Gemeente Amsterdam

Versie definitief
Maart 2017

Handleiding Grondprijsbepaling
Voortdurend erfpachtstelsel
Maart 2017

Inhoud

Inhoud 2
Samenvatting 4
Contactpersonen 6
1 Algemene spelregels 7
1.1 Inleiding 7
1.2 Algemene regels bij grondprijsbepaling 8
1.2.1 Woningbouw 10
1.2.2 Commerciële bestemmingen 11
1.3 Werkwijze bij nieuwe uitgiften 12
1.3.1 Bouwenveloppen met overwegend bestemming woningbouw (Vastgoedscan) 13
1.3.2 Bouwenveloppen met overwegend niet-wonen bestemmingen 14
1.3.3 Aspecten (bouwenvelop)overeenkomst 14
1.4 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond 17
Uitgifte bebouwde grond in erfpacht 17
1.5 Wijziging van bestaande erfpachtcontracten 19
Wijziging van bestaande erfpachtcontracten 19
2 Woningbouw 22
2.1 Nieuwe uitgiften - Woningen marktsector 22
2.1.1 Uitzonderingen 24
2.1.2 Afwijkende woningtypen 24
2.2 Nieuwe uitgiften - Sociale woningbouw 25
2.3 Bestaande woningen in de marktsector 27
2.4 Bestaande erfpachtrechten - Sociale woningbouw 29
2.5 Erfpacht op water 30
Marktwaarden en Grondprijzen woningbouw 2017 bestaande rechten 32
3 Kantoor- en bedrijfsruimte 39
Grondprijzen bedrijfsruimte op bedrijfsterreinen 2017 45
Gebiedstypering kantoren 2017 46
4 Commerciële bestemmingen binnen woonmilieu 51
5 Detailhandel 53
5.1 Detailhandel 53
6 Horeca 55
6.1 Hotels en long-stay appartementen 55
6.2 Restaurant en café 56
7 Cultuur & ontspanning, recreatie en sport 58
8 Overige bestemmingen 60
9 Parkeren 64
Bijlage A Gebruikte afkortingen en begrippen 69

Bijlage B Checklist voor adviesaanvragen 71
Bijlage C BVO en GO 74
Bijlage D Referentiemodellen woningbouw 78
Bijlage E Stichtingskosten kantoren 82
Bijlage F Overdrachtsbelasting en BTW 84
Bijlage G Bouwenvelop en vastgoedscan 87
Bijlage H Bestemmingsomschrijving 92
Inleiding 92
1 Algemeen 92
2 Bestemmingscategorieën met betrekking tot wonen 92
3 Niet-woon bestemmingscategorieën 94
4 Bestemmingscategorieën met betrekking tot parkeren 97

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.

In juni 2015 heeft de in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel ingestelde Grondwaardecommissie het advies "Schoon Schip" uitgebracht waarin zij verschillende aanbevelingen doet. Het bestuur bestudeert momenteel deze aanbevelingen. Het advies en de aanbevelingen zullen waarschijnlijk tot een aangepast Grondprijsbeleid leiden. Het is niet mogelijk nu al een aangepast Grondprijsbeleid aan de gemeenteraad aan te bieden. En omdat de huidige Grondprijzenbrief 2015 en dus het grondprijsbeleid 2015 vanaf 31 december 2015 niet meer geldig is wordt voorgesteld deze te verlengen zodat de tijd tot een nieuw Grondprijsbeleid (aangepast op basis van de adviezen van de Grondwaardecommissie) wordt overbrugd. Deze verlenging geldt dus ook voor de Handleiding Grondprijsbepaling 2015.
Voor bestaande erfpachtrechten woningbouw is met het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2015 ook een lijst met grondprijzen per buurt vastgesteld. In de onderliggende Handleiding Grondprijsbeleid Verlenging 2015 zijn de grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten woningbouw en de vaste grondprijzen geactualiseerd. De grondprijzen voor de overige functies (nieuwbouw woningen, commerciële vastgoedsegmenten) worden conform het beleid in de Verlengde Grondprijzenbrief 2015 actueel en marktconform bepaald.

Status Handleiding Grondprijsbepaling
De Handleiding Grondprijsbepaling is een intern gemeentelijke werkinstructie en is vanwege de gevoeligheid van delen van de informatie niet bedoeld voor verspreiding buiten de gemeentelijke organisatie.

De Handleiding Grondprijsbepaling geeft de spelregels aan voor medewerkers van de Gemeente Amsterdam 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.

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 infrastructuur en nutsvoorzieningen). Hiervoor worden stads breed 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 gebiedstypering van kantoren en de grondprijzen van bedrijfsruimte op bedrijfsterreinen.

De bestemmingen die in Handleiding Grondprijsbepaling worden onderscheiden, zijn nader gedefinieerd in de Bestemmingsomschrijving (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 (maatwerk-)grondprijsadviezen aangevraagd dienen te worden.

Contactpersonen

Projectadviseurs per stadsdeel (inclusief grootstedelijke gebieden)		
Noord (inclusief Noordwaarts)		
5.1.2e 5.1.2e	1.2e 5.1.2e	5.1.2e
5.1.2e (inclusief IJburg, Zeeburgereiland en Wibaut a/d Amstel)		
5.1.2e 5.1.2e	06- 5.1.2e	5.1.2e 1.2e
Zuidoost (inclusief Zuidoost Lob)		
5.1.2e	1.2 5.1.2e	5.1.2e
Zuid (inclusief Zuidas)		
5.1.2e	1.2 5.1.2e	5.1.2e 1.2e
Nieuw-West (inclusief Teleport, Sloterdijken en Riekerpolder)		
Co 5.1.2e	1.2 5.1.2e	5.1.2e
5.1.2e (Teleport, Sloterdijk)	1.2 5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
Centrum (inclusief Zuidelijke IJ-oevers)		
5.1.2e	1.2 5.1.2e	5.1.2e
West		
5.1.2e 5.1.2e	1.2 5.1.2e	5.1.2e
Overige adviseurs		
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
5.1.2e	1.2 5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e	1.2 5.1.2e	5.1.2e
Adviseurs stichtingskosten		
5.1.2e 5.1.2e	1.2 5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e	1.2 5.1.2e	5.1.2e
Ontwerpadviseur		
5.1.2e 5.1.2e	1.2 5.1.2e	5.1.2e
Aanvraag grondprijsadvies		
5.1.2e @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 centraal stedelijke taken. Deze worden in opdracht van het bestuur uitgevoerd door de afdeling Regie en Advies. In de Handleiding zijn de uitgangspunten opgenomen voor de verschillende bestemmingen en waar mogelijk grondprijzen. Deze vormen het uitgangspunt voor het opstellen van grondprijsadviezen en grondexploitatiebegrotingen. 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.

Voortdurend erfpachtstelsel

Deze Handleiding heeft betrekking op het voortdurende erfpachtstelsel. Voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel is een separate Handleiding opgesteld.

Geheimhouding

Het management van Grond en Ontwikkeling heeft deze Handleiding vastgesteld. Het management heeft geheimhouding opgelegd op deze Handleiding.

Bestemmings-omschrijving

De bestemmingen die in deze Handleiding worden onderscheiden, zijn nader gedefinieerd in bijlage H.
Binnen een bestemming kunnen verschillende functies worden onderscheiden. In dat geval dient in de erfpachtovereenkomst zowel de bestemming als de functie opgenomen te worden. Een feestzaal bijvoorbeeld wordt in het erfpachtcontract aangeduid als bestemming Horeca en functie Feestzaal.
Ook is in bijlage H een hulptabel opgenomen met een niet-limitatieve opsomming van functies binnen de gehanteerde bestemmingen. Als een bestemming niet in de bestemmingsomschrijving is opgenomen moet contact opgenomen worden met de afdeling Regie en 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 het 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.

Let op: de in de handleiding genoemde grondprijzen en de door de afdeling Regie en 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.

Meeteenheid

De grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend. De gebruikte meeteenheden zijn:
- Per woning bij sociale woningbouw ≤ 30 m2 gbo;
- Per m² GO bij marktsectorwoningen en sociale woningbouw > 30 m2 gbo;
- Per m² BVO of kavel bij commerciële bestemmingen en overige bestemmingen;
- Bij parkeren doorgaans per parkeerplaats.

De vierkante meters gebruiksoppervlak en vierkante meters bruto vloeroppervlak worden bepaald conform de NEN-2580. Zie bijlage C voor uitleg over het bruto-vloeroppervlak en gebruiksoppervlak bij woningen.

GO/BVO verhouding

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

Floor/Space-index

Bij de bestemming bedrijfsruimte 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

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.

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. De afdeling Regie en Advies bepaalt in dat geval de grondprijs voor individuele gevallen, het zogenoemde R&A-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 en 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 en 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 en Advies een maatwerkadvies te worden ingewonnen. De maatwerkadviezen worden door de directeur van Grond en Ontwikkeling ondertekend.[1]

Geldigheid

Grondprijzen op basis van R&A-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.
Het moment waarop de erfpachtaanbieding wordt gedaan, moet vallen binnen de geldigheidstermijn van de grondprijs.
Er kan ook, voorafgaand aan de erfpachtaanbieding, een pre- overeenkomst worden gesloten, bijvoorbeeld in de vorm van een afsprakenbrief. Dit komt met name voor bij

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

projecten met een lange doorlooptijd zoals transformaties. Een pre-overeenkomst moet worden gesloten binnen de geldigheidstermijn van de grondprijs.
Uiteraard wordt de grondprijs CPI-geïndexeerd vanaf het moment van overeenkomst tot de uitgifte/wijziging erfpacht. De indexering heeft betrekking op de periode gerekend vanaf de datum einde geldigheid van de grondprijs tot (de nader vast te stellen) ingangsdatum van de uitgifte/wijziging van de erfpacht.
Indien de ingangsdatum van de uitgifte/wijziging erfpacht ver in de toekomst ligt, zal een zo veel mogelijk daaraan aangepast indexeringsvoorstel worden gehanteerd.
Om twijfel en discussie over de datum en inhoud van de overeenkomst te voorkomen, is het voor projectleiders raadzaam om alleen schriftelijke overeenkomsten te sluiten. Daarnaast dient aan een pre- overeenkomst een einddatum te worden gekoppeld.

Prijspeil

Een grondprijs heeft altijd een prijspeildatum. De grondprijzen uit deze Handleiding en adviezen afgegeven in 2017 hebben, tenzij anders aangegeven, prijspeil 2017. 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 2017 wordt overeengekomen maar uitgifte vindt pas plaats in 2019, 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 mobiele oliebollenkraam 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 en Advies.

Bij de RVE Gemeentelijk Vastgoed kan advies worden ingewonnen over de te hanteren huurprijs.

1.2.1 Woningbouw

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

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

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

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

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.

Let op: Voor nieuwe uitgiften van woningbouw in het voortdurende stelsel wordt onderscheid gemaakt tussen grondprijzen voor koopwoningen en markthuurwoningen. Voor sociale huurwoningen aparte afspraken, zie paragraaf 2.2.

1.2.2 Commerciële bestemmingen

a. Residuele methode o.b.v. huurwaardekapitalisatie
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 de verhouding tussen de netto contante waarde van de kasstromen uit verhuur (waarbij huurniveau, onderhoudskosten en rekenrente c.q. rendementseisen relevant zijn) en de initiële investering in het vastgoed. De BAR wordt vaak gebruikt als 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 / BAR 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%. De 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 bedrijfseconomische huurwaarde
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.
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. Ondermaats presteren wordt dus niet beloond in de vorm van een lagere grondprijs, bovenmaats presteren wordt dus evenmin gestraft met een hogere grondprijs.

1.3 Werkwijze bij nieuwe uitgiften

Bouwenvelop

In nieuwe projecten kan worden gekozen voor het toepassen van 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 overwegend bestemming woningbouw (Vastgoedscan)

Vastgoedscan

In de grondexploitatiebegroting moeten de opbrengsten van de bouwenvelop-(pen) worden opgenomen. Per bouwenvelop moet één realistische prijs worden berekend. Op basis van de grondprijzen per eenheid zoals die per bestemming zijn berekend, wordt één lumpsumgrondprijs 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 afdeling Regie en 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 GO 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 3 varianten op. Alle 3 de varianten bieden ruimte aan 2.000 m² voorzieningen. Variant 1 biedt daarnaast ruimte aan 12.000 m² GO wonen in 3 woontorens en 120 parkeerplekken in geheel verdiepte parkeerkelders. Variant 2 aan 11.000 m² GO woonruimte in 2 galerij-ontsloten bouwblokken en 110 geheel verdiepte parkeerplaatsen. Variant 3 biedt ruimte aan 11.000 m² GO woonruimte in twee portiekontsloten bouwblokken van 6 lagen en 110 geheel verdiepte parkeerplekken.
3. Voor de locatie zijn de volgende grondprijzen geadviseerd: Voorzieningen: € 245 per m² BVO; wonen € 547 per m² GO bij toren > 8 lagen / 5-7 lagen € 640 per m² GO bij galerij 5-7 lagen / € 532 per

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

[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 GO.

m² GO 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.

1.3.2 Bouwenveloppen met overwegend niet-wonen bestemmingen

Bouwenvelop

Een bouwenvelop met overwegend niet-wonen bestemmingen moet ook het planvormingsproces conform het 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 en 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 bouw-envelopovereenkomst

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. De marktpartij is standaard verplicht om de grond af te nemen voor deze datum. De gemeente kan grondafname afdwingen of de ontwikkelaar aansprakelijks stellen voor het geleden en te leiden (wanneer heruitgifte tot een lagere grondopbrengst leidt) verlies.

Optieovereenkomst

Op 2 oktober 2012 is het College van B&W akkoord gegaan met het experimenteren met een afnamerecht in plaats van een afnameplicht (nummer BD2012-009172). De marktpartij krijgt een vooraf bepaalde tijd om te besluiten de grond in erfpacht af te nemen. De bouwenvelop en de grondprijs maken onderdeel uit van de optieovereenkomst en bij het aangaan van de optieovereenkomst zijn alle voorwaarden bij het uitoefenen van de optie dus bekend. In plaats van een waarborgsom en reserveringsvergoedingen betaalt de marktpartij een optievergoeding. De economische waarde van een optie op uitgifte in erfpacht is afhankelijk van de, in het erfpachtcontract opgenomen, grondprijs en de verwachtingen van de marktpartij over de grondwaardeontwikkeling gedurende de looptijd van de optie. De waarde ontstaat omdat de marktpartij profiteert van grondwaardestijging, maar is gevrijwaard van een

grondwaardedaling onder de vastgelegde grondprijs. In dat laatste geval oefent de ontwikkelaar de optie niet uit. Omdat de waarde van de optie afhankelijk is van de vastgelegde grondprijs en de marktverwachtingen van de marktpartij komt de juiste optieprijs tot stand door marktpartijen op de optievergoeding te laten bieden. De grondprijs bij uitoefenen van de optie is voor de biedprocedure bekend en wordt niet meer aangepast. Voor een optieovereenkomst moet contact worden opgenomen met Regie en Advies.

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 Erfpacht en Uitgifte.

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 Algemeen Manager van Grond en Ontwikkeling 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 Algemeen Manager van Grond en Ontwikkeling ieder kwartaal een afkooppercentage vast. De actuele canonpercentages worden gepubliceerd op www.erfpacht.amsterdam.nl of kunnen bij de Afdeling Erfpacht en Uitgifte 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 en Advies.

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 advies door de afdeling Regie en Advies
Vernieuwbouw:	residuele benadering (advies door de afdeling Regie en 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%

Heruitgifte

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.

Sloop/nieuwbouw

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 advies door de afdeling Regie en Advies.

Vernieuwbouw

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 de RVE Grond en Ontwikkeling. 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 de RVE Grond en Ontwikkeling. 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
Vervroegde herziening	**Depreciatie** met een factor van **0,75** (dus 25% korting) ten opzichte van de nieuwbouwgrondprijs
Contractuele wijzigingen	Maximaal **25% reductie** op de grondprijs van de nieuwe bestemming

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 (dus 25% korting)**. 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 erfpacht 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 wijzigingen

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.

Bij contractuele wijziging van een bestaand erfpachtrecht is een reductie op de (nieuwbouw) grondprijzen van toepassing. Bij marginale wijzigingen, zoals bijvoorbeeld bij perceelsuitbreiding, bestemmingswijziging van vrije sector huurwoning naar koopwoning en een bebouwingswijziging van meer dan 100% van de m² gbo van een koopwoning, is geen reductie van toepassing omdat er fysiek weinig of niets verandert.

De reductie voor 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

Geen reductie bij contractuele wijziging

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

b. 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.

c. Bestemmingswijziging van vrije markthuurwoning naar koopwoning
Bij de splitsing van markthuurwoningen wijzigt de bestemming naar 'koopwoning'. 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 "als 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 (GO) van nieuwe functies (niet zijnde kantoorfuncties)". In haar bestuurlijke 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 en 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;

Sloop/nieuwbouw door erfpachter

Bij sloop/nieuwbouw op een recht van erfpacht door een erfpachter wijzigen de grondprijs en de canon niet als 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.
Vragen met betrekking tot fiscaliteit in relatie tot erfpachtbeheer moeten vooraf afgestemd worden met de afdeling Erfpacht en Uitgifte.

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 GO = VON-prijs per m² GO verminderd met de stichtingskosten per m² GO, waarbij de grondprijs exclusief BTW moet worden gemaakt (omdat de grond BTW belast wordt geleverd).

Let op: de lijst met grondprijzen per buurtcombinatie geldt alleen voor bestaande rechten en niet voor nieuwe uitgiften. Bij nieuwe uitgiften dient een grondprijsadvies te worden aangevraagd bij de afdeling Regie en Advies.

Markthuur

Voor projecten die worden uitgegeven aan beleggers van markthuurwoningen (bijvoorbeeld institutionele beleggers of corporaties) voor de realisatie van markthuurwoningen, gelden andere residuele grondprijzen dan voor koopwoningen. Deze woningen worden uitgegeven met de bestemming markthuurwoning en er gelden beperkende voorwaarden: een verplichte minimale huurperiode van 15 jaar. De marktwaarde van een huurwoning (ook wel beleggingswaarde) wordt residueel berekend op basis van een huuropbrengst, BAR en stichtingskosten. De grondprijs voor huurwoningen is in de regel lager dan die van koopwoningen. Als voor de verplichte verhuurperiode de bestemming wordt gewijzigd naar koopwoning dan moet het verschil in grondprijs tussen koop en huur voor 100% worden bijbetaald, ongeacht het aantal jaren dat de woning nog had moeten worden verhuurd.

Koopwoningen

Marktwaarde: deze wordt bepaald op basis van bestanden van Funda waarin het aanbod en transacties zijn opgenomen. Bij afwijkende woningtype (bijvoorbeeld bij kleinere woningen) wordt een marktwaarde bepaald door soortgelijke referentieobjecten in een groter deelgebied te selecteren. Vraagprijzen worden teruggerekend naar transactieprijs op basis van gemiddelde correctiepercentages. Zo wordt per project een realistische marktwaarde bepaald.

Stichtingskosten

De in het grondprijsadvies gehanteerde stichtingskosten zijn gebaseerd op referentiemodellen, zie bijlage D. Bij een bouwenvelop en als onduidelijk is welk bebouwingstype wordt gerealiseerd, wordt in het advies een model gehanteerd dat waarschijnlijk en realistisch is. Een belangrijke kanttekening daarbij is dat referenties met hogere stichtingskosten ook vaak hogere marktwaarden kennen waardoor de grondprijs niet veel verandert.

Daarnaast wordt er indien van toepassing de volgende toeslagen gehanteerd:

- Toeslag in verband met bouwen op een commerciële plint;
- Toeslag in verband met geluidsbelasting;
- Kwaliteitstoeslag op basis van opbrengstniveau;
- Locatiecorrectie op basis van buurtcode.

Toeslag plint:
Als in de plint niet-wonen bestemmingen worden gerealiseerd dienen de stichtingskosten van de woningen verhoogd te worden met de volgende bedragen:

	1-laags plint	2-laags plint
- categorie tot en met 4 lagen	€ [redacted] per m² GO	€ [redacted] per m² GO
- categorie 5 tot en met 7 lagen	€ 5.1.2b per m² GO	€ 5.1.2b per m² GO
- categorie 8 tot en met 11 lagen	€ [redacted] per m² GO	€ [redacted] per m² GO

Toeslag geluidsbelaste locatie
Als woningen worden gerealiseerd op een geluidsbelaste locatie kan 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 GO bij verschillende geluidsbelastingen gegeven. Deze toeslag wordt meegenomen in de stichtingskosten van de woning en leidt tot een lagere grondprijs per woning. De meerkosten gelden alleen voor de woningen met een (verhoogde) geluidsbelasting.

Geluidsbelasting op de gevel	Meerkosten per m² GO (inclusief btw)
Van 53 dB tot 58 dB	€ [redacted]
Van 59 dB tot 64 dB	€ 5.1.2b
Van 65 dB tot 66 dB	€
Van 67 dB tot 68 dB	€

Kwaliteitstoeslag
Vanaf een opbrengstniveau van 5.1.2b euro per m² GO vrij op naam wordt een kwaliteitstoeslag berekend. De kwaliteitstoeslag bedraagt 5.1.2b euro bij een toename van de VON-prijs met 5.1.2b euro.

Locatiecorrectie
Afhankelijk van de buurtcode wordt een locatiecorrectie toegepast. Deze varieert per buurtcode en er wordt onderscheid gemaakt tussen EGW en MGW. Neem contact op met afdeling Regie en Advies voor de actuele correctie per buurtcode.

Minimum grondprijs

Voor alle marktwoningen (huur en koop) geldt dat de grondprijzen genormeerd residueel worden bepaald. Hierbij geldt een minimum grondprijs van € 5.1.2b 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 en Advies en soms zelfs maatwerk, zie ook §1.2. Hieronder volgt een korte omschrijving van deze uitzonderingen.

Afwijkende locatie

Grondprijzen worden bepaald op basis van mediane 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). In dat geval worden in het grondprijsadvies andere uitgangspunten gehanteerd.

Afwijkende stichtings-kosten

De standaard methodiek gaat uit van de stichtingskosten van een gemiddelde referentiewoning. Als er sprake is van afwijkende stichtingskosten zonder dat daar "voor gekozen is", dan wordt maatwerk toegepast.

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

Woonzorgcomplex/ zorgwoningen

Bij woonzorgcomplexen wordt een onderscheid gemaakt in intramurale en extramurale zorg. In deze klassieke onderverdeling staat intramurale zorg voor onzelfstandige woonruimte waarbij de zorg en huisvesting worden gefinancierd via publieke middelen. In de regel zijn dit verpleegtehuizen. Voor deze categorie wordt de sociaalmaatschappelijke grondprijs gerekend. Extramurale zorg daarentegen betreft zelfstandige, reguliere woningen.
Bij het bepalen van de grondprijs worden de volgende criteria 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, en kan zowel de sociale grondprijs zijn, als een residuele grondprijs voor een marktwoning. Wel kan er (onder voorwaarden en tot op zekere hoogte) rekening worden gehouden met hogere stichtingskosten en een lagere beleggingswaarde.
- Als er sprake is van onzelfstandige woonruimte voor niet-commerciële zorg en er geen individuele huurovereenkomsten zijn, geldt de vaste grondprijs van € 171 per

m² BVO. In deze situatie is zorg het primaire doel en huisvesting secundair. Verpleegtehuizen en ziekenhuizen zijn veel voorkomende voorzieningen die hiervoor in aanmerking komen.

Long-stay

De grondprijs voor long stay, long stay en extended stay worden bepaald op basis van maatwerk.

Bedrijfswoningen

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

Kleine woningen

Voor woningen die kleiner zijn dan 30 m² GO, vaak studentenwoningen, wordt de grondprijs residueel bepaald door de afdeling Regie en Advies, waarbij de grondprijs niet lager kan zijn dan € 181 per m² GO.

Particulier opdracht-geverschap

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 en Advies. Deze 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.

De gronduitgifte bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gebeurt middels een bouwenvelop (ook wel kavelpaspoort). De bouwenvelopprijs wordt bepaald door de afdeling Regie en Advies.

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.

Wanneer een grondprijsadvies aangevraagd wordt voor PO en/of CPO kavels, dient bij de aanvraag aangegeven te worden of het indicatieve grondprijzen of de uiteindelijke kavelprijzen betreft. De kavelprijzen die gebruikt worden op de zelfbouwmarkt worden alleen gegeven wanneer de kavelpaspoorten definitief zijn. In overige gevallen kan slechts een indicatieve grondprijs worden afgegeven met gemiddelde kavelprijzen.

2.2 Nieuwe uitgiften - Sociale woningbouw

Tot de sociale huursector behoren de woningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen in het kader van hun volkshuisvestelijke taak, waarbij geldt dat een sociale huurwoning gebonden is aan een jaarlijks door de Rijksoverheid vast te stellen maximale huurprijs en een maximale huurverhoging.

De maximale sociale huurprijs in 2017 bedraagt € 710,68 (dit wordt de huurliberalisatiegrens genoemd). De huurliberalisatiegrens van € 710,68 is sinds 1 januari 2016 voor 3 jaar bevroren. De grond voor sociale huurwoningen wordt uitgegeven conform de algemene bepalingen voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998.

Over de productie van sociale woningen zijn met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken (raadsbesluit juli 2015) en de Uitwerking Samenwerkingsafspraken (raadsbesluit juli 2016). Voor nieuwe uitgiften zijn hierbij de volgende afspraken van belang:

- De Amsterdamse corporaties hebben een voorrangspositie bij de bouw van sociaal programma.
- Voor corporaties is eeuwigdurende erfpacht geen mogelijkheid.
- Corporaties zijn verplicht om de erfpacht af te kopen.
- Er geldt één sociale grondprijs voor heel Amsterdam.
- Voor de nieuwbouw van kleine sociale woningen, dit zijn woningen met een gbo ≤ 30 m2, gelden specifieke aanbiedingsafspraken:
    - Studentenwoningen: minimaal 75% van de studentenwoningen heeft een subsidiabele huur van maximaal € 409,92 per maand (prijspeil 2016), het overige deel een kale huur tot maximaal € 500 per maand (prijspeil 2016).
    - Overige kleine woningen (jongerenwoningen) hebben op projectniveau een kale aanvangshuur tot gemiddeld maximaal € 500 per maand (prijspeil 2016). *NB over deze afspraak is discussie ontstaan. Kan zijn dat dit nog wordt aangepast*

Grondprijs sociale nieuwbouwwoning

In de Uitwerking Samenwerkingsafspraken is het volgende vastgelegd over de grondprijs voor een sociale nieuwbouwwoning:

a) Bij nieuwbouw van kleine sociale woningen ≤ 30 m2 gbo wordt onderscheid gemaakt in studentenwoningen en jongerenwoningen (overige kleine woningen):
    - Bij nieuwbouw van studentenwoningen geldt een vaste grondprijs van € 4.750 per woning (prijspeil 2016), ongeacht locatie.
    - Bij nieuwbouw van overige kleine woningen geldt een vaste grondprijs van € 7.000 per woning (prijspeil 2016), ongeacht locatie.
b) Bij nieuwbouw van reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo met een aanvangshuur onder de huurliberalisatiegrens geldt een vaste grondprijs van € 215 per m2 gbo (prijspeil 2016), ongeacht locatie.

In aanvulling hierop is in maart 2017 afgesproken dat voor een onzelfstandige sociale woning een grondprijs van € 181 per m2 gbo geldt, met inbegrip van de m2

gemeenschappelijke ruimten. Deze onzelfstandige woning kan zowel een onzelfstandige studentenwoning zijn als een groepswoning voor een kwetsbare doelgroep (bijvoorbeeld begeleid wonen).
NB Deze afspraak over onzelfstandige woningen moet nog bestuurlijk worden vastgesteld, dit wordt meegenomen in het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties waaraan BE werkt.

De voorwaarden bij de grondprijzen zijn als volgt in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken vastgelegd:

- Bedragen hebben prijspeil 2016, tenzij anders aangegeven.
- Indexering van grondprijzen vindt jaarlijks plaats op basis van CPI.
- Afspraken gelden voor de periode 2016 t/m 2019 (gelijk aan looptijd Samenwerkingsafspraken).
- Uitgifte in voortdurende erfpacht, onder AB 1998. De grondprijs is gerelateerd aan afgekochte erfpacht van 52 jaar
- Bij bestemmingswijziging (liberalisatie of verkoop) wordt er bijbetaald

Zie het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2016 voor een nadere specificering en detailuitwerking van deze afspraken. *NB dit Uitvoeringsbesluit is nog niet vastgesteld.*

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 GO en de bijbehorende grondwaarde (exclusief BTW) gegeven. In deze buurtcodetabellen wordt een onderscheid gemaakt in eengezins- en meergezinswoningen en in koop- en markthuurwoningen.

In de buurtcodetabellen staan de volgende onderdelen per kolom vermeld:

- De gemiddelde marktwaarde per m^2 GO, die bepaald wordt door een analyse van vraag en aanbod.
- De grondwaarde per m^2 GO 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 en Advies 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 GO af uit de marktwaardetabel. De tabellen zijn alleen geldig voor marktwoningen. Als er geen marktwaarde is opgenomen dan is een advies van Regie en Advies noodzakelijk.
3. Lees voor het betreffende type woning (eengezinswoningen of meergezinswoningen) de grondwaarde per m^2 GO 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 95% van de VON prijs van een vergelijkbare koopwoning.

Splitsen markthuur-woningen

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: 95% van de VON-prijs minus de (genormeerde) stichtingskosten.
5. Bij de bestemmingswijziging van markthuurwoning naar koopwoning is reductie 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 GO en de bijbehorende grondprijs voor een koopwoning bedraagt in dit project € 723 per m² GO excl. BTW (af te lezen uit tabel). De grondprijs incl. BTW bedraagt € 875 per m² GO.
2. De stichtingskosten bedragen € 3.000 - € 875 = € 2.125 per m² GO incl. BTW.
3. De commerciële waarde van de huurwoning bedraagt 90% van € 3.000, dat is € 2.700 per m² GO.

De grondprijs voor deze woning bedraagt: € 2.700 – € 2.125 = € 575 per m² GO incl. BTW of wel € 475 per m² GO 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. Reductie is 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 tuinuitbreidingen bij woningbouw worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 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 als de AB1998 of AB1985 van toepassing zijn.

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%.
Voor verlengde afkoop geldt per 1-1-2016 een minimumbedrag als verlengde afkoopsom: de verlengde afkoopsom moet minimaal € 1.738 zijn. Dit bedrag is gelijk aan de minimumgrondprijs voor o.a. parkeerplaatsen en wordt jaarlijks geïndexeerd.
Als dit ertoe leidt dat een erfpachter dubbel zou betalen (doordat een berging een apart appartementsrecht is en de gehele canon aan de woning is toebedeeld) kan hierop, in overleg met de afdeling Erfpacht en Uitgifte, via maatwerk een uitzondering op worden gemaakt.
Een uitzondering hierop wordt ook gemaakt, als de gemeente en de erfpachter bij uitgifte schriftelijk een afwijkende regeling hebben getroffen, waaruit blijkt dat bij een verlengde afkoop geen afkoopsom verschuldigd zal zijn voor het betrokken appartementsrecht.

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 1998) in werking getreden. Hierin staan 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 toepassingsverklaring van de AB 1998.

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 1998 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.

Aanpassen bestaande erfpachtrechten
Inmiddels zijn in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken nieuwe financiële afspraken vastgelegd met de corporaties over de aanpassing van bestaande erfpachtrechten en de erfpachtafdracht bij splitsen, verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen.
Bij verkoop is voor deze Handleiding relevant dat conform de Samenwerkingsafspraken de volgende nieuwbouwlocaties zijn uitgesloten van verkoop: IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham.
De afspraken zijn nader uitgewerkt en vastgelegd in het herziene Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2016. *NB dit Uitvoeringsbesluit is nog niet vastgesteld.*

Hiernaast zijn de afspraken over splitsen en verkoop vastgelegd in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020.
In deze Handleiding Grondprijsbepaling Voortdurende rechten wordt hier verder niet op ingegaan.

Erfpacht bij sloop/nieuwbouw van corporatiebezit
Bij sloop/nieuwbouw van corporatiebezit op in erfpacht uitgegeven grond gelden sinds 2001 specifieke financiële afspraken die zijn vastgelegd in het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE).
In de Uitwerking Samenwerkingsafspraken zijn afspraken gemaakt ter vereenvoudiging van het ACE.

Deze nieuwe rekenregels gelden alleen bij sloop/nieuwbouw, niet zoals voorheen ook bij hoog niveau renovatie. Het laten vervallen van deze categorie betekent dat woningen die na een hoog niveau renovatie worden verkocht, conform de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 worden gesplitst en verkocht.

De afspraken over sloop/nieuwbouw zijn nader uitgewerkt en vastgelegd in het herziene ACE 2016. *NB dit herziene ACE is nog niet vastgesteld, BE werkt hieraan.*
In deze Handleiding Grondprijsbepaling Voortdurende rechten wordt hier verder niet op ingegaan.

2.5 Erfpacht op water

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

- 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 bestemmingsomschrijving in bijlage H) waarvoor een ligplaats bestemd is.

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

Marktwaarden en Grondprijzen woningbouw 2017 bestaande rechten

Woningbouw (vrije sector) 2016							
bestaande rechten		eengezinswoningen			meergezinswoningen		
		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo	
			Koop	Huur		Koop	Huur
A. Centrum							
A00	Burgw allen Oude Zijde						
	a,b,c,d,e	G&O	G&O	G&O	€ 4.650	5.1.2b	
A01	Burgw allen Nieuw e Zijde						
	a,e,h	G&O	G&O	G&O	€ 4.975	5.1.2b	
	b,c,d,f,g	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
A02	Grachtengordel West						
	a,b,c	G&O	G&O	G&O	€ 6.375	5.1.2b	
	d	G&O	G&O	G&O	€ 7.275		
A03	Grachtengordel Zuid						
	a,b,c	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	d,e,f,g	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
A04	Nieuw markt/Lastage						
	a,b,d,h	G&O	G&O	G&O	€ 5.450	5.1.2b	
	c,e,f,g,i	G&O	G&O	G&O	€ 4.900	5.1.2b	
A05	Haarlemmerbuurt						
	a,b,d,f,g	G&O	G&O	G&O	€ 4.675	5.1.2b	
	c	G&O	G&O	G&O	€ 5.100		
A06	Jordaan						
	a,c,e,g,h,k,l	G&O	G&O	G&O	€ 5.600	5.1.2b	
	d,f,i	G&O	G&O	G&O	€ 4.600		
	j	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
A07	De Weteringschans						
	a,c,d,f	G&O	G&O	G&O	€ 4.900	5.1.2b	
	b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	e,g,h	G&O	G&O	G&O	€ 5.575	5.1.2b	
A08	Weesperbuurt/Plantage	G&O	G&O	G&O	€ 4.900		
A09	Oostelijke Eilanden/Kadijken						
	a,b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	c,d,f,h	G&O	G&O	G&O	€ 4.175	5.1.2b	
	e,i	G&O	G&O	G&O	€ 4.700		
B. Westpoort							
B10	Westelijk Havengebied	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O

Woningbouw (vrije sector) 2016							
bestaande rechten		eengezinswoningen			meergezinswoningen		
		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo	
			Koop	Huur		Koop	Huur
E. West							
E12	Houthavens						
	a	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
E13	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt						
	a,c,g,h	G&O	G&O	G&O	€ 4.650	5.1.2b	5.1.2b
	b,d,e,f	G&O	G&O	G&O	€ 3.900		
E14	Staatsliedenbuurt						
	a,d,e,f	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b,c	G&O	G&O	G&O	€ 4.150	5.1.2b	5.1.2b
E15	Centrale Markt						
	a,d	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b,c	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
E16	Frederik Hendrikbuurt	G&O	G&O	G&O	€ 4.475	5.1.2b	
E17	Da Costabuurt	G&O	G&O	G&O	€ 4.775		
E18	Kinkerbuurt						
	a	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b	G&O	G&O	G&O	€ 4.750	5.1.2b	
E19	Van Lennepbuurt						
	a	G&O	G&O	G&O	€ 4.525	5.1.2b	
	b	G&O	G&O	G&O	€ 4.275		
	c	G&O	G&O	G&O	€ 4.975		
E20	Helmersbuurt						
	a	G&O	G&O	G&O	€ 5.450	5.1.2b	
	b,c	G&O	G&O	G&O	€ 4.950		
E21	Overtoomse Sluis	G&O	G&O	G&O	€ 4.725		
E22	Vondelbuurt						
	a	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
E36	Sloterdijk	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
E37	Landlust						
	a,c,f,g	G&O	G&O	G&O	€ 3.200	5.1.2b	
	d,e	G&O	G&O	G&O	€ 4.000		
E38	Erasmuspark	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
E39	De Kolenkit						
	a,b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	c,d	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
E40	Geuzenbuurt						
	a	G&O	G&O	G&O	€ 3.900	5.1.2b	
	b,c	G&O	G&O	G&O	€ 4.075		
E41	Van Galenbuurt	G&O	G&O	G&O	€ 3.825	5.1.2b	
E42	Hoofdweg e.o.	G&O	G&O	G&O	€ 3.875		
E43	Westindische Buurt	G&O	G&O	G&O	€ 4.425		
E75	Chassébuurt						
	b	G&O	G&O	G&O	€ 3.750	5.1.2b	
	a,c	G&O	G&O	G&O	€ 4.125		
	d	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O

Woningbouw (vrije sector) 2016							
bestaande rechten		eengezinswoningen			meergezinswoningen		
		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo	
			Koop	Huur		Koop	Huur
F. Nieuw-West							
F11	Bedrijventerrein Sloterdijk	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
F76	Slotermeer Noordoost						
	a	€ 2.200	5.1.2b		G&O	G&O	G&O
	b	G&O	G&O	G&O	€ 2.425	5.1.2b	
F77	Slotermeer Zuidwest						
	a,b,d,e,f	€ 2.475	5.1.2b		€ 2.350	5.1.2b	
	c	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
F78	Geuzenveld						
	a,e	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b	€ 2.475	5.1.2b		G&O	G&O	G&O
	c	G&O	G&O	G&O	€ 2.275	5.1.2b	
	d	G&O	G&O	G&O	€ 2.350		
F79	Eendracht						
	a	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b	€ 2.275	5.1.2b		G&O	G&O	G&O
F80	Lutkemeer/Ookmeer	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
F81	Osdorp Oost	G&O	G&O	G&O	€ 2.375	5.1.2b	
F82	Osdorp Midden	G&O	G&O	G&O	€ 2.450		
F83	De Punt						
	a	€ 1.925	5.1.2b		€ 2.175	5.1.2b	
	b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
F84	Middelveldsche-Akerpolder						
	a	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b	€ 2.450	5.1.2b		€ 2.550	5.1.2b	
	c	G&O	G&O	G&O	€ 2.475		
F85	Slotervaart Noord						
	a	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b,c	G&O	G&O	G&O	€ 2.375	5.1.2b	
F86	Overtoomse Veld						
	a	G&O	G&O	G&O	€ 2.800	5.1.2b	
	d	G&O	G&O	G&O	€ 2.775		
	b,c,e,f	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
F87	Westlandgracht						
	a	G&O	G&O	G&O	€ 2.750	5.1.2b	
	b	G&O	G&O	G&O	€ 4.300	5.1.2b	
	c,d,e,f	G&O	G&O	G&O	€ 2.950		
F88	Sloter-/Riekerpolder						
	a,b,c,d	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	e	€ 2.450	5.1.2b		G&O	G&O	G&O
	f,h	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	g,i	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	j	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
F89	Slotervaart Zuid						
	a,c,d	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b	€ 2.375	5.1.2b		€ 2.750	5.1.2b	

Woningbouw (vrije sector) 2016							
bestaande rechten		**eengezinswoningen**			**meergezinswoningen**		
		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo	
			Koop	**Huur**		**Koop**	**Huur**
K. Zuid							
K23	Zuidas						
	a,b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	c,d,e	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
K24	Oude Pijp						
	a,b,d,e	G&O	G&O	G&O	€ 4.775	5.1.2b	
	c	G&O	G&O	G&O	€ 5.000		
K25	Nieuw e Pijp	G&O	G&O	G&O	€ 4.775		
K26	Zuid Pijp	G&O	G&O	G&O	€ 4.325		
K44	Hoofddorppleinbuurt						
	a,b,c,d,e	G&O	G&O	G&O	€ 4.275	5.1.2b	
	f	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
K45	Schinkelbuurt						
	a	G&O	G&O	G&O	€ 4.850	5.1.2b	
	b	G&O	G&O	G&O	€ 4.525		
K46	Willemspark						
	a	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b	G&O	G&O	G&O	€ 5.200	5.1.2b	
	c,d	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
K47	Museumkw artier						
	a,b,d,e,f,g,h,i	G&O	G&O	GO	€ 5.825	5.1.2b	
	c,j	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
K48	Stadionbuurt						
	a,b,d,e	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	c,f	G&O	G&O	G&O	€ 4.550	5.1.2b	
K49	Apollobuurt						
	a,b,c,d,e	G&O	G&O	G&O	€ 5.225	5.1.2b	
	f	G&O	G&O	G&O	€ 5.050		
K52	Scheldebuurt						
	a,b,c,d	G&O	G&O	G&O	€ 4.475	5.1.2b	
	g,h	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
K53	IJselbuurt	G&O	G&O	G&O	€ 4.750	5.1.2b	
K54	Rijnbuurt						
	a,b,c	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	d,e	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
K59	Prinses Irenebuurtr e.o.	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
K90	Buitenveldert-West	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
K91	Buitenveldert-Oost						
	a,b,c	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	d	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O

Woningbouw (vrije sector) 2016							
bestaande rechten		eengezinswoningen			meergezinswoningen		
		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo	
			Koop	Huur		Koop	Huur
M. Oost							
M27	Weesperzijde	G&O	G&O	G&O	€ 4.950	5.1.2b	
M28	Oosterparkbuurt						
	a,c,d	G&O	G&O	G&O	€ 4.550	5.1.2b	
	b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
M29	Dapperbuurt	G&O	G&O	G&O	€ 4.125	5.1.2b	
M30	Transvaalbuurt	G&O	G&O	G&O	€ 3.875		
M31	Indische Buurt West						
	a	G&O	G&O	G&O	€ 4.225	5.1.2b	
	b	G&O	G&O	G&O	€ 4.125		
	c	G&O	G&O	G&O	€ 2.925		
M32	Indische Buurt Oost						
	a,c	G&O	G&O	G&O	€ 3.650	5.1.2b	
	b,d	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
M33	Oostelijk Havengebied						
	a	G&O	G&O	G&O	€ 3.625	5.1.2b	
	b	G&O	G&O	G&O	€ 3.725		
	c	G&O	G&O	G&O	€ 3.925		
	d	G&O	G&O	G&O	€ 3.950		
	e	€ 3.925	5.1.2b		G&O	G&O	G&O
	f	€ 4.075			G&O	G&O	G&O
	g,h	G&O	G&O	G&O	€ 3.500	5.1.2b	
	i,j,k	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
M34	Zeeburgereiland/Nieuw e Diep	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
M35	IJburg West						
	a,b,c	€ 3.325	5.1.2b		€ 2.950	5.1.2b	
	e,f	€ 3.075			€ 2.825		
M51	IJburg Zuid						
	a	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b	€ 3.450	5.1.2b		€ 2.725	5.1.2b	
	c	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
M50	IJburg Oost	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
M55	Frankendael						
	c,d,e,f,g,h,i	G&O	G&O	G&O	€ 4.200	5.1.2b	
	b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
M56	Middenmeer						
	a,b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	c,d,e,g,i	G&O	G&O	G&O	€ 4.350	5.1.2b	
	f	G&O	G&O	G&O	€ 3.400		
	h	G&O	G&O	G&O	€ 3.425		
M57	Betondorp						
	a	G&O	G&O	G&O	€ 3.400	5.1.2b	
	b,c	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
M58	De Omval/Overamstel	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O

Woningbouw (vrije sector) 2016							
bestaande rechten		eengezinswoningen			meergezinswoningen		
		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo	
			Koop	Huur		Koop	Huur
N. Noord							
N60	Volew ijck						
	a,b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	c	G&O	G&O	G&O	€ 2.300	5.1.2b	
N61	Uplein/Vogelbuurt						
	a	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b	G&O	G&O	G&O	€ 2.875	5.1.2b	
	c,d	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
N62	Tuindorp Nieuw endam						
	a	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
N63	Tuindorp Buiksloot	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
N64	Nieuw endammerdijk/Buiksloterdijk	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
N65	Tuindorp Oostzaan						
	a,d	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b	€ 2.975	5.1.2b		G&O	G&O	G&O
	c	G&O	G&O	G&O	€ 2.550	5.1.2b	
N66	Oostzanerw erf	G&O	G&O	G&O	€ 2.075		
N67	Kadoelen	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
N68	Waterlandpleinbuurt						
	a,d,e,f	G&O	G&O	G&O	€ 2.175	5.1.2b	
	b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	c	G&O	G&O	G&O	€ 2.550	5.1.2b	
N69	Buikslotermeer						
	a	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	c,	G&O	G&O	G&O	€ 2.175	5.1.2b	
	j,k,l,m	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
N70	Banne Buiksloot						
	a	G&O	G&O	G&O	€ 2.125	5.1.2b	
	b,c	G&O	G&O	G&O	€ 2.350		
	d	G&O	G&O	G&O	€ 1.875		
	e,f	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
N71	Noordelijke IJ-oevers Oost	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
N72	Noordelijke IJ-oevers West	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
N73	Waterland						
	a,b,c,d,e,f,g,h	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	i	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	j	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
N74	Elzenhage						
	a,c	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O

Woningbouw (vrije sector) 2016							
bestaande rechten		eengezinswoningen			meergezinswoningen		
		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo		marktw aarde per m² gbo	grondw aarde per m² gbo	
			Koop	Huur		Koop	Huur
T. Zuidoost							
T92	Amstel III/Bullewijk	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
T93	Bijlmer Centrum						
	a,b,c,d,e,f,h	G&O	G&O	G&O	€ 2.175	5.1.2b	
	g	G&O	G&O	G&O	€ 1.750		
	i,j,k	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
T94	Bijlmer Oost						
	a,c,e,f,g,h,i,k,l,m,n	€ 1.850	5.1.2b		€ 1.975	5.1.2b	
	b,j	€ 2.300			€ 1.800		
	d	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
T95	Nellestein	G&O					
	a	G&O	G&O	G&O	€ 1.850	5.1.2b	
	b,c	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
T96	Holendrecht/Reigersbos						
	a,f,g	€ 1.925	5.1.2b		€ 1.825	5.1.2b	
	b	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
	c	€ 1.750	5.1.2b		G&O	G&O	G&O
	d	G&O	G&O	G&O	€ 1.925	5.1.2b	
	e	G&O	G&O	G&O	€ 2.075		
T97	Gein						
	a	G&O	G&O	G&O	€ 2.050	5.1.2b	
	b	G&O	G&O	G&O	€ 1.850		
	c	€ 2.100	(10)(2g)		G&O	G&O	G&O
	d	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O	G&O
T98	Driemond	€ 2.500	€ 689	€ 585	G&O	G&O	G&O

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. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.
Een grondprijs voor bedrijfsruimte is van toepassing, als de ruimte voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en de aanwezigheid van loadingdocks.
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.
Als 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, 9-6-2011, http://www.amsterdam.nl/@497538/pagina/).

Bij situaties anders dan hierboven aangegeven moet contact opgenomen worden met de afdeling Regie en 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 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.
Op dit moment is er sprake van een andere dynamiek op de kantorenmarkt dan enkele jaren geleden (o.a. toegenomen kantoorgebruik en dalende leegstand). Dit is aanleiding om de kantorenstrategie te herzien. Zodra de herziene kantorenstrategie is vastgesteld, komt onderstaand locatiespecifiek kader voor kantoren te vervallen, en zijn de nieuwe kaders van toepassing.

Aanvullende maatregelen
Bij de vaststelling van de Kantorenstrategie op 14 juli 2011 heeft het College van B&W gevraagd te inventariseren waar een verdere planreductie mogelijk is teneinde het planaanbod van kantoren in lijn te brengen met een meer realistisch geraamde marktvraag en wat de consequenties hiervan zijn. Hiervoor is aanvullend op de Kantorenstrategie de nota Marktconforme kantorenplannen 2013 opgesteld, die in juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Met de vaststelling van het rapport Marktconforme kantorenplannen is het planaanbod tot 2020 teruggebracht naar 280.000 m² kantoorruimte door in te zetten op een directe planreductie (het schrappen/uitfaseren van planaanbod tot na 2040) en een "actieve reductiestrategie" (schrappen van planaanbod op natuurlijk moment, bijvoorbeeld als contractuele afspraak niet nagekomen wordt). Daarnaast is besloten het verwachte planoverschot van 352.000 m² in de periode 2020 tot 2040 nog niet op dit moment te reduceren, maar het reduceren pas ter hand te nemen als het effect van het reductievoorstel voor de periode tot 2020, vergezeld met de eerder in de Kantorenstrategie genomen maatregelen en de inzet van de gemeente op transformatie, zichtbaar is. Dit zal over circa vijf jaar zijn. Het planaanbod van kantoren voor de creatieve sector, met name gelegen op bedrijventerreinen, maakt onderdeel uit van het totale planaanbod voor kantoren en valt daarmee binnen de kaders van de Kantorenstrategie en aanvullende Marktconforme Kantorenplannen.

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. **<u>Krimpgebieden</u>**

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 als relevant onttrekking van incourante kantoren door transformatie en sloop plaats moeten vinden.

4. **Groeigebieden**
Gebieden waar tot 2020 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.

Grondprijs hoger gelegen etages: kantoorprijs
Bij nieuwe uitgifte in het voortdurende erfpachtstelsel geldt voor alle verdiepingsvloeren bij vastgoedobjecten zoals bedrijfsruimten en bedrijfsverzamelgebouwen in principe een grondprijs voor kantoorruimte. Alleen van de begane grond van deze objecten wordt verondersteld dat ze als bedrijfsruimte wordt afgerekend mits deze ook daadwerkelijk als bedrijfsruimte is gebouwd en gebruikt.
Een 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. Als dit het geval is dient contact opgenomen te worden met de afdeling Regie en Advies.

Voor meer informatie over de Kantorenstrategie of het rapport Marktconforme kantorenplannen zie http://www.amsterdam.nl/@497538/pagina/

Co-locaties

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

Showroom

Onder showroom wordt verstaan een ruimte ten behoeve van het tentoonstellen van te verkopen producten en/of diensten. 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 dienst-verlening

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

Bestemmings-omschrijving

Een overzicht van de verschillende definities en een hulptabel met een niet limitatieve opsomming van bedrijven per bestemming is opgenomen in bijlage H Bestemmingsomschrijving.

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 voor bedrijfsruimte 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 en 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 en 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 (grondprijs onbebouwd = grondprijs bebouwd maal 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 § 1.5.

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 bedrijfsruimte op bedrijfsterreinen 2017

Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	30%
B. Westpoort	
B10 h Westhaven Zuid	
E. West	
E15 b, c Markthallen, Bedrijvencentrum Westerkwartier	
E36 b Bedrijventerrein Sloterdijk I	
E37 a Bedrijventerrein Landlust	
E37 c Krelis Louwenstraat e.o.	
F. Nieuw-West	
F11 a Sloterdijk II	
F11 c, d Sloterdijk III (exclusief Westrandweg en afritten)	
F11 c, d Sloterdijk III - langs Westrandweg en afritten	
F11 e De Heining	
F11 f Telepoort	
F80 c Bedrijvenpark Lutkemeer	
F83 b Bedrijvencentrum Osdorp	
K. Zuid	
K45b Bedrijventerrein Schinkelbuurt Zuid	
M. Oost	
M33 i Bedrijvengebied Veelaan	
M33 j Bedrijvengebied Cruquiusweg	5.1.2b
M33 k Bedrijvengebied Zeeburgerkade	
M34 Zeeburgereiland	
M35 a Steigereiland – bedrijventerrein	
M58 b Weespertrekvaart	
M58 g, i, j Amstelkwartier Noord, Zuid en West	
Amstel II Gemeente Ouder-Amstel	
N. Noord	
N65 c Terrasdorp (noordzijde Klaprozenweg)	
N71 c Papaverweg e.o.	
N71 e Cornelis Douwesterrein	
N71 f NDSM terrein	
N71 g Buiksloterham	
N71 h Overhoeks	
N72 a Hamerstraatgebied	
N72 b Zamenhofstraat e.o.	
N72 c Bedrijventerrein Nieuwendammerdijk	
T. Zuidoost	
T92 b, c, d, e Amstel III	

Gebiedstypering kantoren 2017

A. Centrum		Typering Kantoorlocatie tot 2020
A00	Burgwallen Oude Zijde	Balansgebied
A01	Burgwallen Nieuwe Zijde	Balansgebied
A02	Grachtengordel West	Balansgebied
A03	Grachtengordel Zuid	Balansgebied
A04	Nieuwmarkt / Lastage (exclusief Oosterdokseiland Zuidzijde)	Balansgebied
A04 a	Oosterdokseiland Zuidzijde	Groeigebied
A05 a	Westerdokseiland kop	Groeigebied
A05 b,c,d,f,g	Haarlemmerbuurt (exclusief Westerdokseiland kop)	Balansgebied
A06	Jordaan	Balansgebied
A07	De Weteringschans	Balansgebied
A08	Weesperbuurt / Plantage	Balansgebied
A09 a,b,c,d,e,f	Oostelijke Eilanden / Kadijken (exclusief Kazernebuurt, Kadijken)	Balansgebied
A09 h,i	Kazernebuurt, Kadijken	Balansgebied
B. Westpoort		
B10 h	Westhaven Zuid	Krimpgebied
E. West		
E12	Houthavens	Beperkt groeigebied
E13 a-f	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt (excl.Westergasfabriek)	Krimpgebied
E13 g	Westergasfabriek	Beperkt groeigebied
E13 H	Overbraker Binnenpolder	Krimpgebied
E14	Staatsliedenbuurt	Krimpgebied
E15	Centrale Markt	Krimpgebied
E16	Frederik Hendrikbuurt	Krimpgebied
E17	Da Costabuurt	Krimpgebied
E18	Kinkerbuurt	Krimpgebied
E19	Van Lennepbuurt	Krimpgebied
E20	Helmersstraat	Krimpgebied
E21 a	Cremerbuurt West	Krimpgebied
E21 b	Vondelparkbuurt West	Krimpgebied
E22	Vondelbuurt	Krimpgebied
E36	Sloterdijk	Krimpgebied
E37	Landlust	Krimpgebied
E38	Erasmuspark	Krimpgebied
E39	De Kolenkit	Krimpgebied
E40	Geuzenbuurt	Krimpgebied
E41	Van Galenbuurt	Krimpgebied
E42	Hoofdweg e.o.	Krimpgebied
E43	Westindische Buurt	Krimpgebied
E75	Chassébuurt	Krimpgebied

F. Nieuw-West		
F11 a,c,d,e	Bedrijventerrein Sloterdijk (exclusief Teleport)	Krimpgebied
F11 f	Teleport	Krimpgebied
F75	Spieringhorn	Krimpgebied
F76	Slotermeer Noordoost	Krimpgebied
F77	Slotermeer Zuidwest	Krimpgebied
F78 a,b,	Buurt 6, Buurt 7	Balansgebied
F78 c	Buurt 8	Krimpgebied
F78 d	Buurt 9	Beperkt Groeigebied
F78 e	Eendrachtspark	Krimpgebied
F79	Eendracht	Krimpgebied
F80	Lutkemeer / Ookmeer	Krimpgebied
F81 a,b,d,e	Wildeman, Meer en Oever, Calandlaan / Lelylaan Osdorp Zuidoost	Krimpgebied
F81 c	Osdorpplein e.o.	Balansgebied
F82 a,b	Osdorp Midden Noord, Osdorp Midden Zuid	Balansgebied
F82 c,d	Zuidwestkwadrant Osdorp Noord en Zuid	Krimpgebied
F83 a	De Punt	Krimpgebied
F83 b	Bedrijvencentrum Osdorp	Balansgebied
F84	Middelveldsche Akerpolder	Krimpgebied
F85 a	Oostoever Sloterplas	Krimpgebied
F85 b,c	Emanuel van Meterenbuurt, Jacob Geelbuurt	Krimpgebied
F86 a,b	Overtoomse Veld Noord, Overtoomse Veld Zuid	Krimpgebied
F86 c-f	Rembrandtpark, Johan Jongkindbuurt, Lucas/Andreasziekenhuis	Krimpgebied
F87 a,b	Westlandgracht, Andreasterrein	Krimpgebied
F87 c,d	Delflandpleinbuurt Oost, Delflandpleinbuurt West	Krimpgebied
F87 e	Riekerhaven	Krimpgebied
F87 f	Schipluidenbuurt	Krimpgebied
F88 a	Riekerpolder	Krimpgebied
F88 b,c,d	Park Haagseweg, Nieuwe Meer, Sloterweg e.o.	Krimpgebied
F88 e,f,g,h,i	Nieuw Sloten	Krimpgebied
F88 J	Dorp Sloten	Krimpgebied
F89 a,b,c	Louis Chrispijnbuurt, Jacques Veltmanbuurt, Staalmanbuurt	Krimpgebied
F89 d	Medisch Centrum Slotervaart	Krimpgebied
K. Zuid		
K23	Zuidas	Groeigebied
K24	Oude Pijp	Balansgebied
K25	Nieuwe Pijp	Balansgebied
K26	Zuid Pijp	Balansgebied
K44	Hoofddorppleinbuurt	Balansgebied
K45	Schinkelbuurt	Balansgebied
K46	Willemspark	Balansgebied
K47	Museumkwartier	Balansgebied
K48	Stadionbuurt	Balansgebied

Vervolg K. Zuid		
K49	Apollobuurt	Balansgebied
K52	Scheldebuurt (excl. Kop Zuidas)	Balansgebied
K52 h	Kop Zuidas	Groeigebied
K53	IJselbuurt	Balansgebied
K54	Rijnbuurt	Balansgebied
K59	Prinses Irenebuurt e.o.	Balansgebied
K90	Buitenveldert West	Balansgebied
K91	Buitenveldert Oost (excl. De Klenckebuurt)	Balansgebied
K91a	De Klenckebuurt	Krimpgebied
M. Oost		
M27	Weesperzijde	Krimpgebied
M28	Oosterparkbuurt	Balansgebied
M29	Dapperbuurt	Balansgebied
M30	Transvaalbuurt	Balansgebied
M31	Indische Buurt West	Balansgebied
M32	Indische Buurt Oost	Balansgebied
M33	Oostelijk Havengebied	Balansgebied
M34	Zeeburgereiland	Groeigebied
M35 a,b	Steigereiland Noord, Steigereiland Zuid,	Groeigebied
M35 c,e,f	Haveneiland Zuidwest, Noordwest en Noordoost, Rieteiland West	Balansgebied
M50a	Strandeiland	< 2020
M50b	Middeneiland Zuidoost	< 2020
M50c	Middeneiland Noordoost	< 2020
M50d	Middeneiland Zuidwest	< 2020
M50e	Middeneiland Noordwest	< 2020
M50f	Buiteneiland	< 2020
M50g	Centrumeiland	< 2020
M51 a	Rieteiland Oost	Balansgebied
M51 b,c	Haveneiland Oost, Haveneiland Noord	Balansgebied
M55	Frankendael (exclusief Julianapark, Amstelstation en omgeving)	Balansgebied
M55c	Julianapark (Amstelstation en omgeving)	Beperkt groeigebied
M56 a	Linnaeusparkbuurt	Balansgebied
M56 b,c	Middenmeer Noord, Middenmeer Zuid	Balansgebied
M56 d,e	Sportpark Middenmeer Zuid, Sportpark Middenmeer Noord	Balansgebied
M56 f	Park de Meer	Balansgebied
M56 g	Sportpark Voorland	Krimpgebied
M56 h	Science Park Noord	Groeigebied
M56 i	Science Park Zuid	Groeigebied
M57	Betondorp	Balansgebied
M58 b	Weespertrekvaart	Balansgebied
M58 e	Amstelglorie	Krimpgebied
M58 h	Omval	Balansgebied
M58 i,j	Amstelkwartier Zuid, Amstelkwartier West	Balansgebied

N. Noord		
N60	Volewijck	Krimpgebied
N61	IJplein/Vogelbuurt	Krimpgebied
N62	Tuindorp Nieuwendam	Krimpgebied
N63	Tuindorp Buiksloot	Krimpgebied
N64	Nieuwendammerdijk / Buiksloterdijk	Krimpgebied
N65	Tuindorp Oostzaan	Krimpgebied
N66	Oostzanerwerf	Krimpgebied
N67	Kadoelen	Krimpgebied
N68	Markengouw, Werengouw, Parkranden	Krimpgebied
N69	Buikslotermeer	Krimpgebied
N69 a	Rode Kruisbuurt	Krimpgebied
N69 c	Loenermark (omgeving Noordzuidlijn)	Beperkt groeigebied
N69 j	Buikslotermeerplein	Beperkt groeigebied
N69 k	Plan van Gool	Krimpgebied
N69 l	De Kleine Wereld	Krimpgebied
N69 m	Buikslotermeer Noord	Krimpgebied
N70	Banne Buiksloot	Krimpgebied
N71 c	Papaverweg e.o.	> 2020
N71 e	Cornelis Douwesterrein	Krimpgebied
N71 h	Overhoeks	> 2020
N71 g	Buiksloterham	> 2020
N71 f	NDSM terrein	> 2020
N72 a	Bedrijventerrein Hamerstraat	> 2020
N72 b,c	Zamenhofstraat e.o. , Bedrijventerrein Nieuwendammerdijk	Groeigebied
N73	Waterland	Krimpgebied
N74 a	Nintemanterrein	Krimpgebied
N74 b	Elzenhagen Zuid (omgeving station Noordzuidlijn)	Beperkt groeigebied
N74 c	Elzenhagen Noord	Krimpgebied
T. Zuidoost		
T92 a	Hoofdcentrum Zuidoost	Balansgebied
T92 b,d	Amstel III deel A/B Noord, Amstel III deel A/B Zuid	Krimpgebied
T92 c,e	Amstel III deel C/D Noord, Amstel III deel C/D Zuid	Krimpgebied
T92 f	AMC	Groeigebied
T92 g	Hoge Dijk	Krimpgebied
T93 a,b,c	Venserpolder West, Venserpolder Oost, D-buurt	Krimpgebied
T93 d	F-buurt (langs Bijlmerdreef)	Beperkt groeigebied
T93 e	Amsterdamse Poort	Beperkt groeigebied
T93 f,g	Hoptille, Rechte H-buurt (langs Karspeldreef)	> 2020
T93 h	Hakfort/Huigenbos	Beperkt groeigebied
T93i	Huntum (langs Karspeldreef)	> 2020
T93 j	Vogeltjeswei (langs Bijlmerdreef)	Beperkt groeigebied
T93 k	Bijlmerpark West	Krimpgebied
T94 a,b,c	E-buurt, G-buurt West,Bijlmermuseum Noord	Krimpgebied

Vervolg T. Zuidoost		
T94 d,e	Kortvoort, Kelbergen (langs Karspeldreef)	Beperkt groeigebied
T94 f - n	Bijlmer Oost (exclusief T94 a-e)	Krimpgebied
T95	Nellestein	Krimpgebied
T96	Holendrecht / Reigersbos	Krimpgebied
T97	Gein	Krimpgebied
T98	Driemond	Krimpgebied

4 Commerciële bestemmingen binnen woonmilieu

Omschrijving

In 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, Cultuur & Ontspanning, Recreatie en Sport 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 en 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 en Advies voor een passende grondprijs.

De publiekrechtelijke aanduiding bedrijf 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)	€ 171 per m² BVO
Detailhandel en kantoor (meer dan 50% kantooroppervlak)	€ 378 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	€ 253 per m² BVO

Voor de toepassing van deze grondprijzen geldt een maximaal aantal aaneengesloten units van 5, waarbij de omvang per unit een bovengrens van 250 m² BVO heeft. Voor de grondprijs van grotere units dient u contact op te nemen met de afdeling Regie en 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 **18 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 18 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, maar kan op basis van een advies door de afdeling Regie en 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 § 1.5.

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. 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 goederen verkocht, maar wordt een dienst aangekocht of ingehuurd. Voorbeelden van deze consumentgerichte diensten zijn: reisbureaus, uitzendbureaus, makelaars, bankfilialen,

hypotheekadviseurs, internetgelegenheden, kopieerwinkels, gereedschapsverhuur en dergelijke.

Brancheverwaging

Een voortgaande trend is de brancheverwaging. 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, PDV en GDV 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 en 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 en Advies.

Grondprijs PDV

Voor perifere detailhandelsvestigingen gelden de volgende regels:
- Maximaal 30% ondersteunende kantoorvloeroppervlakte
- Bouwmarkten/meubels, tuincentra, detailhandel in auto's: afdeling Regie en 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 en Advies opgenomen te worden.

Grondprijs GDV

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

Grondprijs showroom

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

Grondprijs consument-gerichte 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 en Advies.

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 wordt tevens verstaan de zogenaamde short stay en long stay appartementen:
Short stay: Het structureel aanbieden van zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning voor een aansluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden. Indien het langer voor 6 maanden wordt verhuurd dan is er sprake van regulier wonen (huur).
Extended stay (long stay): het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een zelfstandige woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben. Niet zijnde reguliere hotel.

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 een advies door de afdeling Regie en Advies. Raadpleeg daarom voor een grondprijsbepaling de afdeling Regie en 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 en 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.).
Neem voor het verkrijgen van een grondprijsbepaling voor een hotel contact op met de afdeling Regie en Advies.

Grondprijs short en long stay appartementen

Voor short stay en long stay appartementen gelden afwijkende grondprijsniveaus. Net als bij hotels moet voor een grondprijs contact met de afdeling Regie en Advies opgenomen worden.

Grondprijs congres-ruimte

Voor congresruimten die qua oppervlak niet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming (of gewoon zelfstandige congresruimte) gelden afwijkende grondprijsniveaus, die net als bij hotels worden bepaald door de afdeling Regie en 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 bepaald op basis van een advies door de afdeling Regie en Advies.

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 en 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 als:

- 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.

Terrassen

Voor terrassen geldt een korting van 75% op de grondprijs voor horeca.

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: detailhandel, horeca, cultuur & ontspanning, recreatie en sport. Hierbij geldt dat de bestemming die overwegend voorkomt (meer dan de helft van het vloeroppervlak of kaveloppervlak) maatgevend is. Voor grotere rechten van erfpacht is het mogelijk diverse bestemmingen naast elkaar te gebruiken.

Grondprijs

Voor de bestemmingen cultuur & ontspanning, recreatie en sport worden de grondprijzen residueel vastgesteld, waarbij een ondergrens geldt van € 171 per m² bruto vloeroppervlak exclusief BTW. Neem hiervoor contact op met de afdeling Regie en Advies.
Tevens kan voor extensief bebouwde kavels zoals een golfbaan, een tennispark een kortingsfactor van 0,2 voor het onbebouwde deel van de kavel worden toegepast (grondprijs onbebouwd = grondprijs bebouwd maal 0,2). De onbebouwde ruimte wordt berekend volgens het voorbeeld in hoofdstuk 8.

Bestaande rechten

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.5.

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.

Jachthavens

Een jachthaven is een accommodatie met zomerligplaatsen of passantenligplaatsen voor pleziervaartuigen, eventueel in combinatie met reparatie van recreatievaartuigen, exploitatie van winterstalling voor recreatievaartuigen en verkoop van motorbrandstoffen en andere benodigdheden voor recreatievaartuigen waarbij het waterperceel minimaal 60% bedraagt van het totale perceel ten behoeve van jachthaven. Het minimum ligt bij 60% omdat volgens de hierboven toegepaste definitie van jachthaven het zwaartepunt van de activiteiten ligt bij het exploiteren van ligplaatsen. Het landperceel van maximaal 40% is bedoeld voor reparatie, opslag en stalling ten behoeve van de jachthaven. Als er sprake is van minder dan 60% water, dan is de bestemming jachthaven niet van toepassing, maar de bestemming bedrijfsruimte, omdat het zwaartepunt dan ligt bij bijvoorbeeld reparatie en stalling.

Grondprijsbepaling

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

- Als de jachthaven bestaat uit maximaal 40% land, dan geldt de bestemming jachthaven en is de grondprijs jachthaven van toepassing op zowel land als water.
- Bij een landoppervlak van meer dan 40% is er sprake van de bestemming bedrijfsruimte en geldt voor het totale landoppervlak de grondprijs voor bedrijfsruimte en voor het watergedeelte een factor van 0,2 op de grondprijs van bedrijfsruimte.
- Voor zowel 1 als 2 geldt de voorwaarde dat de floor/space-index van het land kleiner is dan 1. Is de floor/space-index groter dan 1, dan wordt de grondprijs voor het land afgerekend per m² bruto vloeroppervlak.
- Bij de bestemming bedrijfsruimte is maximaal 30% ondersteunende kantoor toegestaan.
- Voor ander gebruik zoals detailhandel, horeca en wonen geldt een andere grondprijs dan jachthaven of bedrijfsruimte.

8 Overige bestemmingen

Naast de belangrijkste bestemmingen die in de vorige hoofdstukken aan de orde kwamen bestaat er in Amsterdam vraag naar grond voor een grote diversiteit aan overige bestemmingen waarvoor dikwijls een 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 onderstations, gelijkrichterstations, gasverdeelstations, gasontvangstations glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen t.b.v. distributie van energie, telefonie, internet, water.
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 de voorzieningen zoals genoemd onder categorie 1 is het uitgangspunt dat de grondprijzen residueel bepaald worden. Het beleid is gemaakt om ruimte te bieden voor residuele grondprijsbepaling in gevallen waar de marktwerking leidt tot commercieel winstgevende business cases. In veel gevallen zal dit niet het geval zijn, en zal worden teruggevallen op de minimale grondprijs. De vaste minimale grondprijs bedraagt per 1 januari 2017 € 171 per m² bruto vloeroppervlak.
Dit wordt echter per geval beoordeeld. Neem hiervoor contact op met de afdeling Regie en 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 € 171 per m² bruto vloeroppervlak geldt.
NB. Met ingang van 1 januari 2015 wordt de AWBZ vervangen door de Wet langdurige zorg (Wlz).

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 € 171 per m² bruto vloeroppervlak. Voor broedplaatsen die niet zijn goedgekeurd door de CAWA, geldt dat de grondprijs residueel wordt bepaald met een ondergrens van € 171 per m² bruto vloeroppervlak.

Nutsvoorzieningen

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

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

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

Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste grondprijs van € 171 per m² bruto vloeroppervlak.

Nota Bene 1:

Voor de bepaling van de grondwaarde worden niet tot nutsvoorzieningen gerekend vastgoed ten behoeve van ❶ de productie en opslag van gas, elektra, warmte, ❷ de eigen bedrijfsvoering van de producent of netbeheerder (w.o. kantoren) ❸ werven, garages, werkplaatsen voor de productie, beheer, onderhoud en opslag van voor het netbeheer/dienstverlening benodigde materiaal.

Nota Bene 2:

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer als tramrails, bushalten, abri's en dergelijke worden gerekend tot de weginrichting in beheer van DIVV. Hierover wordt geen grondwaarde berekend. Voorzieningen als gelijkrichterstations, eindhuisjes, waarin bus/tramchauffeurs hun rustruimte hebben en de lijnmanager kantoor houdt, vallen (in gedeeltelijke afwijking van nota bene 1) wel tot de nutsvoorzieningen waarvoor de vaste lage grondprijs van € 171 per m² bruto vloeroppervlak geldt.

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. Ze staan exclusief ten dienste van één of meer gebouwen en zijn enigszins te vergelijken met een collectieve CV- of airco-installatie. WKO-installaties kunnen deel uitmaken van een erfpacht of –hetgeen doorgaans het geval is- worden ondergebracht in een opstalrecht, dat door een derde wordt geëxploiteerd.

In principe zou de grondwaarde voor een WKO-installatie residueel bepaald moeten worden op basis van de commerciële waarde van de installatie minus de vervaardigingskosten. Omdat de erfpachter/opstaller op grond van de erfpacht/opstalvoorwaarden gehouden is om in de openbare ruimte gelegen warmte-/koude bronputten en leidingen te verplaatsen en de gemeente niet in staat is de geschiktheid van de ondergrond voor warmte-/koudebronnen te regelen, is er voor gekozen de grondwaarde op een andere manier te bepalen.

De totale grondwaarde van een WKO-installatie wordt bepaald naar de twee samenstellende delen: ❶ de in de openbare ruimte gelegen bron(nen) en ❷ de installatieruimte:

1. Er is een positief verband tussen het volume van het gebouw dat door de bron wordt bediend en de grondwaarde. Met andere woorden, als het gebouwoppervlak toeneemt, neemt ook de grondprijs per bron toe. Om die reden is de vaste grondprijs per bron niet meer van toepassing. De grondprijzen per bron worden per geval bepaald door de afdeling Regie en Advies.
2. Voor het gebruik van de installatieruimte wordt de grondwaarde bepaald op basis van bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur en de grondprijs voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan wordt de grondwaarde bepaald op basis van een naar vloeroppervlakte gewogen gemiddelde grondprijs van alle bestemmingen.

Nota Bene: In geval van een opstalrecht dient de opstaller met de erfpachter van het complex waarin de WKO-installatie zal worden opgesteld overeenstemming te bereiken over een eventuele vergoeding voor de opstelruimte van de installatie. In de erfpacht wordt voor de opstelruimte geen grondwaarde berekend aangezien anders sprake zou zijn van dubbele inkomsten voor de gemeente voor de zelfde ruimte.

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 **€ 10.023** 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 de bestemmingen in dit hoofdstuk waarop standaard de vaste lage grondprijs van € 171 per m² bruto vloeroppervlak van toepassing is, geldt dat, als de FSI kleiner is dan 1, voor het onbebouwde deel een kortingsfactor van 0,2 op de grondprijs mag worden toegepast (grondprijs onbebouwd = grondprijs bebouwd maal 0,2). Bij een FSI gelijk aan of groter dan 1, behoeft het onbebouwde deel niet te worden afgerekend en geldt de kortingsfactor onbebouwd niet.
Het aantal vierkante meters onbebouwd terrein dat wordt afgerekend, wordt als volgt berekend: m² kaveloppervlak minus totaal footprint van het gebouw is onbebouwd terrein. 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. Voor de onbebouwde ruimte wordt 1.000 m² -/- 400 m² = 600 m² maal de grondprijs onbebouwd in rekening gebracht.

Lagenfactor

Voor bestemmingen die worden gerealiseerd in een gebouw met meerdere bouwlagen, en waarvoor in beginsel de vaste lage grondprijs van € 171 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 en 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	€ 5.1.2b - € 5.1.2b
- Parkeren onder opgetild gebouw op kolommen (open structuur)	€ 5.1.2b - € 5.1.2b
Parkeergarage bovengronds	
- Solitaire garage bovengronds, lichte gevelsluiting (half open)	€ 5.1.2b
- Parkeerdek op dak van een gebouw	€ 5.1.2b - € 5.1.2b
Inpandige parkeergarage bovengronds	
- Garage bovengronds, lichte gevelsluiting (half open)	€ 5.1.2b - € 5.1.2b
- Garage bovengronds, gesloten gevel en mechanisch geventileerd	€ 5.1.2b - € 5.1.2b
Parkeergarage half verdiept	
- Halfverdiept (deels onder maaiveld)	€ 5.1.2b - € 5.1.2b
Parkeergarage één laag verdiept	
- Eén laag verdiept	€ 5.1.2b - € 5.1.2b
Parkeergarage twee laags verdiept	
- Twee laags verdiept	€ 5.1.2b - € 5.1.2b
Mechanisch parkeren in een één laag verdiepte garage	
- Eén laag verdiept, volautomatisch	€ 5.1.2b - € 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:

- 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.
- De kosten voor parkeren onder een opgetild gebouw bestaan voor een groot deel uit extra kosten voor het gebouw zelf.
- 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.
- Voor de stichtingskosten van mechanisch parkeren is uitgegaan van een stallingsgarage.
- Regie en Advies bepaalt welke stichtingskosten van toepassing zijn ten behoeve van het grondprijsadvies.
- 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 € 5.1.2b per plaats. De kosten voor een inpandige bovengrondse garage kunnen oplopen tot € 5.1.2b per plaats. De kosten voor een twee lagen-verdiepte garage kunnen tot € 5.1.2b per plaats oplopen. De kosten voor mechanisch parkeren kennen een bovengrens van € 5.1.2b per plaats.

Grondprijs

Per vorm wordt in dit hoofdstuk aangegeven op welke manier de grondprijs wordt bepaald. Voor een grondprijs voor parkeren dient altijd contact te worden opgenomen met de afdeling Regie en Advies. 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 € 4.500
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. Als 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 op basis van 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. Als 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 en 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 opbrengst verhogend 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.

Sociaal parkeren

Uitgangspunt is dat gebouwde parkeervoorzieningen alleen worden gerealiseerd als deze rendabel zijn. Met de corporaties is afgesproken dat in concrete gevallen gestreefd wordt naar condities zodat de corporaties parkeerplaatsen bij sociale huurwoningen, zonder koppelverhuur, kunnen realiseren.

Bijdrage in grondprijs

Het is een algemeen uitgangspunt dat gebouwde parkeervoorzieningen alleen worden gerealiseerd als deze rendabel zijn. Dit geldt voor alle bestemmingen. Alleen in heel uitzonderlijke gevallen kan de centrale stad bij woningbouwprojecten, 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 zijn onder andere dat gebouwde parkeervoorzieningen alleen worden gerealiseerd ten behoeve van marktsectorwoningen en dat parkeren bij sociale woningbouw op straat plaatsvindt. Voor parkeervoorzieningen bij andere bestemmingen dan woningbouw is vanuit de grondexploitatie geen bijdrage beschikbaar als er 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 2017 € 1.738 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.

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

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)
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).
GO	**Gebruiksoppervlak** De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (zie bijlage D).
Ovb	**Overdrachtsbelasting** Overdrachtsbelasting wordt geheven als onroerende zaken en zakelijke rechten ouder zijn dan twee jaar en wel in de volgende gevallen: - economische én juridische verkrijging van een onroerende zaak; - verkrijging van zakelijke rechten op een onroerende zaak; - wijziging van zakelijke rechten op een onroerende zaak. Nota bene: bij niet-woonbestemmingen geldt de eis van twee jaar niet.
NEN 2580	**Nederlandse norm 2580** Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden
Plaberum	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". Zie hiervoor NEN 2580. 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 en Advies. Voor het correct afhandelen van een adviesaanvraag is het belangrijk dat de medewerker van de afdeling Regie en 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 (tot en met 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 marktkoop of markthuur) en aangeven of er sprake is van tuinen en/of garages
  - bij meergezinswoningen: aantal bouwlagen, ontsluitingsvorm of referentietype (galerijontsluiting- portiekontsluiting- meerspanner etc.)
  - 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 GO, BVO, kavel), inclusief gemiddelde woningoppervlakte
- als parkeervoorzieningen aanwezig:
  - aantal parkeerplaatsen
  - aangeven ten behoeve van welke bestemming(en) de parkeerplaatsen gerealiseerd worden
  - beschrijving van bouwvormen (gebouwd, maaiveld, verdiept, op het dak etc.)
- plattegrond en omschrijving van gebied (als aanwezig, bijvoorbeeld Nota van Uitgangspunten)

Nieuwe uitgiften in een later stadium van planvorming

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 marktkoop of markthuur) en aangeven of er sprake is van tuinen en/of garages
  - bij meergezinswoningen: aantal bouwlagen, ontsluitingsvorm of referentietype (galerijontsluiting- portiekontsluiting- meerspanner etc.)

  - 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 GO, BVO, kavel), inclusief gemiddelde woningoppervlakte
- als parkeervoorzieningen aanwezig:
  - aantal parkeerplaatsen
  - aangeven ten behoeve van welke bestemming(en) de parkeerplaatsen gerealiseerd worden
  - beschrijving van bouwvormen (gebouwd, maaiveld, verdiept, op het dak etc.)
- voorlopige bouwtekeningen en/of plattegronden

In het geval van (collectief) particulier opdrachtgeverschap dient een definitief kavelpaspoort aangeleverd te worden.

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 marktkoop of markthuur) en aangeven of er sprake is van tuinen en/of garages
  - bij meergezinswoningen: aantal bouwlagen, ontsluitingsvorm of referentietype (galerijontsluiting- portiekontsluiting- meerspanner etc.)
  - 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 GO, BVO, kavel) inclusief gemiddelde woningoppervlakte
- 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 (gebouwd, maaiveld, verdiept, op het dak etc.)
  - door ontwikkelaar aangegeven 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 GO, 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 GO

Bruto vloeroppervlak (BVO)

Algemene definitie

Het bruto vloeroppervlak van een woning wordt 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.

Als 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'. Als deze drie begrippen bij elkaar worden opgeteld, bijvoorbeeld voor gebruik van kengetallen, behoort 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.

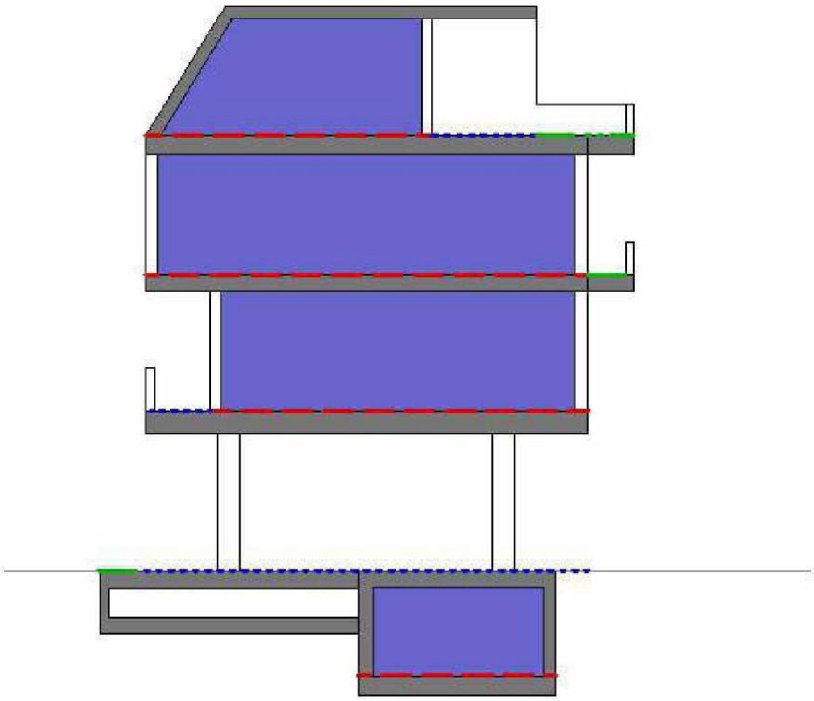
BVO overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

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.

BVO niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

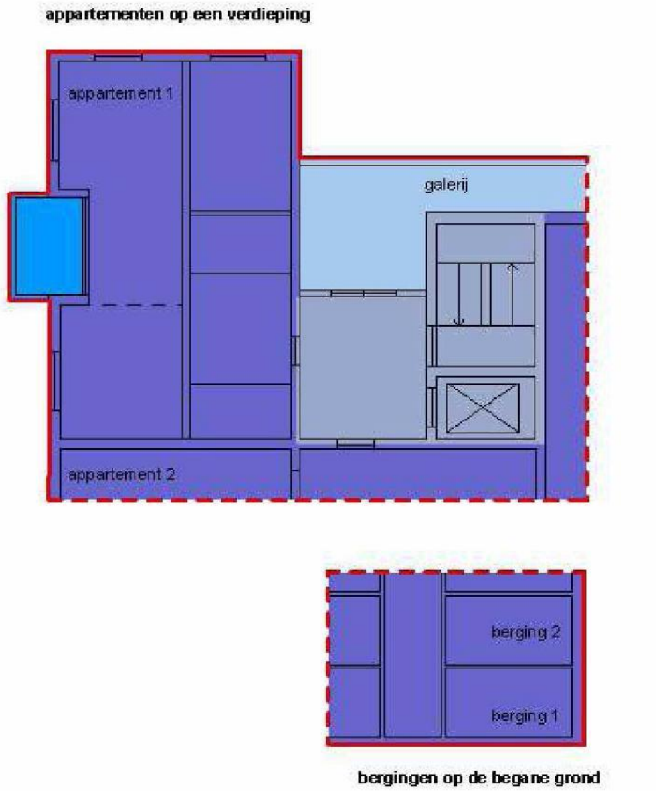
[4] Bij twijfel over de manier van het bepalen van het bruto vloeroppervlak is de NEN 2580:2007 maatgevend.

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



Algemene definitie

Gebruiksoppervlak (GO)

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;

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

- 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.

Bijlage D Referentiemodellen woningbouw

Referentiemodellen

Voor een schatting van de stichtingskosten van een nieuwbouwwoning worden door de afdeling Regie en Advies 15 referentiemodellen gebruikt. Elk referentiemodel kent zijn eigen stichtingskosten.

Eengezinswoningen

Voor eengezinswoningen zijn 4 referentiemodellen ontwikkeld:

- Rijtjeswoning bestaande uit 2 tot 2,5 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 en Advies

Meergezinswoningen

Voor meergezinswoningen zijn 10 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
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen portiek-ontsloten (dit is tevens de referentie voor bestaande woningbouw)
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen driespanner portiek-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
- Rechthoekig gebouw 8 tot en met 11 lagen driespanner 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 en Advies.

Bebowoningen

Naast een- en meergezinswoningen wordt 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.

- 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.

- De kwaliteit waar vanuit gegaan wordt is het gemiddelde kwaliteitsniveau zoals aangetroffen in de gerealiseerde projecten in Amsterdam. Uiteraard is de wettelijke kwaliteit (omschreven in het Bouwbesluit) van toepassing.
- 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.
- De woningen zijn standaard ingericht met een keukenblok en sanitair. Indien van toepassing is de kap ingericht.
- Sinds 2012 wordt er in de referentieberekeningen uitgegaan van stadsverwarming
- 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.
- 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 GO. Als alleen het brutovloeroppervlak (BVO) van een project bekend is, moet deze worden omgezet naar gebruiksoppervlak (GO). Voor het omzetten van BVO naar GO is voor verschillende woningtypen een drietal GO/BVO-factoren berekend op basis van de referenties.

De GO/BVO factor wordt bepaald door de ontsluiting, de bergingen en de buitenruimten. Welke GO/BVO factor gebruikt moet worden hangt af van het project en de gegevens die bekend zijn.

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.

Buitenruimten horen volgens de NEN 2580 niet tot het BVO van het gebouw maar tot de BVO van de buitenruimte. Wanneer er nog weinig bekend is van een woningbouwplan en verwacht wordt dat buitenruimten binnen de rooilijn moeten worden opgelost, kan voor de omrekening van BVO naar GO de buitenruimte zoals balkons, loggia's en galerijen tot het BVO gerekend. Tuinen en dakterrassen worden nooit tot het BVO gerekend. Zo ontstaan per woningtype drie GO/BVO-verhoudingsgetallen, die gebruikt kunnen worden voor de omzetting van BVO naar GO. De verschillende verhoudingsgetallen zijn in het overzicht in deze bijlage opgenomen.

Ongeacht of bergingen en buitenruimte tot het BVO behoren worden de kosten wel altijd meegenomen in de stichtingskosten. De gehanteerde oppervlakten sluiten aan op het vigerende Bouwbesluit.

Voor de meergezinswoningen is uitgegaan van een berging buiten de woning met een oppervlakte van minimaal 5 m² (netto) oppervlakte. Voor de eengezinswoningen is uitgegaan van buitenbergingen met een oppervlakte van minimaal 6 m². Voor de meergezinswoningen is uitgegaan van een balkon met een oppervlakte van 5 m².

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 kan het parkeren op het maaiveld of onder het bouwblok opgelost worden. De extra kosten als gevolg van parkeren onder een bouwblok worden in de normering toegerekend aan het parkeren. De extra kosten kunnen dus niet opgevoerd worden aan de bovenliggende woningen (of andere bestemmingen)

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 adviseurskosten 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.

Voor vragen kan contact opgenomen worden met de afdeling Regie en Advies

Verhoudingsgetallen van de woningbouwreferenties

Voor het omrekenen van brutovloeroppervlak (BVO) naar gebruiksoppervlak (GO) is voor verschillende woningtypen de GO/BVO factor berekend. Per woningtype wordt het gebruiksoppervlak, het brutovloeroppervlak en het verhoudingsgetal gegeven. 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 meergezinswoningen zijn drie mogelijkheden gegeven afhankelijk van de ligging van (buiten)bergingen en buitenruimten (balkons en galerijen). De GO/BVO factor inclusief bergingen en buitenruimten gaat uit van bergingen op begane grond (of verdieping) en dat buitenruimten binnen het volume worden opgelost. De factor inclusief bergingen en exclusief buitenruimten gaat er ook vanuit dat de bergingen op begane grond worden opgelost maar dat buitenruimten buiten het volume vallen en dus niet tot het BVO worden gerekend. In de factor exclusief bergingen en buitenruimten worden de bergingen bijvoorbeeld in een ondergrondse garage opgelost en de buitenruimten buiten het volume.

Afhankelijk van het project en zijn eisen wordt de meest gelijkende referentie en bijbehorende GO/BVO factor gekozen.

Woningtypen		GO	BVO	GO/BVO	BVO	GO/BVO	BVO	GO/BVO
			* incl. buitenruimte en buitenberging		incl. buitenbergingen excl. buitenruimte		excl. buitenruimte en buitenbergingen	
		m²	m²		m²		m²	
Laagbouw								
A1	2,5 lagen	115					132	0,87
A2	2 laags + schuine kap	117					155	0,75
A3	3,5 lagen herenhuis	158					180	0,88
A4	2 onder 1 kap	145					170	0,85
A5	bebo:	230					264	0,87
	-benedenwoning	112					128	
	-bovenwoning	118					136	
Categorie 4 lagen								
B1	galerij	90	125	0,72	119	0,80	112	0,85
B2	portiek	90	125	0,72	120	0,75	114	0,79
Categorie 5-7 lagen								
C1	galerij 6 lagen	90	133	0,68	128	0,75	120	0,80
C2	portiek 6 lagen	90	140	0,64	135	0,67	129	0,70
C3	driespanner 6 lagen	90	129	0,70	124	0,73	117	0,77
C4	toren 6 lagen	90	126	0,71	121	0,74	115	0,78
Categorie 8-11 lagen								
D1	galerij 10 lagen	90	132	0,68	127	0,75	120	0,80
D2	portiek 10 lagen	90	140	0,64	135	0,67	129	0,70
D3	driespanner 10 lagen	90	129	0,70	124	0,73	117	0,77
D4	toren 10 lagen	90	129	0,70	124	0,73	117	0,77

Bijlage E Stichtingskosten kantoren

Uitgangspunten
Bij de berekening van de normkosten van kantoren is uitgegaan van vier kwaliteitssegmenten, namelijk:
- basisniveau;
- middenniveau;
- subtopniveau;
- topniveau.

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

Omschrijving	basisniveau	middenniveau	subtopniveau	topniveau
Vloerbelasting	400 kg/m²	5%: 1.000 kg/m²	10%: 1.000 kg/m²	20%: 1.000 kg/m²
Overspanning vloeren	7,20 m¹	7,20 m¹	7,20 m¹	Kolomarm
Gevel (dicht)	Metselwerk	Metselwerk (luxe)	Natuursteen	RVS/Glas
Gevel (open)	Hardhout	Aluminium kozijnen	Aluminium vliesgevel	Aluminium vliesgevel
Verdiepingshoogte	3,60 m¹	3,60 m¹	3,60 m¹	3,70 m¹
Trappen	Prefab standaard	Prefab standaard	Afwijkende vormgeving	Afwijkende vormgeving
Traphekken	Staal (gecoat)	Staal (gecoat) met glas	RVS met glas	RVS met glas
Trapafwerking	Vloerbedekking	Kunststeen	Hout	Hout
Afwerking kantoor:				
- vloeren	Cementdekvloer	Cementdekvloer	Holtevloer	Holtevloer
- wanden	Brander Crystal	Brander Crystal	Glasvlies en saus	Glasvlies en saus
- plafond	Syst. 600 x 1200	Bandrasterplafond	Bandrasterplafond +	Bandrasterplafond +
Afwerking "natte" ruimte:				
- vloeren	Tegels 150 x 150	Tegels 200 x 200	Tegels kunststeen	Tegels kunststeen
- wanden	Tegels 150 x 150	Tegels 150 x 150	Duurder tegelwerk	Natuursteen
- plafond	Gipsvinyl	Gipsvinyl	Gips met schuurwerk	Gips met schuurwerk
Zonwering	Handmatig	Centraal, elektrisch	Decentraal, elektrisch	Decentraal, elektrisch
Installaties:				
- verwarming	Radiatoren	Radiatoren	Luchtverwarming	Luchtverwarming
- luchtbehandeling	VAV-inductie op basis buitentemperatuur	VAV-inductie beperkt individueel regelbaar	VAV-inductie, individueel regelbaar	Inductie in plafond, Met daglicht regeling
- warmtelast	40 W/m²	45 W/m²	50 W/m²	55 W/m²
- armaturen	HF-armaturen	TL-5 armaturen	TL-5 armaturen met daglichtregeling	TL-5 armaturen met daglichtregeling
- sprinkler	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
- flexibiliteit elektra	Geen	Geen	Verhoogde vloer	Verhoogde vloer

Voor de duurdere 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 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)
Basis	83% - 87%	5.1.2b
Midden	83% - 87%	
Subtop	83% - 87%	
Top	83% - 87%	

Bijlage F Overdrachtsbelasting en BTW

Algemeen

Hoofdregel Overdrachtsbelasting

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.

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) en 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.

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. 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[6] of nieuw vervaardigde onroerende zaak[7],
- de grondwaarde is gelijk aan de zogenaamde Waarde Economisch Verkeer[8] (WEV) en 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*.

Heffingsgrondslag

De heffingsgrondslag bij met **BTW** belaste leveringen is gelijk aan de grondwaarde of als 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.

---

[6] **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.

[7] **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.

[8] **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.

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 (economische of 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.

Bouwenvelop-overeenkomst

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 vastgoedontwikkeling 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 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 een toets door de afdeling Regie en Advies van Grond en Ontwikkeling, op de grondexploitatiebegroting. Een vastgoedscan is een onderdeel van de documentatie die bij de financiële toetsing van het Investeringsbesluit door de projectgroep aan afdeling Regie en Advies (Grond en Ontwikkeling) 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 en Advies van Grond en Ontwikkeling, 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. Indien nodig, moet aan de afdeling Regie en Advies een grondprijsadvies worden gevraagd. Het gaat hier steeds om grondprijzen per m² GO 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.

Stap 1
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 (GO) 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 GO/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 en Advies een VON-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 residuele grondprijs bepaald of dient een maatwerk grondprijsadvies[9] 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.

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

Bijlage H Bestemmingsomschrijving

Inleiding

Deze bijlage 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 Bestemmingsomschrijving bestaat naast de definities van de verschillende bestemmingen uit een hulptabel met een niet-limitatieve opsomming van de gebruiksvormen en activiteiten per bestemming.

Jaarlijks wordt de Bestemmingsomschrijving 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 bijlage wordt onder bestemming verstaan de contractueel vastgelegde bestemming tussen de gemeente en de erfpachter van een in erfpacht gegeven terrein.

1.2 Indeling bestemmingsomschrijving

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
- 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.
- 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
- 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.
- Vrijstaande woning/twee-onder-één-kapwoning
  Onder een vrijstaande woning wordt verstaan een grondgebonden woning met een eigen dak waarbij die woning (inclusief garage of berging) niet is aangebouwd aan andere huizen of gebouwen.
  Onder een twee-onder-één-kapwoning wordt verstaan twee aan elkaar verbonden grondgebonden woningen met een eigen dak waarbij geen van deze twee woningen (inclusief garage of berging) is aangebouwd aan andere huizen of gebouwen.
- Een eengezinswoning, een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kapwoning kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.6 Meergezinswoning

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

2.7 Woonschip

- 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.
- Een woonschip kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.8 Woonvaartuig

- 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.
- Een woonvaartuig kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.9 Woonark

- 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.
- Een woonark kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.10 Woonwagen

- 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.
- 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 en ontspanning
- Detailhandel
- Horeca
- Kantoorruimte
- Recreatie
- Sport
- Overige bestemmingen

3.1 Bedrijfsruimte
Onder bedrijfsruimte wordt verstaan het vastgoed dat 1) voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en de aanwezigheid van loadingdocks en 2) 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. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.

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:

- 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).
- 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.
- 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.

Hulptabel

Disclaimer

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

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Aannemingsbedrijf	B					K			
Abortuskliniek							O		
Accountants- of administratieconsulent				D		K			
Administratiekantoor				D		K			
Adviesbureau						K			
Advocaten kantoor				D		K			
Afhaalpunt van klaargemaakte eetwaren zonder directe consumptie				D					
Afslankstudio				D					
Afvalbehandeling	B								
Afvalwaterinzameling en -behandeling							O		
Afwerkingsbedrijf bouw	B					K			
Alternatieve genezingspraktijk							O		
Ambulancediensten en centrale posten							O		
Amusementen- en speelautomatenhal		C							
Antiquair				D					
Apotheek				D					
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 vormgevingsbureau						K			
Industriële reiniging	B								
Informatieverstrekking op het gebied van toerisme (VVV)				D					
Ingenieursbureau						K			
Installateur van verwarming- en luchtbehandeling	B								
Internetprovider						K			
Intramurale zorgvoorziening							O		
Jachthaven								R	
Jeugdherberg					H				
Jeugdzorg met overnachting							O		
Justitiële inrichting							O		
Juwelier				D					
Kaasboer/winkel				D					
Kamer van Koophandel						K			
Kampeerterrein								R	
Kapper				D					
Kartcentrum		C							
Kermis		C							
Keukenzaak				D					
Kinderboerderij								R	
Kinderopvang							O		
Kiosk				D	H				
Kledingontwerper						K			
Kledingwinkel				D					
Klimhal									S
Koffiebranderij	B								
Kopieerwinkel				D					
Kredietinformatiebureau				D		K			
Kredietverlening				D		K			
Kruidenier				D					
Kunstgalerie en expositieruimte				D					
Kunsthandel				D					
Kunstuitleencentra				D					
Laad-, los-, overslag- en opslagactiviteiten	B								

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

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

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

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

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

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