd.

Kengetallen

Bij de vaststelling van de grondprijzen voor kantoren (kantoorprojecten met een kantoorvloeroppervlakte van meer dan 70%) wordt uitgegaan van onderstaande genormeerde stichtingskosten en bijbehorende vormfactoren. De bedragen hangen onder andere af van het kwaliteitsniveau en van het aantal bouwlagen.

kwaliteit	vormfactor (vvo/bvo)	stichtingskosten (per m² bvo)
Midden Subtop Top	5.1.2b	5.1.2b

Bijlage F Overdrachtsbelasting en BTW

Algemeen

Hoofdregel Overdrachtbelasting

1. *Juridische leveringen* van onroerende zaken of beperkte rechten (erfpachten) zijn belast met overdrachtsbelasting tenzij die levering met BTW belast is.
2. *Economische leveringen* van onroerende zaken of beperkte rechten (erfpachten) zijn belast met overdrachtsbelasting; als echter de economische levering betrekking heeft op een BTW-belaste uitgifte, dan kan op grond van samenloop van belastingen vrijstelling van de overdrachtsbelasting worden verkregen[6].

Het op een uitgifte van toepassing zijnde fiscale regime heeft aanzienlijke financiële gevolgen voor zowel de gemeente als de erfpachter. Met overdrachtsbelasting belaste uitgiften hebben namelijk tot gevolg, dat de op de uitgeefbare kavels drukkende inkoop-BTW niet in aftrek kan worden gebracht. Voor BTW-aftrek gerechtigde erfpachter (ontwikkelaar/ondernemers) betekent overdrachtsbelasting als regel een extra kostenpost, die maar zeer beperkt kan worden doorberekend.

---

[6] **Econoom en BTW**

Sinds de uitspraak van de Hoge Raad in 2002 bestaat er discussie over de vraag of een economische levering van een beperkt zakelijke recht ook als levering voor de BTW kwalificeert.

Op 4 juli 2006 heeft de Belastingdienst Amsterdam schriftelijk aan de gemeente bevestigd, dat hij feitelijke levering van een terrein vooruitlopend op de vestiging van erfpacht als economische levering voor de BTW aanvaardt mits daarbij de volgende voorwaarden strikt in acht worden genomen:

1 de levering:
   a. heeft betrekking op een bouwterrein of nieuw vervaardigde onroerende zaak waarvan,
   b. de grondwaarde is gelijk aan de (WEV) èn minstens gelijk aan de kostprijs;
2 de economische levering vindt plaats op grond van een obligatoire overeenkomst; dat wil zeggen dat de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk is geaccepteerd en met een uitgiftebesluit (bestuurlijk) is bekrachtigd,
3 de economische levering door de gemeente aan de erfpachter/ontwikkelaar dient vastgelegd te worden in een proces verbaal van overdracht, dat door zowel door de gemeente als door de erfpachter/ontwikkelaar is ondertekend.
4 de erfpachter/ontwikkelaar is verplicht het terrein feitelijk in gebruik te nemen; met het terrein worden alle risico's aan de erfpachter/ontwikkelaar overgedragen en komen alle op het terrein vallende baten en lasten te zijner gunste respectievelijk laste.

Deze richtlijn geldt tot nader order en wordt opgevolgd door hetzij een vaststellingsovereenkomst tussen de Belastingdienst en de gemeente hetzij door een overgangsregeling indien op grond van nieuwe regelgeving economische leveringen bij erfpacht niet langer als BTW-belaste levering kwalificeren.

BTW-belaste uitgiften hebben daarom zowel gemeente als voor de erfpachter vrijwel altijd de sterke voorkeur.

Overdrachtsbelasting of BTW

Zoals hiervoor gesteld is Overdrachtsbelasting de norm en BTW de uitzondering. Erfpachtuitgiften zijn alleen dan belast met BTW als die aan de volgende criteria voldoen:

- de uitgifte betreft een *bouwterrein*[7] of *nieuw vervaardigde onroerende zaak*[8],
- de grondwaarde is gelijk aan de zogenaamde *Waarde Economisch Verkeer*[9] (WEV) èn tenminste gelijk aan de kostprijs van de uit te geven zaak.

Wordt aan deze criteria niet voldaan, dan blijft de levering van de erfpacht belast met overdrachtsbelasting.

Belastbaar feit

Belasting (BTW of Overdrachtsbelasting) wordt geheven bij de levering van een erfpacht of de mutatie daarvan. Dat kan zijn de juridische levering bij het verlijden van de (erfpacht)akte of de economische levering als aan de erfpachtakte de feitelijke terbeschikkingstelling van het uit te geven perceel vooraf gaat.

Leveringen

Er is sprake van een **juridische levering** bij de vestiging van de erfpacht (aktepassering), waarbij het terrein ook eerst op of kort voor dat moment feitelijk aan de erfpachter ter beschikking wordt gesteld.

Van een **economische levering** is sprake als het uit te geven terrein vooruitlopend op de formele vestiging van de erfpacht feitelijk aan de erfpachter wordt geleverd. In verband met de fiscale gevolgen is de gemeente wettelijk verplicht van een economische levering binnen 2 weken melding te doen. De erfpachter is verplicht binnen 4 weken aangifte te doen.

Tarieven

De **BTW** bedraagt 21% over de *heffingsgrondslag*.
De **overdrachtsbelasting** bedraagt 6% van de *heffingsgrondslag*.

---

[7] **Bouwterrein**

Van een bouwterrein is sprake bij een onbebouwd, voor bebouwing bestemd terrein:

1. waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden (bouwrijp) en/of
2. waaraan voorzieningen zijn of worden getroffen die dienstbaar zijn aan de grond en/of
3. in de omgeving waarvan voorzieningen zijn of worden getroffen die mede dienstbaar zijn aan de grond en/of.
4. voor de bebouwing waarvan een bouwvergunning is verleend.

[8] **Nieuw vervaardigde onroerende zaak**

Het is niet mogelijk een eenduidige definitie te geven van een nieuw vervaardigde onroerende zaak. Vaste elementen zijn wijziging van bestemming, uiterlijk en de hoogte van de investering.
Omdat het eindoordeel altijd aan de Belastinginspecteur is, is het van belang de vragen of sprake is van een nieuw vervaardigde onroerende zaak en vanaf welk moment dat zo is, via Bureau Belastingzaken aan de Belastingdienst voor te leggen.

[9] **Waarde Economisch Verkeer**

De Belastingdienst heeft tot dusverre aanvaard, dat de residueel bepaalde grondwaarde de Waarde Economisch Verkeer vertegenwoordigd. Bij uitgifte onder de in deze handleiding vastgestelde grondwaarden dient een fiscale check met Bureau Rijksbelastingzaken plaats te vinden.

Heffingsgrondslag

De heffingsgrondslag bij met **BTW** belaste leveringen is gelijk aan de grondwaarde of indien de afkoopsom hoger is dan de grondwaarde over de afkoopsom. Dit laatste is het geval bij afkoop voor een verlengd tijdvak (corporaties afkoop 100 jaar onder AB1994). Als bij de uitgifte van een nieuw vervaardigde onroerende zaak naast de canon een eenmalige vergoeding verschuldigd is, dan dient ook daarover BTW berekend te worden.
De heffingsgrondslag bij met **overdrachtsbelasting** belaste leveringen is afhankelijk van een aantal factoren; hiervoor geldt een bindende instructie. Bij eerste uitgifte is de heffingsgrondslag voor canonbetalende rechten gelijk aan 17 maal de jaarcanon verhoogd met een eventuele eenmalige vergoeding. Voor rechten waarvan de canon wordt afgekocht is de heffingsgrondslag dan gelijk aan de afkoopsom verhoogd met een eventuele eenmalige vergoeding.

Heffing

BTW moet op grond van de Wet Omzetbelasting (WOB) door de gemeente op factuur aan de erfpachter in rekening worden gebracht binnen 2 weken na de maand waarin het belastbaar feit (òf economische òf juridische levering) plaatsvond.
Omdat de BTW afdracht al plaatsvindt in de maand waarin de erfpacht ingaat, is het ter voorkoming van renteverliezen belangrijk er voor zorg te dragen, dat uiterlijk op de ingangsdatum van de erfpacht een BTW-factuur door de erfpachter is ontvangen.
De **overdrachtsbelasting** wordt op eigen aangifte of op aanslag voldaan.
Meestal wordt de overdrachtsbelasting betaald bij de notaris, die daarvoor onbezoldigd ambtenaar voor de belasting is.

Anders dan bij BTW heeft overdrachtsbelasting het karakter van een voorheffing.
De fiscus kan in de volgende gevallen een aanvullende of naheffing opleggen:

1. als de WEV van het uit te geven perceel tussen de data van de economische en juridische leveringen hoger is geworden door marktontwikkelingen of doordat de erfpachter al werkzaamheden heeft uitgevoerd, dan zal de notaris aanvullend op de al betaalde overdrachtsbelasting een heffing berekening op basis van de waardetoename;
2. als de transactiewaarde (feitelijke grondslag betalingen) naar de mening van de Belastingdienst lager is dan de WEV; de Belastingdienst legt dan een naheffing op basis van het waardeverschil tussen transactiebedrag en de door hem getaxeerde WEV ook kan de Belastingdienst een strafheffing opleggen

Advies

Bij enige twijfel wordt u dringend geadviseerd advies in te winnen bij Bureau Rijksbelastingzaken of een ander in de combinatie van fiscus en erfpacht gespecialiseerd fiscalist.

Bedenk, dat overtredingen van formele wettelijke vereisten of ongeoorloofde fiscale constructies altijd kunnen leiden tot naheffingen, renten en boeten. Los daarvan houdt de FIOD de mogelijkheid zelfstandig onderzoek in te stellen en eventueel tot strafrechtelijke vervolging over te gaan.

Bijlage G Bouwenvelop en vastgoedscan

Algemeen

In 2006 werd in Amsterdam de bouwenvelopsystematiek geïntroduceerd. Deze bouwenvelopsystematiek was in zoverre een breuk met de tot dan toe geldende manier van grondprijsbepaling, dat op een eerder moment in het ontwikkelproces een finale afspraak over de lumpsum grondwaarde van een (deel)project wordt gemaakt. Voordien was het gebruikelijk afspraken te maken over de prijzen per vierkante meter, en pas wanneer het definitief ontwerp er was, bij aanbieding van het erfpachtcontract het finaal aantal af te rekenen vierkante meters vastgoed te bepalen, aan de hand van de bouwvergunning met indieningstekeningen.

Bouwenvelop

Een bouwenvelop wordt omschreven in het Stedenbouwkundig Plan en bevat de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en Welstandscriteria voor de ontwikkeling van een bouwproject: de bouwenvelopeisen. Afhankelijk van de omvang en de uitvoeringsfasering van een ruimtelijk plan, kan sprake zijn van één of meer bouwenveloppen binnen een Stedenbouwkundig Plan. De bouwenvelop wordt in de Programma- en Ontwerpfase (plaberum fase 3) voorzien van een grondprijs ten behoeve van het Investeringsbesluit (de bouwenvelopprijs). Het Investeringsbesluit omvat het SP (inclusief bouwenvelop(pen)) en de financiële paragraaf met de grondexploitatiebegroting.
Wanneer de bouwenvelop wordt verkocht aan een ontwikkelaar, worden de prijs en bouwenvelopeisen vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten, zogenaamde bouwenvelopovereenkomsten. De overeengekomen bouwenvelopprijs is na dit moment niet meer onderhandelbaar: als de markt voor de ontwikkelaar bijvoorbeeld tegenvalt, zal hij hiervoor niet meer terug aan de onderhandelingstafel kunnen komen. Hiermee krijgt de gemeente op een vroeg moment zekerheid over de grondopbrengsten.
Hierbij is een uitgangspunt dat bouwenvelopeisen niet gedetailleerder zijn dan strikt noodzakelijk, waardoor de ontwikkelende partij de mogelijkheid heeft om te komen tot optimalisering van programma en/of ontwerp en daarmee van opbrengsten. Deze mogelijkheden tot optimalisering maken het voor de ontwikkelaar(s) aantrekkelijk om op een vroeg moment tot genoemde afspraken over de grondprijs te komen.

Bouwenvelopeisen

Bouwenveloppen bevatten programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden en, als nodig, gebiedsspecifieke randvoorwaarden en aanvullende welstandscriteria. Ook openbare ruimtes of civiele constructies kunnen onderdeel zijn van de bouwenvelop.
De teksten en tekeningen van een bouwenvelop moeten eenduidig zijn om er later aan te kunnen toetsen.

Programmatische randvoorwaarden

De programmatische randvoorwaarden betreffen kwantitatieve bepalingen ten aanzien van de omvang en aard van het te realiseren vastgoed.

Per functie wordt een maximumprogramma of een bandbreedte omschreven in m² BVO.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Hierin worden de uiterste begrenzingen (maximum) van het te realiseren bouwvolume in hoogte, lengte en breedte, aangegeven in een tekening. Ook kunnen er aanvullende randvoorwaarden worden geformuleerd zoals:

- Bebouwingspercentages en FSI per functie. Opbouw van het bouwvolume: bouwhoogte, blokdiepte, verdiepingshoogte (afwijkend van het bouwbesluit), bouweenheden, ontsluiting, parkeeroplossing, wijze van functiemenging, etc.
- Wijze van omgaan met marges.
- Aansluitingen bouwvolume op openbaar gebied (entrees, entrees parkeergarages, bevoorrading, overgangszones).
- Inrichting binnenterrein (bereikbaarheid, gronddekking garages, overgangszones – privé, openbaar, collectief).

Let op, zorg er voor dat er voldoende optimaliseringsruimte overblijft.

Specifieke randvoorwaarden

Voor het te ontwikkelen vastgoed kunnen specifieke technische eisen gelden zoals op het gebied van geluidhinder, windhinder, doorzicht, bezonning, aansluitingen op nutsvoorzieningen, afvalinzameling, waterhuishouding, doorgangen.

Optimaliseringsruimte

Om in een vroeg stadium een overeenkomst te kunnen sluiten met een ontwikkelaar is het van belang dat de bouwenvelop voldoende optimaliseringsruimte biedt. Dit geeft de ontwikkelaar de mogelijkheid om in te spelen op de markt en zijn opbrengsten te verhogen zodat het aantrekkelijker wordt om het risico te nemen. Optimaliseringsruimte kan bestaan uit de mogelijkheid om extra m^2 BVO te realiseren binnen de contouren van de bouwenvelop, maar ook door binnen de bouwenvelopeisen vrijheden te geven waardoor het mogelijk is te variëren met woninggrootte, -aantallen en –typologieën.
Optimalisering heeft invloed op het programma dat gerealiseerd wordt in de openbare ruimte, zoals het parkeerprogramma. Daarom is het aan te raden een norm te hanteren in plaats van vaste aantallen.

Bouwenvelopovereenkomst

Bouwenvelopovereenkomsten worden gesloten in fase 4 tussen de gemeente Amsterdam en een of meerdere private partijen. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst met alle bijbehorende rechten en verplichtingen. Grondexploitatie en Stedenbouwkundig Plan vormen samen het uitgangspunt voor de bouwenvelopovereenkomst.
Aan de kwaliteit van formuleringen van een bouwenvelopovereenkomst worden hoge eisen gesteld.

Rekenen en tekenen

In aanloop naar het stedenbouwkundig plan en de grex, wordt met een plan een proces van rekenen en tekenen doorlopen. Stedenbouwkundige uitgangspunten worden in lijn gebracht met programmatische wensen en financiële uitgangspunten en consequenties. In feite worden in het proces van rekenen en tekenen verkenningen gemaakt op basis van de stedenbouwkundige en programmatische keuzes: concept bouwenveloppen worden gedefinieerd. Vervolgens moet van deze concept bouwenvelop worden bepaald wat er mogelijk is aan vastgoedont-

wikkeling binnen de gestelde kaders van de bouwenvelopeisen, en welke optimale grondopbrengsten daarbij horen. Aan de hand van dergelijke verkenningen (en andere inzichten) worden vervolgens de bouwenvelopeisen (stedenbouwkundige en programmatische eisen) aangepast, en uiteindelijk definitief vastgelegd.

Omdat al op een vroeg moment een afspraak met een ontwikkelaar wordt gemaakt, betekent dit dat het voorbereiden van een bouwenvelop een intensieve klus is, waarbij vaak gedetailleerd moet worden 'doorgedacht' op basis van geformuleerde eisen, om uiteindelijk globale bouwenvelopeisen te kunnen formuleren.

Vastgoedscan

De vastgoedscan is de finale weerslag van bovengenoemd proces van rekenen en tekenen. Aan de hand van een aantal ontwerpvarianten, wordt in een vastgoedscan onderzocht hoe de programmatische en stedenbouwkundige eisen van de bouwenvelop vertaald kunnen worden in vastgoed. Daardoor is het mogelijk om, ondanks de abstractie van een bouwenvelop, te bepalen wat hij financieel waard is, en welke gevolgen dat heeft voor de bouwenvelopprijzen. Kortom de potentie van de bouwenvelop wordt verkend.

De vastgoedscan levert de volgende informatie op:

- een schematische indeling van het programma, typologieën en ontsluiting, met varianten;
- de marge van de envelop, het minimum en maximum bruto vloeroppervlak en gebruiksoppervlak;
- de lumpsum grondprijs en optimalisatieruimte.

Door verschillende varianten of marktconforme vastgoedinvullingen te maken, wordt de bandbreedte van minimaal en maximaal te realiseren aantallen meters programma (en dus grondopbrengsten) van de bouwenvelop inzichtelijk gemaakt.

Hoeveel varianten

Het aantal varianten kan voor een klein, eenvoudig en eenduidig project anders zijn dan voor een groot, complex en minder eenduidig project. Het uitgangspunt is dat drie verkenningen worden gedaan. Voor bijvoorbeeld een invulproject in de binnenstad is dit soms overbodig. De bestaande rooilijn moet gevolgd worden en de bouwhoogte en blokdiepte van de belendende bebouwing is het uitgangspunt. Variaties in bouwvolumes en vloeroppervlakten zijn niet mogelijk en/of niet doelmatig. Terwijl bij complexe projecten per bouwenvelop meerdere marktconforme vastgoedinvullingen mogelijk zijn.

Positie vastgoedscan in het ontwikkelproces

Volgens het Plaberum doorloopt een project in Amsterdam vier planfasen: de strategiefase, de onderzoeksfase, de programma- en ontwerpfase en de uitvoeringsfase. In de derde fase, de programma- en ontwerpfase, worden de bouwenveloppen bepaald en omschreven, als onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Deze fase is de aanloop naar het investeringsbesluit en wordt afgesloten met een integrale toets, waaronder de OGA-toets op de grondexploitatiebegro-

ting. Een vastgoedscan is een onderdeel van de documentatie die bij de financiële toetsing van het Investeringsbesluit door de projectgroep aan het OGA wordt aangeboden. Een vastgoedscan is verplicht wanneer meer dan de helft van het te realiseren programma woningbouw is. De essentie van een vastgoedscan is het bepalen en het onderbouwen van de in de grondexploitatie opgenomen grondopbrengsten. De planeigenaar is dan ook verantwoordelijk voor de uitvoering van de vastgoedscan. De vastgoedscan kan gemaakt worden door de projectgroep zelf, door de afdeling Regie & Advies van het Ontwikkelingsbedrijf, of door een extern (architecten)bureau.

Grondwaarde

In de grondexploitatiebegroting worden de grondprijzen van de verschillende functies opgenomen. Dit gebeurt op basis van een grondprijsbepaling. Startpunt van grondprijsbepaling is een globale methodiek van residueel grondprijsbeleid. Globaal, omdat deze is gebaseerd op referenties en normen over kosten en opbrengsten: genormeerd residuele grondprijsberekening. Voor veel functies en locaties zijn genormeerde grondprijzen opgenomen in de Handleiding Grondprijsbepaling. Als nodig, moet aan de afdeling Regie & Advies een grondprijsadvies worden gevraagd. Het gaat hier steeds om grondprijzen per m² gbo of bvo, niet om de lumpsum grondprijzen of totale grondopbrengsten.
Dit grondprijsadvies vormt samen met het programma en de vierkante meters te realiseren vastgoed de input voor de lumpsum bouwenvelopprijs, en dus voor de vastgoedscan.
Kenmerkend voor het werken met bouwenveloppen is dat lumpsum grondprijzen op een relatief vroeg moment en op basis van meer globale ruimtelijke planproducten worden vastgelegd in een grondexploitatiebegroting.

Binnen de contouren van de bouwenveloppen wordt onderzocht hoe de bouwenvelopeisen kunnen worden vertaald in een aantal ontwerpvarianten c.q. vastgoedinvullingen. Per variant wordt het programma, woningtypologieën en bijbehorend brutovloeroppervlak (bvo) opgegeven.

STAP 2
Voor een indicatie van de stichtingskosten en de omrekenfactor van bvo naar het gebruiksoppervlak (gbo) wordt het meest gelijkende referentiemodel aangehouden uit de Handleiding grondprijsbepaling. Van een aantal mogelijke vastgoedinvullingen is in de handleiding geen referentiemodel of sterk gelijkend referentiemodel opgenomen. Bijvoorbeeld referentiemodellen van vrijstaande woningen of hoogbouw komen niet voor. In dat geval moeten, net zoals maatwerk zal gedaan worden bij het grondprijsadvies, de gbo/bvo verhouding en de stichtingskosten voor dat specifieke woningtype worden bepaald.

Voor de VON-prijzen van de marktsectorwoningen wordt verwezen naar de VON-tabel uit de handleiding. Wanneer dit niet voldoet kan de afdeling Regie & Advies een vrij-op-naam prijs op basis van een specifieke grondprijsbepaling vaststellen.

STAP 3
Bij elk van de gebruikte referenties wordt aan de hand van de Handleiding Grondprijsbepaling (of het desbetreffende grondprijsadvies) de genormeerde re-

siduele grondprijs bepaald of dient een maatwerk grondprijsadvies[10] opgevraagd te worden.
Als het programma, de vloeroppervlaktes, grondprijs bij de vastgoedinvullingen bekend zijn kunnen de lumpsum grondprijzen van de varianten worden berekend. Op basis van de vastgoedinvullingen met de grondopbrengsten die uit de vastgoedscan naar voren komen, worden de bouwenvelopprijs en de optimalisatieruimte van de bouwenvelop bepaald.

Voorbeeldoefening
Voor een uitgewerkte vastgoedscan, zie het aparte boekje over de Vastgoedscan.

[10] Het grondprijsadvies zelf maakt echter geen deel uit van de vastgoedscan.

Bijlage H Bestemmingscatalogus

Inleiding

De bestemmingscatalogus wordt elk jaar samen met de Handleiding Grondprijsbepaling vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders en geldt voor een kalenderjaar voor het gehele grondgebied van de gemeente Amsterdam met uitzondering van de gebieden die beheerd worden door het Gemeentelijk Havenbedrijf.
De catalogus bestaat naast de definities van de verschillende bestemmingen uit een bijlage met een overzicht van de gebruiksvormen en activiteiten per bestemming.

Jaarlijks wordt de Bestemmingscatalogus apart vastgesteld omdat:

- een precieze omschrijving van een bestemming een vereiste is om de juiste grondwaarde te bepalen.
- het met het oog op het erfpachtbeheer van belang is, dat door de jaren heen de bestemming en precieze duiding daarvan zijn gedefinieerd en consistent kunnen worden gehanteerd.

Om aan deze twee doelstellingen te voldoen is het noodzakelijk, dat nieuwe bestemmingen/ontwikkelingen en de door marktontwikkelingen voor uitgifte en grondprijsbepaling achterhaalde bestemmingen in één catalogus zijn opgenomen. Zodat de bestemmingen in zowel nieuwe als bestaande erfpachten voldoende onderscheidend worden gedefinieerd en effectief kunnen worden beheerd.

1 Algemeen

1.1. Bestemming

In deze catalogus wordt onder bestemming verstaan de contractueel vastgelegde bestemming tussen de gemeente en de erfpachter van een in erfpacht gegeven terrein.

1.2. Indeling bestemmingscatalogus

In de paragrafen 2 tot en met 4 worden achtereenvolgens de bestemmingscategorieën met betrekking tot wonen en niet-woon bestemmingscategorieën, de tabel met voorbeelden en de bestemmingscategorieën met betrekking tot parkeren en onbebouwde terreingedeelten voor de onderscheiden bestemmingen behandeld.

2 Bestemmingscategorieën met betrekking tot wonen

Soorten bestemmingscategorieën van wonen

Bij de woonbestemming wordt onderscheid gemaakt in:
- de sociale huurwoning,
- de marktwoning,
- de markthuurwoning
- de koopwoning.

Bij de woonbestemming wordt eveneens onderscheid gemaakt in:
- de eengezinswoning,
- de meergezinswoning,
- de beneden-bovenwoning (bebo)
- het woonschip,
- het woonvaartuig,
- de woonark, en
- de woonwagen

2.1. Sociale huurwoning

1. Onder sociale huurwoning wordt verstaan een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van diens volkshuisvestelijke taak, waarbij geldt dat de verhuurder bij de verhuur steeds gebonden is aan van overheidswege vastgestelde maximaal redelijke huurniveaus.
2. Een sociale huurwoning kan ook voorkomen als een studenteneenheid, waarbij onder een studenteneenheid verstaan wordt een onzelfstandige woonruimte die bedoeld is voor de huisvesting van studenten.

2.2. Marktwoning

Onder een marktwoning wordt elke woning verstaan die geen sociale huurwoning is.

2.3. Markthuurwoning

Onder markthuurwoning wordt verstaan een huurwoning die geen sociale huurwoning is, zoals in artikel 2.2 van dit besluit gedefinieerd.

2.4. Koopwoning

Onder koopwoning wordt verstaan een woning, waarvan de koopsom tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt die bepaald wordt door vraag en aanbod en waarvan er bij uitgifte in erfpacht vanuit gegaan wordt dat de erfpachter ook bewoner is.

2.5. Eengezinswoning

1. Onder een eengezinswoning wordt verstaan een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de woningscheidende wanden behoort de bouwmassa tot één woning.
2. Een eengezinswoning kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.6. Meergezinswoning

1. Onder een meergezinswoning wordt verstaan een woning, die gestapeld is en die deel uitmaakt van een bouwblok waarin niet alle wooneenheden grondgebonden zijn.
2. Een meergezinswoning kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.7. Woonschip

1. Onder een woonschip wordt verstaan een woonboot die herkenbaar is als een van oorsprong varend schip en die, naar gelang het type schip, in elk geval voorzien is van originele kenmerken, zoals een stuurhut, een roer, gangboorden, een luikenkap, een mast en zwaarden. Het schip moet voorzien zijn van een opbouw die als authentiek kan worden aangemerkt.
2. Een woonschip kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.8. Woonvaartuig

1. Onder een woonvaartuig wordt verstaan een woonboot met een casco dat herkenbaar is als dat van een van oorsprong varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een - gehele of gedeeltelijke - opbouw die niet als authentiek kan worden aangemerkt.
2. Een woonvaartuig kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.9. Woonark

1. Onder woonark wordt verstaan een woonboot, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor woon- en nachtverblijf, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig, dat feitelijk niet geschikt is om te varen.
2. Een woonark kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.10. Woonwagen

1. Onder woonwagen wordt verstaan een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat geheel of in delen kan worden verplaatst, met uitzondering van wagens die een eigen aandrijving hebben en wagens waarvoor voor het voortbewegen ervan over een weg geen ontheffing ingevolge de Wegenverkeerswet van bij of krachtens die wet gegeven voorschriften met betrekking tot verkeersregels en verkeerstekens is vereist.
2. Een woonwagen komt voor als sociale huurwoning.

3 Niet-woon bestemmingscategorieën

Binnen niet-woon bestemmingscategorieën is onderscheid gemaakt in commercieel gebruik en maatschappelijk gebruik. De grondwaarde wordt uiteindelijk bepaald naar het feitelijk gebruik van de ruimte.

Soorten niet-woon bestemmingscategorieën

- Bedrijfsruimte
- Co-locaties
- Cultuur & ontspanning
- Detailhandel
- Horeca
- Kantoorruimte
- Recreatie
- Sport
- Overige bestemmingen

3.1 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 bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als bedrijfsruimte.

3.2 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.

3.3 Cultuur & Ontspanning

Onder *cultuur & ontspanning* wordt verstaan alle voorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is.

3.4 Detailhandel

Detailhandel is het fysiek (in tegenstelling tot online) leveren 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.
Binnen de bestemming detailhandel wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën: Winkels (W), Grootschalige Detailhandel Vestigingen (GDV) en Perifere Detailhandel Vestigingen (PDV).
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 binnen het grondprijsbeleid consumentgerichte dienstverlening in een winkelconcentratie of elders in de stad, gelijk gesteld aan winkels.

3.5 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.

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). Hotels worden onderscheiden in onder meer het 1-sterrenhotel, het 2-sterrenhotel, het 3-sterrenhotel, het 4-sterrenhotel en het 5-sterrenhotel, in overeenstemming met de Verordening Nederlandse Hotel Classificatie 2003 (voorheen Benelux Hotel Classificatie).
Onder hotel wordt tevens verstaan het zogenaamd service appartement, zijnde een verblijfsruimte, die voor haar voorzieningen of diensten in overwegende mate is aangewezen op het hotel dat deze ruimte voor een langere periode verhuurt.

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. Binnen de bestemming *restaurant en café* wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën:
1)*restaurant en café* 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)*restaurant en café* 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 restaurant en café*. Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere bistro's, restaurants, lunchrooms, cafés, tearooms, kroegen, ijssalons en koffiehuizen.

3.6 Kantoorruimte

Onder *kantoorruimte* wordt verstaan het vastgoed waarbinnen, volgens haar constructie en inrichting, management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden. Bij panden waarvan de bestemming niet in eerste instantie zichtbaar is (doorgaans betreffen dit in de volksmond kantoor- of bedrijfsachtige panden) worden alle verdiepingen die niet op de begane grond liggen als kantoor gezien.

3.7 Recreatie

Onder *recreatie* wordt verstaan een al dan niet overdekte ruimte die een functie heeft voor de vrijetijdsbesteding van mensen, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is.

3.8 Sport

Onder *sport* wordt verstaan een al dan niet overdekte ruimte die een functie heeft voor het beoefenen van sport door mensen, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is.

3.9 Overige bestemmingen

Tot *overige bestemmingen* behoren:

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen.
Onder *sociaal maatschappelijke voorzieningen* wordt onder meer verstaan: overheidsvoorziening (niet-zijnde kantoor), onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, religieuze voorziening en culturele voorziening, of ondersteunende ruimten die ten dienste staan aan deze hoofdfuncties.

Infrastructurele en nutsvoorzieningen:
Onder *infrastructuur en nutsvoorzieningen* wordt verstaan voorzieningen die door nutsbedrijven of derden, aangewezen door de gemeente of ander bevoegd gezag, worden aangelegd ten behoeve van openbare doeleinden.

En alle niet hier bovengenoemde bestemmingen zoals Warmte Koude Opslag (WKO), reclamemasten, windmolens etc.

4 Bestemmingscategorieën met betrekking tot parkeren

4.1 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.

4.2 Verschillende exploitatie- en bouwvormen

Bij het bepalen van de grondprijs voor het parkeren wordt onderscheid gemaakt naar de exploitatie- en bouwvorm.

Bijlagen bij de Bestemmingscatalogus

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 zal worden bepaald in overleg met de Regie & 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 & 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					
Arbeidsbemiddelingbureau				D		K			
Arbobegeleiding en reïntegratie				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 vormgevingbureau						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 ontwikkelings-werk							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		
Rioolwaterzuiveringinstallatie							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								
Wellnesscentra		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 I Kaarten

In verband met de omvang van de (stadsdeel)kaarten zijn deze in een apart bestand opgenomen.

Index

Aanvullend Convenant Erfpacht, 34
adviesaanvraag, 69
afkoop van de canon, 17, 32
afronden, 11
afwijkende stichtingskosten, 25
afwijkende woningtypen, 26
bedrijfsruimte, 40, 93
belastingen bestaande erfpachtrechten, 22
belastingen nieuwe uitgiften, 17
bestaande erfpachtrechten, 19
bestemmingscatalogus, 7
Bestemmingscatalogus, 7
bouwenvelopovereenkomst, 15
bouwvormen parkeren, 62
brancheverVaging, 52
bruto aanvangsrendement, 9
bruto vloeroppervlak, 72
bruto vloeroppervlak (bvo), 10
bvo, 72
Bvo/gbo verhouding, 10
canon, 16
canonpercentages, 16
casco woningen, 26
centraal wonen, 28
co-locaties, 42, 93
congresruimte, 54
culturele voorziening, 95
depreciatiefactor, 19
detailhandel in boten en caravans, 52
doorexploitatie, 17
Floor/Space-index, 10
FSI, 10
gbo, 75
gebruiksoppervlak (gbo), 10
gebruiksoppervlakte, 75
Grondprijsbepaling, 7
grondprijsmethode, 8
horeca, 55, 56
hotel, 54, 94
hotelappartementen, 54
kantoorruimte, 40, 94
kelders bij winkels, 52
kleinschalige commerciële ruimte binnen woonmilieus, 49
korting onbebouwd, 59
lagenfactor bij overige functies, 60
leisure, 57, 95
maatwerkadviezen, 11
meeteenheid, 10
minimum grondprijs, 25
nieuwe uitgiften, 13
Noodzaak Gebouwd Parkeren, 64
normtabellen stchtingskosten bij nieuwe uitgiften, 24
onderwijsvoorziening, 95
open opslag Amstel III, 43
parkeren, 61, 95
particulier opdrachtgeverschap, 27
prijspeil, 12
reductie, 20
referentiemodellen, 23
religieuze voorziening, 95
reserveringsvergoeding, 16
residuele benadering, 3, 7
Residuele benadering, 8
short-stay, 26
showroom, 51
sloop/nieuwbouw, 18, 22
sociaal-maatschappelijke voorzieningen, 95
sociale huurwoningen, 27
souterrains bij winkels, 52
stedenbouwkundige noodzaak parkeren, 64
stichtingskosten kantoorruimte, 43
stichtingskosten kantoren, 80
substantiële wijzigingen, 20
switchhouses, 42, 93
tuincentra, 52
tuinen bij winkels, 52
tuinuitbreidingen woningbouw, 30
uitgifte bebouwde grond, 17
Vastgoedscan, 13
verdiepingen bij winkels, 52
vernieuwbouw, 18
vrije sector huurwoningen, 23
Vrij-op-Naam-prijs, 8
waarde opstallen, 18
winkelconcentratie, 51
winkelruimte, 51
woonwagenstandplaatsen, 26
woonwerkwoningen, 26