HANDLEIDING GRONDPRIJSBEPALING 2000

Contactpersonen:

Hoofd afdeling Grondprijsbeleid (per 1 maart 2000)

- [redacted] (555.93.48)

Adviseurs Woningbouw

- [redacted] (555.96.11)
- [redacted] (555.92.49)
- [redacted] (555.92.38)

Adviseurs Commercieel onroerend goed / overige bestemmingen

- [redacted] (555.94.31)
- [redacted] (555.93.19)
- vacature

Adviseurs Bestaande rechten van erfpacht

- [redacted] (555.94.23)
- [redacted] (555.94.19)

Adviseur Bouwkosten

- [redacted] (555.94.62 en 552.72.27)

Secretariaat

- [redacted] (555.94.33)

Bureau Erfpacht

- [redacted] (555.92.65)
- [redacted] (555.96.72)
- [redacted] (555.94.96)

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 3

2 WERKWIJZE 5
2.1 Algemeen 5
2.1.1 Overdrachtsbelasting en BTW 7
2.2 Werkwijze nieuwbouw 9
2.2.1 Marktsector woningbouw 9
2.2.2 Commerciële bestemmingen en overige functies 13
2.3 Werkwijze bestaande rechten van erfpacht 15
2.3.1 Algemeen 15
2.3.2 Marktsector woningbouw 18
2.3.3 Commerciële bestemmingen en overige functies 20
2.3.4 Samenvatting bestaande erfpachtrechten 20
2.4 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond 22

3 WONINGBOUW 23
3.1 Algemeen 23
3.2 Sociale huursector 23
3.2.1 Nieuwbouw (contingent 2000) 23
3.2.2 Bestaande erfpachtrechten 26
3.3 Marktsector woningbouw 27
3.3.1 Parkeren bij marktsector woningbouw 32
3.3.2 Tabellen grondprijzen (inclusief BTW en afkoop) marktsector woningbouw 34

4 BEDRIJFSLOCATIES 43
4.1 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 43
4.1.1 Parkeren op kantoorlocaties en bedrijventerreinen 44
4.2 Commerciële ruimten binnen woonmilieus 46
4.2.1 Parkeren bij commerciële ruimten binnen woonmilieus 47
4.2.2 Tabel grondprijzen kantoorlocaties en bedrijventerreinen 48

5 WINKELS, HORECA EN PERIFERE DETAILHANDEL 56
5.1 Winkels en horeca (exclusief hotels) 56
5.1.1 Parkeren bij winkels en horeca (exclusief hotels) 57
5.2 Hotels 58
5.2.1 Parkeren bij hotels 59
5.3 Perifere detailhandelsvestigingen 60
5.3.1 Parkeren bij perifere detailhandelsvestigingen 60

6 OVERIGE FUNCTIES 61
6.1.1 Parkeren bij overige functies 63

BIJLAGEN:

Bijlage A Algemene tarieven
Bijlage B Parkeren
Bijlage C Gebruiksoppervlak (NEN 2580 art. 4.5)
Bijlage D Bruto vloeroppervlak (NEN 2580 art. 4.2)

1 INLEIDING

Algemeen

Jaarlijks stelt de Gemeenteraad de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid vast in de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid. De voorstellen in deze nota worden uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling, die elk jaar wordt geactualiseerd. Zowel het opstellen van de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid als de Handleiding Grondprijsbepaling is een centraal stedelijke bevoegdheid. Deze wordt uitgevoerd door de afdeling Grondprijsbeleid (GPB) van het Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam.
In de Handleiding zijn per stadsdeel de grondprijzen opgenomen voor verschillende bestemmingen en locaties. Deze vormen het uitgangspunt bij nieuwe uitgiften van grond in erfpacht, het opstellen van grondexploitatiebegrotingen en het erfpachtbeheer. De grondprijs voor de meeste bestemmingen (wonen en niet-wonen) wordt residueel bepaald: de waarde van de grond is gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van de functie en de stichtingskosten ervan. Uitzonderingen zijn onder meer sociale woningbouw (een prijs stadsbreed) en de bedrijventerreinen (naast de residuele ook de vergelijkende methode).

In de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid 2000 is gestreefd naar vereenvoudiging van het grondprijsbeleid. Dit heeft consequenties voor de Handleiding. Voor de marktsector woningbouw wordt per locatie een gemiddelde grondprijs afgegeven welke voor het gros van de projecten opgaat. Uitzonderingen kunnen zich evenwel voordoen; in dat geval zal GPB maatwerk leveren. Voor kleinschalige bedrijvigheid binnen woongebieden is een beperkt aantal prijzen vastgesteld die stadsbreed gelden. Hetzelfde geldt voor de zogenoemde "overige functies" sociaal maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Ter verduidelijking van het onderscheid tussen de verschillende bestemmingen die in het grondprijsbeleid worden gehanteerd, is de Bestemmingscatalogus opgesteld. Daarin is vastgelegd hoe de verschillende bestemmingen worden gedefinieerd.

Grondprijzen

De grondprijzen voor marktsectorwoningen voor 2000 zijn tussen de 30% en 50% hoger dan de prijzen voor 1999. Deze stijging is het gevolg van het feit dat de VON-prijzen met 15% tot 25% toenemen, en de stichtingskosten met circa 8%. De grondprijs voor sociale huurwoningen is ten opzichte van 1999 niet veranderd.
Vanwege de krapte op de kantorenmarkt stijgen de kantoorhuren en nemen beleggers met lagere aanvangsrendementen genoegen. Dit, tezamen met een beperkte stijging van de stichtingskosten, leidt tot grondprijzen voor kantoren die in 2000 gemiddeld 6% tot 12% hoger zijn dan in 1999. De grondprijzen voor bedrijventerreinen vertonen een stabiel beeld: de prijzen zijn in het algemeen iets hoger dan verleden jaar.
Voor commerciële ruimten binnen woonmilieus is een prijs voor de gehele stad vastgesteld. Voor ontwikkelingsgebieden in het kader van de Nota Stedelijke Vernieuwing – te weten stadsdeel Noord, stadsdeel Zuidoost en de Westelijke Tuinsteden – geldt een gereduceerde prijs.
Voor winkels en horeca worden in deze Handleiding geen grondprijzen afgegeven. Deze prijzen worden dit jaar op basis van maatwerk door GPB vastgesteld.
Binnen de categorie "overige functies", bestaande uit onder meer sociaal maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen, wordt onderscheid gemaakt naar commerciële en niet-commerciële functies. Voor beide is een stadsbrede grondprijs bepaald. Voor de niet-commerciële categorie "overige functies" is daarnaast een regeling (lagenfactor) in het leven geroepen die intensief grondgebruik moet stimuleren.

Overig

In het grondprijsbeleid voor 2000 is het onderscheid dat wordt gemaakt tussen normale wijzigingen in bestaande erfpachtrechten en substantiële veranderingen, uitvoeriger omschreven dan voorheen. Voor zowel substantiële bestemmingswijzigingen als volumewijzigingen is de grens tussen wel en niet substantieel nader ingevuld.
Het grondprijsbeleid voor 2000 voorziet daarnaast ook, in tegenstelling tot het beleid voor verleden jaar, in een regeling met betrekking tot de waardering van grond bij uitgifte in bebouwde staat.

Erfpacht

Het canon- en afkooppercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het percentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt. Voor sociale huurwoningen wordt sinds 1999 de canon voor 77 jaar afgekocht. Om de overgang voor de corporaties zo soepel mogelijk te laten verlopen blijft voorlopig de optie open om voor 52 jaar af te kopen.

2 WERKWIJZE

In dit hoofdstuk is uiteengezet hoe grondprijzen worden vastgesteld. In paragraaf 2.1 wordt ingegaan op aspecten die gelden voor zowel woningbouw als niet-woningbouw. In de daaropvolgende paragrafen komt de werkwijze aan bod die van toepassing is in geval van nieuwbouw (paragraaf 2.2) en bestaande erfpachtrechten (paragraaf 2.3). Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond wordt in paragraaf 2.4 behandeld.

2.1 Algemeen

Residuele grondprijsbepaling

Voor de meeste functies wordt de grondprijs middels de residuele methode vastgesteld. Uitzonderingen zijn de prijzen voor bepaalde bedrijventerreinen en de prijzen voor de bestemming "overige functies".
De residuele grondprijs voor een functie is gelijk aan de marge tussen de commerciële waarde en de stichtingskosten.

> *Voorbeeld*
> Een eengezinswoning met een gebruiksoppervlak van 115 m² kent een Vrij-Op-Naam-prijs van *f* 400.000,-, de stichtingskosten (inclusief BTW) bedragen *f* 2.000,-/m² gbo. De residuele grondprijs (inclusief BTW en afkoop) bedraagt derhalve {400.000/115-2.000} = *f* 1.478,-/m² gbo.

Bestemmingen en eenheden

Om de grondprijs van een (deel van een) perceel te kunnen bepalen is het nodig de bestemming ervan en de daarbij van toepassing zijnde meeteenheid te kennen.
De bestemmingen die in het grondprijsbeleid worden onderscheiden, zijn opgenomen in de **Bestemmingscatalogus**. In genoemde catalogus worden de verschillende bestemmingen gedefinieerd. De definities zijn in deze Handleiding opgenomen.
Voorbeelden van meeteenheden zijn: m² gebruiksoppervlak (gbo), m² bruto vloeroppervlak (bvo) en m² grond (kavel). Ten behoeve van een correcte oppervlaktemeting is in de bijlage van deze Handleiding de **NEN-2580** normberekening voor het gebruiksoppervlak (gbo) en het bruto vloeroppervlak (bvo) opgenomen.
De bestemming, de verschillende vloeroppervlakten en de kaveloppervlakte worden vastgelegd in het erfpachtcontract. Een erfpachtcontract mag niet in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Indeling grondprijzen

Voor elke voorkomende bestemming is in deze Handleiding een grondprijs opgenomen. De prijs wordt voor zover mogelijk verfijnd op drie niveaus: bestemming, categorie en type. Behalve naar bestemming worden de grondprijzen ook geografisch ingedeeld. Hierbij worden maximaal drie niveaus onderscheiden: buurtcombinatie, buurt, locatie. Zie ook de bij deze Handleiding behorende **stadsdeelkaarten**.

Tarieven, reducties en 5.1.2b



[redacted]

5.1.2b

Maatwerk en "GPB"

In deze Handleiding zijn grondprijzen voor veel gebruikte (sub)bestemmingen terug te vinden. Voor zover deze Handleiding niet voorziet in een bepaalde bestemming of in een grondprijs voor een locatie, dient men contact op te nemen met de afdeling Grondprijsbeleid (GPB) van het Gemeentelijk Grondbedrijf. Dit geldt tevens voor locaties die in de tabellen worden aangeduid met de afkorting "GPB", en voor locaties buiten de gemeentegrens die door het Gemeentelijk Grondbedrijf in erfpacht zijn uitgegeven. In het begin van de Handleiding is een lijst met contactpersonen opgenomen.
De Handleiding dient in eerste instantie als richtlijn ter bepaling van grondprijzen. Door verschillende oorzaken kan in de praktijk minder ruimte voor de grondprijs bestaan dan in de Handleiding wordt aangegeven. Alleen als blijkt dat de marktpotentie optimaal is benut, kunnen andere afspraken over de grondprijs worden gemaakt (op basis van GPB-advies). Er is sprake van een optimale benutting van de marktpotentie indien:

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

Als aan de criteria wordt voldaan, kan de afdeling GPB van het Gemeentelijk Grondbedrijf voor maatwerk worden geraadpleegd.
Nota bene: ook in gevallen waarin ruimte bestaat voor prijzen die hoger dan de richtlijn zijn, dient bij de afdeling GPB van het Gemeentelijk Grondbedrijf advies te worden ingewonnen.

Lumpsum

Voor de grotere locaties, waarbij woningbouw veelal met andere functies wordt gemengd, wordt de laatste jaren regelmatig gekozen voor een integrale gebiedsontwikkeling. Kenmerken van integrale gebiedsontwikkeling zijn dat de gemeente vroegtijdig duidelijke stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden vastlegt, samen met marktpartijen plannen verder ontwikkelt en dat marktpartij(en) uitvoerende taken van de gemeente overnemen. Vervolgens wordt aan marktpartijen de kans geboden om het grondgebruik (binnen deze randvoorwaarden van het plan) verder te optimaliseren.

Voordat sprake is van een gebiedsgewijze ontwikkeling van een locatie moeten minimaal de volgende zaken overeengekomen zijn:

- Het minimaal te realiseren programma (commercieel en woningbouw);
- Een vastgestelde differentiatie van het programma;
- Omvang en aard van gemeentelijke bijdrage (b.v. voor de aanleg van de openbare ruimte);
- Gemeentelijke subsidies en de overige bijdrage in vastgoed;
- De eventuele extra bijdrage in vastgoed door marktpartij(en);
- Fasering van het project;
- Betalingsritme grondprijzen, gemeentelijke bijdragen / subsidies.

Indien minimaal bovengenoemde randvoorwaarden dwingend overeen zijn gekomen met één of meerdere marktpartijen, is het mogelijk om een zgn. lumpsumgrondprijs af te spreken. Basis voor de lumpsum zijn de grondprijzen die af te leiden zijn uit de voor de betreffende locatie toe te passen tabel(len) en het voorlopige (nog niet geoptimaliseerde en niet definitieve) bouwprogramma.

lumpsum en risicodeling
In paragraaf 2.2 staat beschreven in welke gevallen bij woningbouwprojecten risicodeling verplicht is. Ook bij een lumpsumafspraak moeten afspraken worden gemaakt over de verdeling van het toekomstige prijsrisico. De lumpsum dient als basisprijs waarbij het financiële voordeel door planoptimalisering ten goede komt aan de marktpartijen. Het is heel goed denkbaar dat de marktprijzen gedurende de ontwikkeling van het plan een aanzienlijke stijging c.q. daling doormaken. Met het oog op een mogelijke gunstige prijsontwikkeling verdient het aanbeveling een 50/50 verdeling af te spreken over de meerwaarde boven de afgesproken lumpsum prijs. Een logisch gevolg is dan, dat dezelfde verdeling opgaat bij dalende marktprijzen. Wanneer de omstandigheden dit noodzakelijk maken kan voor een andere verhouding in het delen van de risico's of een indexering van het lumpsumbedrag worden gekozen.

2.1.1 Overdrachtsbelasting en BTW

Omzetbelasting (17,5%)
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.

Nota Bene: BTW is verschuldigd bij wijziging indien deze plaatsvindt binnen twee jaar na 1e ingebruikneming van de nieuwbouw.

Omzetbelasting wordt geheven ter zake van de levering van goederen en diensten. De uitgifte van een nieuw erfpachtrecht betreffende een nieuwbouwwoning bestaat uit een tweetal onderdelen, namelijk grond en opstal. Bij vervaardiging van de opstal wordt over de onderdelen arbeid, materiaal en overige kosten BTW gerekend door de bouwer aan de eindgebruiker. Ditzelfde doet de gemeente voor het bouw- en woonrijp maken van de grond. De bouwer en gemeente hebben in dit geval de hoedanigheid van ondernemer en zijn daarom belastingplichtig. De consument / eindgebruiker betaalt feitelijk de omzetbelasting.
Bij overdracht van de onroerende zaak zal de geheven omzetbelasting te allen tijde onderdeel uitmaken van de transactieprijs.

Conclusie voor wat betreft de woningbouw is dat de VON-prijs een BTW-component bevat die een blijvend bestanddeel van de transactieprijs vormt in de tijd.

Overdrachtsbelasting (6%)
Overdrachtsbelasting wordt geheven indien 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.

Men spreekt van wijziging in het geval van:
1. bestemmingswijziging
2. omzetting van tijdelijke rechten in voortdurende rechten
3. bij verticale / horizontale uitbreidingen.

Bestaande erfpachtrechten
Wanneer bijvoorbeeld het volume van een bestaande woning ouder dan twee jaar in de vrije sector wordt uitgebreid, zal over de aanneemsom door de aannemer BTW in rekening worden gebracht. Daarnaast zal over het verschil tussen de waarde van de gekapitaliseerde canon na uitbreiding en die van de gekapitaliseerde canon voor uitbreiding overdrachtsbelasting bij de erfpachter in rekening worden gebracht. Aangezien bij uitgifte al BTW over de grondprijs is betaald, wordt het heffen van overdrachtsbelasting bij wijziging van bestaande erfpachtrechten als een tweede heffing aangemerkt. Derhalve zijn de grondprijzen in de kolom voor bestaande erfpachtrechten inclusief BTW en exclusief Overdrachtsbelasting opgenomen.

2.2 Werkwijze nieuwbouw

2.2.1 Marktsector woningbouw

Inleiding

De marktconforme Vrij-Op-Naam-prijs (VON-prijs) per vierkante meter gebruiksoppervlak is de directe ingang voor de bepaling van de grondprijs voor **koopwoningen**. De grondprijs is gelijk aan een vastgesteld percentage van deze VON-prijs / m² gbo. Het percentage dat het grondaandeel aangeeft, is bepaald aan de hand van de residuele waardemethode.

Marktpotentie
Tijdens de planvorming worden met marktpartijen afspraken gemaakt over de manier waarop de marktpotentie van een locatie maximaal kan worden benut. Hierbij zal dan gesproken worden over het **product** (de woning), de daarbij behorende gemiddelde **verkoopprijs** en de **fasering** (periode waarin het project op de markt gaat komen). De methodiek voor grondprijsbepaling gaat er van uit dat als de marktpotentie optimaal wordt benut, de in de tabellen genoemde grondprijzen realistisch zijn. Het is dus van groot belang de bovengenoemde componenten product, prijs en fasering binnen de vigerende marktverhoudingen te optimaliseren.

Stichtingskosten (exclusief grond, inclusief BTW)
Bij het optimaliseren van het product zal verder nauwkeurig naar de stichtingskosten exclusief grond, inclusief BTW moeten worden gekeken, omdat bij de residuele waardebenadering de grondprijs het verschil is tussen de VON-prijs en de stichtingskosten.
Voor de bepaling van de grondprijzen in deze Handleiding is met de volgende factoren rekening gehouden: per prijssegment een bijbehorende gebouwkwaliteit, de aanneemsom (directe en indirecte kosten), prijsstijgingen, honoraria (architect, constructeurs, etc.), financieringskosten, overige bijkomende kosten (vergunningen, aansluitkosten, kosten voor / tijdens bouw, verkoop- / verhuurkosten, ontwikkelingskosten, onvoorziene kosten, leegstandskosten), ontwikkelingswinst en BTW.

Nota bene
Bouwrente wordt niet in berekeningen meegenomen, omdat deze wordt doorberekend aan de koper. Gebouwde parkeervoorzieningen worden apart beschouwd.

Naarmate de locatiekwaliteit toeneemt kan een hoger aandeel voor de grond worden gerekend. Dit is te verklaren uit het feit dat voor dezelfde woning op een betere locatie een hogere verkoopprijs wordt gevraagd dan op een mindere locatie.
Binnen één locatiekwaliteit stijgt bij toename van de absolute VON-prijs het aandeel voor de grond, omdat bij hogere verkoopprijzen de stichtingskosten (inclusief BTW) naar verhouding minder stijgen.

In hoofdstuk 3 zijn twee basistabellen opgenomen, een voor eengezinswoningen en een voor meergezinswoningen. In de basistabellen staat vermeld welk stichtingskostenniveau en grondaandeel hoort bij de meeste in Amsterdam voorkomende VON-prijsniveaus. Vervolgens zijn in hetzelfde hoofdstuk voor elk stadsdeel tabellen opgenomen, waarin per buurtcombinatie of project de (uit de basistabel overgenomen) grondprijs staat vermeld.

Risicodeling

Het is **verplicht** om de risicodelingsregeling (voormalige afroomregeling) toe te passen in situaties waarin verschillen van inzicht tussen partijen bestaan omtrent de haalbare VON-prijzen dan wel in situaties waarin een tijdspanne van meer dan 1 jaar bestaat tussen afgifte van de grondprijzen en de start van de bouw. In de risicodelingsregeling wordt vastgelegd dat wanneer de verkoopprijzen / beleggingswaarde in de periode tussen de gevoerde grondprijsonderhandelingen en het moment van verkoop / verhuur boven een afgesproken bedrag stijgen, van die stijging **50%** ten deel valt aan de grondprijs. Dit dient echter van tevoren, tijdens de grondprijsonderhandelingen te worden overeengekomen. Daarbij worden tevens afspraken gemaakt over de wijze waarop controle plaatsvindt, bijvoorbeeld op basis van de verkoop- / verhuurbrochure of bij aktepassering bij de notaris.

Een uniform toe te passen risicodelingsregeling wordt op dit moment nog nader uitgewerkt. Wanneer de regeling in definitieve vorm gereed is, zal deze als bijlage van deze Handleiding worden nagestuurd.

gbo en bvo

In gevallen waarin óf het gebruiksoppervlak óf het bruto vloeroppervlak (zie bijlage voor definities) niet bekend is, kan de vuistregel worden aangehouden dat de verhouding gbo:bvo 0,9 (eengezinswoningen) dan wel 0,8 (meergezinswoningen) is.

Floor/Space-Index

De Floor/Space-Index (FSI) geeft de verhouding weer tussen het bruto vloeroppervlak en het kaveloppervlak. Als bijvoorbeeld een eengezinswoning met een gbo van 90 m² (= 100 m² bvo) op een kavel van 110 m² staat, bedraagt de FSI 100/110 = 0,91.

Voor **eengezinswoningen** wordt een FSI tussen 0,8 en 1,2 als norm gehanteerd. De grondprijstabel is gebaseerd op deze norm. Afwijkende situaties komen voor bij drive-in-woningen en stadswoningen, woningen met 3 of 4 verdiepingen en een kleine tuin. Ook kunnen woningen ontworpen worden met een extra grote tuin, bijvoorbeeld als gevolg van een hoekligging.
Op eengezinswoningen met een afwijkende FSI (hoger dan 1,2 of lager dan 0,8) is een FSI-factor van toepassing. Indien een hogere FSI dan 1,2 wordt gerealiseerd, moet de berekende grondprijs worden verlaagd met de factor in de onderstaande tabel. Indien een lagere FSI dan 0,8 wordt gerealiseerd moet de berekende grondprijs worden verhoogd met de van toepassing zijnde factor in de onderstaande tabel. De regeling voor een FSI kleiner dan 0,8 gaat echter niet op als het bestemmingsplan een hogere FSI onmogelijk maakt.

FSI	FSI-factor
< 0,5	GPB
0,5 - 0,6	1,45
0,6 - 0,7	1,25
0,7 - 0,8	1,10
0,8 - 1,2	1,00
1,2 - 1,4	0,90
1,4 - 1,7	0,75
1,7 - 2,0	0,65
2,0 - 2,4	0,55
2,4 - 2,8	0,45
> 2,8	GPB

Voorbeeld
Een eengezinswoning van 120 m² gbo (= 133 m² bvo) staat op een kavel van 180m², en kent een VON-prijs van *ƒ* 400.000,-. De FSI is 133/180 = 0,74. Indien de grondprijs bij een normale FSI *ƒ* 400.000,- * 40% =*ƒ* 160.000,- bedraagt (grondaandeel 40%), dan is de grondprijs in dit geval 160.000 * 1,1 (van toepassing zijnde FSI-factor) = *ƒ* 176.000,-.

Cascowoningen

Ten aanzien van cascowoningbouwprojecten wordt het volgende opgemerkt. De VON-prijzen in deze Handleiding (absoluut en per m² gbo), de stichtingskosten en grondaandeelpercentages zijn gebaseerd op woningen met een standaard inbouwpakket. Deze woningen kunnen bij oplevering direct bewoond worden. Dit in tegenstelling tot cascowoningen. Cascowoningen hebben geen (of een gedeeltelijk) inbouwpakket. De stichtingskosten en de VON-prijs zijn daarom lager dan bij woningen met een inbouwpakket.

De grondprijs voor cascowoningen bestaat uit twee delen:

- een deel dat is gebaseerd op de VON-prijs voor het casco;
- een deel dat is gebaseerd op het inbouwpakket.

Het deel dat is gebaseerd op de VON-prijs voor het casco kan middels de tabellen in deze Handleiding worden vastgesteld.
Het deel dat is gebaseerd op het inbouwpakket dient in overleg met de afdeling GPB van het Grondbedrijf te worden vastgesteld.

Huurwoningen

Door de blijvend sterke kopersmarkt hebben huurwoningen in de marktsector thans een lagere marktwaarde dan koopwoningen. Uitgaande van de residuele benadering van grondprijzen, zullen de grondprijzen voor huurwoningen lager zijn dan die qua woonoppervlak en locatie vergelijkbare koopwoningen.
Het toekennen van een lagere grondprijs aan huurwoningen is gekoppeld aan afspraken met de betrokken marktpartijen over het niet binnen 10 jaar uitponden van de betreffende huurwoningen. In de erfpachtcontracten zal dit via een bestemmingsregulering tot uitdrukking worden gebracht.

Parkeervoorzieningen

De grondprijzen voor parkeervoorzieningen bij woningbouw staan eveneens in hoofdstuk 3 vermeld.

2.2.2 Commerciële bestemmingen en overige functies

De volgende commerciële bestemmingen worden onderscheiden:

- kantoren op kantoorlocaties,
- bedrijven op bedrijventerreinen,
- winkels in winkelconcentraties,
- horeca met uitzondering van hotels,
- hotels,
- perifere detailhandel,
- commerciële bestemmingen binnen woonmilieus.

In de hoofdstukken 4 tot en met 6 worden deze bestemmingen gedefinieerd, en worden de grondprijzen gegeven en toegelicht. Tevens wordt per bestemming de grondprijsbepaling voor bijbehorende parkeervoorzieningen behandeld. Voor de kantoren en bedrijven is op de volgende pagina een stroomdiagram opgenomen. Dit diagram wijst als het ware de weg in deze Handleiding.

Tot de overige functies behoren onder meer sociaal maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen en culturele voorzieningen. Deze bestemmingen worden in hoofdstuk 7 behandeld.

2.3 Werkwijze bestaande rechten van erfpacht

2.3.1 Algemeen

De waardebepaling van bestaande rechten van erfpacht door het Gemeentelijk Grondbedrijf vindt plaats in geval van canonherziening bij einde tijdvak (Algemene Bepalingen 1966 en 1994), tussentijdse canonherziening conform de AB 1966 en het moderniseringsbesluit 1990 (Rb. 28 nov.1990 nr.942) en bij de contractuele wijziging van erfpachtrechten zoals bestemmingswijziging en volume-uitbreiding. In de overige gevallen stellen onafhankelijke deskundigen de grondwaarde vast.

Nota bene: voor erfpachtrechten van **toegelaten instellingen** in de zin van de Woningwet (woningcorporaties) en instellingen die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse Volkshuisvesting gelden onderstaande regels niet. Met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties zijn voor deze rechten aparte afspraken gemaakt (Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties).

Nieuwbouwgrondprijzen zijn uitgangspunt

Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen voor bestaande rechten zijn, tenzij anders vermeld, de nieuwbouwgrondprijzen. Deze worden vervolgens in bepaalde mate gedeprecieerd, **tenzij sprake is van substantiële wijzigingen** (zie hierna).
Nota bene: door grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten op deze wijze vast te stellen wordt vermeden dat de staat van onderhoud van de opstallen van invloed is op de grondprijs en daarmee dat erfpachters die opstallen goed onderhouden daarvoor gestraft zouden worden.

Depreciatiefactor

Een bestaand recht van erfpacht kan in vergelijking met de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel beperkingen en belemmeringen kennen, mede door het feit dat sloop meestal geen optie is voor een bestaand gebouw op erfpachtgrond. Omdat daardoor in erfpacht uitgegeven grond niet onverkort kan worden vergeleken met nieuwbouwgrond, is voor contractuele wijzigingen in, en canonherzieningen bij bestaande erfpachtrechten in 1994 de depreciatiefactor ingevoerd.
Middels toepassing van de depreciatiefactor wordt een reductie op de nieuwbouwgrondprijs verstrekt van maximaal 40%. De hoogte van de depreciatiefactor is afhankelijk van de ouderdom van het recht; tien jaar na eerste uitgifte wordt de maximale reductie bereikt.
In geval van substantiële wijzigingen kan geen depreciatiefactor worden toegepast.

Depreciatiefactoren bestaande rechten van erfpacht

Verstreken jaren van de erfpacht sinds 1e uitgifte	Depreciatiefactor
1	0,96
2	0,92
3	0,88
4	0,84
5	0,80
6	0,76
7	0,72
8	0,68
9	0,64
10	0,60
> 10	0,60

Substantiële wijzigingen

Wanneer erfpachters de bestemming van een erfpachtrecht willen wijzigen en/of het vloeroppervlak willen uitbreiden waarbij de wijziging een substantieel karakter heeft, is toepassing van een depreciatiefactor niet toegestaan. Redenen hiervoor zijn dat substantiële wijzigingen vergelijkbaar zijn met nieuwe uitgiften, en dat oneigenlijke handel in rechten van erfpacht moet worden voorkomen.
Wel kunnen erfpachters in deze gevallen worden gecompenseerd voor kosten die samenhangen met het feit dat geen bouwrijpe grond wordt geleverd. De compensatie wordt op basis van **maatwerk** door de afdeling GPB van het Grondbedrijf bepaald, en kan niet meer bedragen dan 40% van de nieuwbouwgrondprijs bij volume-uitbreidingen, dan wel 40% van de grondwaardestijging in geval van bestemmingswijzigingen.

uitbreidingen van het vloeroppervlak

De volgende uitbreidingen van het vloeroppervlak worden aangemerkt als substantieel:

- Uitbreidingen die groter zijn dan 25% van het bestaande vloeroppervlak, waarbij geldt dat
- uitbreidingen die groter zijn dan 2.500 m² bvo (ook al zijn ze kleiner dan 25% van het bestaande vloeroppervlak) per definitie als substantieel worden beschouwd.

Voorbeelden

De uitbreiding van een flat van 4.000 m² bvo met een laag van 400 m² bvo is niet substantieel, de uitbreiding bedraagt immers 10% van het bestaande volume en is kleiner dan 2.500 m² bvo. De depreciatieregeling is van toepassing.
De uitbreiding van een kantoor van 15.000 m² bvo met 5.000 m² bvo heeft een substantieel karakter: de uitbreiding is groter dan 2.500 m² gbo. De depreciatieregeling is niet van toepassing.

bestemmingswijzigingen

Bestemmingswijzigingen waarbij de grondwaarde per relevante meeteenheid (vierkante meter kavel, bvo of gbo) van de nieuwe bestemming meer dan 150% bedraagt van de grondwaarde van de huidige bestemming (beide op actueel prijspeil), worden aangemerkt als substantiële wijziging. Wijzigingen met een toename van meer dan *f* 500,- (prijspeil 2000) per meeteenheid worden per definitie als substantieel bestempeld.

Rekenvoorbeelden

1. Bestemmingswijziging van bedrijf (maximaal 30% kantoor) naar kantoorachtig (maximaal 70% kantoor): de grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van *f* 500,- naar *f* 715,- / m² bvo. De relatieve stijging bedraagt 43%, de absolute stijging is *f* 215,-. Dit is geen substantiële wijziging. De depreciatieregeling is van toepassing.
2. Bestemmingswijziging van bedrijf binnen woonmilieu naar restaurant. De grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van *f* 500,- naar circa *f* 1.200,- / m² bvo. De absolute stijging is dus *f* 700,-, derhalve is per definitie sprake van een substantiële wijziging. De depreciatieregeling is niet van toepassing.

uitzonderingen

De regeling aangaande substantiële wijzigingen geldt niet in situaties waarin substantiële wijzigingen in het kader van andere beleidsdoelstellingen gewenst zijn. Een voorbeeld hiervan is het streven naar intensivering van bedrijvigheid met een aandeel kantoor van maximaal 30% (zie hoofdstuk 4).

Sloop/nieuwbouw

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

2.3.2 Marktsector woningbouw

Naast de hiervoor behandelde algemene punten is op de marktsector woningbouw eveneens het onderstaande van toepassing.

Eenheidsprijs

De eenheidsprijs voor bestaande erfpachtrechten is per locatie terug te vinden in de kolom "bestaande erfpachtrechten" in de grondprijstabellen in hoofdstuk 3.

Berekeningswijzen

1) Bestemmingswijziging naar een hoogwaardiger bestemming:

- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging;
- De grondprijs van de oude bestemming "wonen" berekenen door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² gbo van de woning.

2) Horizontale uitbreiding

- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging;
- Horizontale uitbreidingen, die niet onder de definitie van het gbo vallen (b.v. garage, tuinhuisje, buitenberging), brengen geen grondprijsverhoging met zich mee;
- De grondprijs wordt berekend per m² gbo;
- Uitbreidingen van het gbo ten koste van onbebouwd terrein: **Let op!** De afname van het aantal vierkante meters onbebouwde grond (tuin) mag worden afgetrokken van bovengenoemde berekening volgens de volgende formule die geldt voor **eengezinswoningen**:

{Uitbreiding (in m² gbo) * eenheidsprijs} – {uitbreiding (in m² gbo)/ 0,9 * 0,4 * eenheidsprijs}

Voor meergezinswoningen geldt hetzelfde, alleen komt voor de factor 0,9 de factor 0,8 in de plaats indien de uitbreiding uit meer dan 1 bouwlaag bestaat.

Voorbeeld
Een erfpachter wil een serre van 10 m² gbo bouwen in zijn tuin. De eenheidsprijs bedraagt *f* 800,-/ m² gbo.

a) De grondprijs voor de serre bedraagt {10 * 800} = *f* 8.000,-;
b) Van a) moet worden afgehaald {10/0,9 * 0,4 * 800} = *f* 3.556,- omdat 10/0,9=11,1 m² tuin verdwijnt ten gunste van de serre (**nota bene**: 0,9 geeft de verhouding gbo:bvo voor eengezinswoningen weer, 0,4 is de verhouding tussen de prijs voor een m² gbo woning en een m² tuin);
c) De grondwaardestijging als gevolg van het realiseren van de serre is gelijk aan a) min b): 8.000 – 3.556 = *f* 4.444,-. Dit is gelijk aan {10 – 10/0,9*0,4} * 800.
d) **Nota bene**: depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging.

3) Verticale uitbreiding

- De stichtingskosten van kleine verticale uitbreidingen zijn hoog. Hierom is bepaald dat kleine verticale uitbreidingen geen canonverhoging tot gevolg hebben: erfpachters mogen, gerekend vanaf 1 januari 1998, eenmalig of in meerdere etappes verticaal uitbreiden tot een maximum van 15 m² gbo (=ca. 17 m² bvo bij eengezinswoningen, en ca. 19 m² bvo bij meergezinswoningen), zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal vierkante meters gbo goed in een akte wordt vastgelegd. De vierkante meters gbo boven de grens van 15 leiden wel tot een canonverhoging;

- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging;
- Een dakterras behoort niet tot het gbo. Bij een bestaand recht van erfpacht kan daarvoor dus geen grondprijs worden gerekend;
- Uitbreiding van het gbo op het reeds gebouwde: grondprijs berekenen per m² gbo.

4) Horizontale splitsing

- De huidige canon moet evenredig over de appartementen (delen van het recht) worden verdeeld;
- De meest recente AB moeten van toepassing worden verklaard.

5) Conversie of herziening conform het moderniseringsbesluit RB. 1991 nr. 942

- Converteren houdt in dat een tijdelijk recht van erfpacht wordt omgezet naar een voortdurend recht van erfpacht;
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging;
- De meest recente AB moeten van toepassing worden verklaard.
- Meergezinswoningen: grondprijs berekenen door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² gbo.
- Eengezinswoningen: grondprijs berekenen door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² gbo van de woning. In geval van kavels met een FSI lager dan 0,8 dient de volgende methodiek te worden aangehouden: op basis van **een fictieve FSI van 1** wordt een gedeelte van de kavel "aan de woning toegerekend", het overige kan worden gewaardeerd conform het gebruik zoals bijvoorbeeld tuin of erf. Ter illustratie een voorbeeld:

Voorbeeld
Een woning met een gbo van 150 m² (165 m² bvo) staat op een kavel van 500 m². De grondprijs per m² gbo bedraagt *f* 1.500,-. Op basis van een FSI van 1 wordt 165 m² van de kavel aan de woning toegerekend, en resteert 335 m². Deze grond wordt gebruikt als tuin, en wordt als zodanig aangemerkt.
De grondprijs is: {150×1.500×60%}+{335×1.500×0,4×60%}= *f* 255.600,-.

6) Herziening erfpachtcontract einde tijdvak door de gemeente (AB 1966 & 1994)

- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging;
- Meergezinswoningen: De grondprijs wordt berekend door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² gbo.
- Eengezinswoningen: De grondprijs wordt berekend door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² gbo van de woning. In geval van kavels met een FSI lager dan 0,8 dient de volgende methodiek te worden aangehouden: op basis van **een fictieve FSI van 1** wordt een gedeelte van de kavel "aan de woning toegerekend", het overige kan worden gewaardeerd conform het gebruik zoals bijvoorbeeld tuin of erf.

7) Tuinuitbreidingen

- Bij tuinuitbreidingen is **geen depreciatie** mogelijk. Tuinuitbreidingen kleiner dan of gelijk aan 25% van het kaveloppervlak bij uitgifte, met een maximum van 30 m² (de 25-30 grens), worden gezien als uitbreidingen van het bestaande recht van erfpacht. Hiervoor geldt, zowel met betrekking tot eengezins- als meergezinswoningen, dat de grondwaarde als volgt wordt bepaald:

m² grond * eenheidsprijs * 0,4

Nota bene

De eenheidsprijs staat vermeld in de grondprijstabellen voor woningbouw, kolom 'bestaande erfpachtrechten' (zie hoofdstuk 3).

- Voor tuinuitbreidingen welke de 25-30 grens overschrijden dient men **GPB-advies** in te winnen.

2.3.3 Commerciële bestemmingen en overige functies

Het in paragraaf 2.3.2 genoemde is tevens van toepassing op niet-woningbouw, met uitzondering van

- de 15 m² gbo-regeling bij uitbreidingen;
- de "fictieve FSI"-regeling;
- de compensatie voor tuinen bij horizontale uitbreidingen.

Daarnaast geldt bij niet-woningbouw dat de meeteenheid **m² bvo** is.

Voor bedrijfsruimten met een aandeel kantoor van maximaal 30% in het vloeroppervlak en voor de categorie "overige functies" bestaan regelingen die intensief grondgebruik dienen te bevorderen. Zie hiervoor respectievelijk hoofdstuk 4 en hoofdstuk 6.

2.3.4 Samenvatting bestaande erfpachtrechten

Schematische samenvatting van te hanteren grondslag voor bepaling canon bij tussentijdse herzieningen van het recht van erfpacht.

soort tussentijdse herziening erfpachtrecht	**rechten t/m 10 jaar**	**rechten ouder dan 10 jaar**
Bestemmingswijzigingen	actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **depreciatie**	Actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **40% depreciatie**
Verticale uitbreiding gebouwd volume binnen de erfpachtgrens	actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **depreciatie**	Actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **40% depreciatie**
Verticale uitbreiding gebouwd volume binnen de erfpachtgrens, t/m 15 m² gbo, bij de bestemming wonen	geen canonverhoging	geen canonverhoging
Horizontale uitbreiding gebouwde volume binnen de erfpachtgrens	actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **depreciatie**	Actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **40% depreciatie**
Horizontale uitbreiding van het gebouwde volume buiten de erfpachtgrens	actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **geen depreciatie, want nieuwe uitgifte!**	Actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **geen depreciatie, want nieuwe uitgifte!**
Horizontale splitsing	op basis van huidige canon	op basis van huidige canon
Verticale splitsing	op basis van huidige canon	op basis van huidige canon
Herziening einde tijdvak	niet van toepassing	Actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **40% depreciatie**
Conversie	niet van toepassing	Actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **40% depreciatie**

***Nota bene**: Depreciatie is niet van toepassing in geval van **substantiële wijzigingen** (zie hoofdstuk 2).*

5.1.2b

5.1.2b

Aanvullende tarieven

Niet van toepassing.

Canon

Het canonpercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het canonpercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

Afkoopsom

Het afkooppercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het afkooppercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

2.4 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

Grondwaarde

Er is een aantal verschillende situaties te onderscheiden waarin bebouwde grond wordt uitgegeven. Deze zijn in het onderstaande schema uiteengezet. De wijze waarop de grond wordt gewaardeerd hangt van de situatie af.
Nota bene: in geval er wat betreft de opstallen sprake is van nieuwbouwkwaliteit, is geen reductie van toepassing.

Uitgifte bebouwde grond in erfpacht

doorexploitatie	40% reductie op nieuwbouwgrondprijs
sloop/nieuwbouw	• de gemeente sloopt zelf en geeft bouwrijp uit: nieuwbouwgrondprijs • uitgifte in bebouwde staat: nieuwbouwgrondprijs. Compensatie voor kosten van slopen en bouwrijp maken: maatwerk.
vernieuwbouw	residuele benadering (maatwerk)
monumenten	residuele benadering (maatwerk)

Toelichting
Bij doorexploitatie bestaan geen wezenlijke verschillen ten opzichte van de situatie bij bestaande rechten, derhalve (maximaal) 40% reductie op de nieuwbouwprijs. 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 laatstgenoemde geval is de nieuwbouwprijs het uitgangspunt, een eventuele compensatie wordt per situatie vastgesteld. In de situatie van vernieuwbouw en wanneer sprake is van monumentale opstallen, wordt de grondprijs per geval residueel vastgesteld.

Waarde opstallen

De waarde van opstallen is gelijk aan het verschil tussen de waarde van het geheel (door de markt bepaald) en de vastgestelde grondwaarde. Gegeven het uitgangspunt dat de grondwaarde marktconform wordt vastgesteld op hierboven genoemde wijze, kan de opstalwaarde ten laagste nihil zijn.

Kanttekening

Uitgeven in erfpacht van bebouwde grond is niet per definitie een betere optie dan gemeentebezit verhuren. Het overgaan tot uitgifte in erfpacht dient dan ook weloverwogen te zijn. Bij uitgifte in erfpacht dient in ieder geval 'goed rentmeesterschap' als uitgangspunt te worden genomen.

3 WONINGBOUW

In dit hoofdstuk staat beschreven hoe grondprijzen voor woningen worden bepaald. In paragraaf 3.2 wordt de sociale sector inclusief woonwagenstandplaatsen behandeld, in paragraaf 3.3 de vrije sector.

3.1 Algemeen

In de woningbouw worden drie bouwtypen onderscheiden: eengezinswoningen, meergezinswoningen en hybriden.

Eengezinswoningen, meergezinswoningen, hybriden

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. Onder meergezinswoningen worden gestapelde woningen verstaan.
Woningen die kenmerken hebben van zowel een eengezins- als een meergezinswoning, worden hybriden genoemd. Een voorbeeld van hybride woningen zijn de zigzagwoningen op het GWL-terrein in Westerpark.

3.2 Sociale huursector

3.2.1 Nieuwbouw (contingent 2000)

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 vastgestelde maximaal redelijke huur.
In de sociale huursector komen de woonvormen eengezinswoning, meergezinswoning en woonwagen voor.

Woonwagenstandplaatsen

Onder een woonwagen wordt verstaan een wagen die voortdurend of nagenoeg voortdurend als woning wordt gebruikt of daartoe is bestemd. Met betrekking tot woonwagenstandplaatsen in de sociale huursector op of buiten een woonwagencentrum, behorend tot het contingent 2000 moet gelden dat het kaveloppervlak maximaal 195 m² bedraagt.

Eenheidsprijs

In de onderstaande tabel is de eenheidsprijs opgenomen voor de hierboven genoemde woonvormen.

Type	Alleen voor actiegebied Ganzenhoef en Amsterdamse Poort in stadsdeel Zuidoost	Voor alle overige delen van stadsdeel Zuidoost en de rest van Amsterdam	eenheid
Eengezinswoning	ƒ 20.575,- exclusief BTW	ƒ 22.300,- exclusief BTW	woning
Meergezinswoning	ƒ 20.575,- exclusief BTW	ƒ 22.300,- exclusief BTW	woning
Woonwagen	ƒ 20.575,- exclusief BTW	ƒ 22.300,- exclusief BTW	woonwagenstandplaats

Nota bene

Dit jaar geldt voor het laatst een lagere grondprijs voor de actiegebieden in Amsterdam Zuidoost. Met ingang van 2001 geldt één eenheidsprijs voor de hele stad.

Centraal wonen

De in de bestaande voorraad voorkomende woonvorm centraal wonen wordt gekenmerkt door gezamenlijk gebruik van basisvoorzieningen zoals keuken en sanitair. De eenheidsprijs geldt in geval van centraal wonen per woningequivalent. Een woningequivalent is gelijk aan 100 m² bvo dan wel 80 m² gbo.

Lagenfactor

Indien sociale huurwoningen in meerdere bouwlagen worden gerealiseerd, dient de eenheidsprijs te worden vermenigvuldigd met een zogenoemde lagenfactor. De lagenfactor is afhankelijk van het aantal bouwlagen (inclusief kelder). Zie onderstaande tabel.

aantal lagen	lagenfactor
1	1,000
2	0,900
3	0,800
4	0,750
5	0,725
6	0,700
7	0,675
8	0,650
9	0,625
10	0,600
11	0,550
≥ 12	0,500

Bij een gebouw met een variërend aantal bouwlagen berekent men de grondprijs door elke voorkomende variant als een afzonderlijk gebouw te beschouwen, waarna men de uitkomsten optelt. Bij het tellen van de bouwlagen laat men die lagen buiten beschouwing waartegenover geen grondopbrengsten staan. Voorbeelden hiervan zijn bergingen en overbouwingen. Een maisonnette geldt als één laag.

Parkeren

Voor parkeerplaatsen ten behoeve van sociale huurwoningen wordt geen grondprijs in rekening gebracht. In geval van parkeervoorzieningen met een aantoonbare onrendabele top, kan tot maximaal 50% van de onrendabele top ten laste van de grondexploitatie worden gebracht.

5.1.2b

5.1.2b

Aanvullende tarieven

De eenheidsprijs geldt ongeacht de woninggrootte, inclusief eventuele berging en/of parkeervoorziening.

Afkoopsom

Afkoop van de canon is verplicht en geschiedt voor een periode van 52 of 77 jaar. De afkoopsom voor 52 jaar is gelijk aan de grondprijs (exclusief BTW), de afkoopsom voor 77 jaar is 12,5% hoger dan de grondprijs. De afkoopsom is verschuldigd op de datum van de eerste paal.

BTW

Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs (dus niet de afkoopsom) en verschuldigd op de datum van de eerste paal. Tariefswijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing, ook als ten tijde van een later notarieel transport (verlijden erfpachtakte) een ander tarief zou gelden.

3.2.2 Bestaande erfpachtrechten

Algemeen

Ultimo 1998 zijn de 'Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998' (AB98) in werking getreden. Hierin zijn de voorwaarden vastgelegd, waaronder toegelaten instellingen (hierna: woningcorporaties) de aan hen in tijdelijke erfpacht uitgegeven percelen, bebouwd met corporatiewoningen welke zijn gerealiseerd voor 1975, in voortdurende erfpacht kunnen verkrijgen. Heruitgifte kan plaatsvinden bij expiratie van het tijdelijke recht en op enig moment voordien wanneer de erfpachter een investering pleegt die redelijkerwijs niet meer binnen de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, kan worden gefinancierd (conversie in het kader van majeure investeringen). Ook de rechten van corporaties, welke bij uitgifte niet zijn bestemd voor woningbouw in de sociale sector, kunnen direct bij aankoop of bij einde tijdvak worden geconverteerd naar de AB98.

Eenheidsprijs

De eenheidsprijs per woning (exclusief BTW) is afhankelijk van de categorie waartoe de woning behoort:

woningcategorie	eenheidsprijs per woning
vooroorlogs	*f* 9.500,-
vroeg naoorlogs (1945-1958)	*f* 12.300,-
naoorlogs (1959-1975)	*f* 14.500,-

Factoren

Niet van toepassing.

5.1.2b

5.1.2b

Parkeren

Voor garages binnen sociale huurcomplexen geldt een eenheidsprijs van ***f* 2.800**,- per plaats.

Canonpercentage

Het canonpercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het canonpercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

Afkoopsom

Voor rechten met woningen die zijn opgeleverd voor 1975 geldt dat de afkoopsom per woning gelijk is aan de eenheidsprijs per woning (zie voorgaande tabel).
Aangekocht bezit en een aantal vooroorlogse complexen zijn voor de duur van 30 jaar uitgegeven in tijdelijke erfpacht. Deze rechten kennen geen afkoop, maar wel een indexering van de canon na het vijftiende jaar (voor aanpassingscoëfficiënten zie bijlage A).

BTW

Geen BTW verschuldigd.

3.3 Marktsector woningbouw

Deze paragraaf heeft betrekking op nieuwbouweengezins- en meergezinswoningen in de koop- en huursector, exclusief sociale huur.

Allereerst zijn de zogenoemde basistabellen weergegeven voor het bepalen van een grondprijs voor de meergezinswoningen en eengezinswoningen. Door het combineren van beide tabellen kan een grondprijs voor hybride woningen worden berekend (een woonvorm tussen eengezins- en meergezinswoningen in).
In deze tabellen staan achtereenvolgens de volgende onderdelen per kolom vermeld:

- De VON-prijs, die bepaald wordt door vraag en aanbod in relatie tot stadsdeel en locatiespecifieke factoren.
- Stichtingskosten inclusief BTW behorende bij de verschillende VON-prijzen voor grootschalige projecten. Hierbij wordt onder grootschalig verstaan een projectomvang van ca. 100 woningen en meer waarbij sociale huurwoningen zijn inbegrepen.
- Het grondaandeel voor grootschalige locaties volgens de genormeerde residuele benadering. Het grondaandeel is inclusief BTW en inclusief afkoop.
- Stichtingskosten inclusief BTW behorende bij de verschillende VON-prijzen betreffende kleinschalige locaties. Deze stichtingskosten zijn doorgaans substantieel hoger vanwege de minder efficiënte bouwmogelijkheden en de hogere materiaalkosten.
- Het grondaandeel voor kleinschalige locaties volgens de genormeerde residuele benadering. Dit is aanzienlijk lager dan bij grootschalige locaties vanwege de hogere stichtingskosten. Het grondaandeel is inclusief BTW en inclusief afkoop.
- Het grondaandeel voor bestaande erfpachtrechten volgens de genormeerde residuele benadering. Dit grondprijspercentage is door de historie vooralsnog lager dan bij kleinschalige nieuwbouw locaties. Ook het incidentele karakter van uitbreidingen heeft een opwaartse druk op de stichtingskosten waardoor een lager grondaandeel resteert. Het grondaandeel is inclusief BTW en inclusief afkoop.
- Over de grondprijs bij bestaande erfpachtrechten kan in bepaalde gevallen bij erfpachtrechten ouder dan twee jaar in geval van wijziging, uitbreiding of anderszins van het recht eventueel **overdrachtbelasting** verschuldigd zijn wanneer sprake is van waardevermeerdering van de grond. De grondprijspercentages in de tabellen bij de bestaande erfpachtrechten zijn exclusief 6% Ovb.

Nota bene
De basistabellen bevatten ook een kolom voor bestaande erfpachtrechten met grondprijzen exclusief BTW. Deze kolommen kunnen worden gebruikt in geval van bestemmingswijzigingen.

Basistabel meergezinswoningen

	Grootschalige locaties		Kleinschalige locaties		Bestaande erfpachtrechten	
VON-prijs per m² gbo	**Stichtings-kosten Incl. BTW**	**grondaandeel incl. BTW en incl. afkoop**	**Stichtings-kosten incl. BTW**	**grondaandeel incl. BTW en incl. afkoop**	**grondaandeel incl. BTW en incl. afkoop**	**Grondaandeel excl. BTW en incl. afkoop**
ƒ 2.750,-	ƒ	25%	ƒ	20%	20%	ƒ
ƒ 3.000,-	ƒ	27%	ƒ	22%	20%	ƒ
ƒ 3.250,-	ƒ	28%	ƒ	23%	21%	ƒ
ƒ 3.500,-	ƒ	30%	ƒ	25%	21%	ƒ
ƒ 3.750,-	ƒ	33%	ƒ	27%	22%	ƒ
ƒ 4.000,-	ƒ	36%	ƒ	30%	23%	ƒ
ƒ 4.250,-	ƒ	38%	ƒ	32%	24%	ƒ
ƒ 4.500,-	ƒ	40%	ƒ	34%	25%	ƒ
ƒ 4.750,-	ƒ	41%	ƒ	35%	26%	ƒ 1
ƒ 5.000,-	ƒ	43%	ƒ	37%	27%	ƒ 1
ƒ 5.250,-	ƒ	45%	ƒ	39%	28%	ƒ 1
ƒ 5.500,-	ƒ	46%	ƒ	40%	29%	ƒ 1
ƒ 5.750,-	ƒ	48%	ƒ	42%	30%	ƒ 1
ƒ 6.000,-	ƒ	49%	ƒ	44%	31%	ƒ 1
> ƒ 6.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB

5.1.2b

Nota bene
De VON-prijs, de stichtingskosten en het grondaandeel worden weergegeven per m² gbo.

Voor de eengezinswoningen is geen onderscheid gemaakt naar groot- of kleinschaligheid. De reden hiervan is dat er over het algemeen van een behoorlijke locatieomvang sprake moet zijn wil men überhaupt eengezinswoningen kunnen realiseren. Daarnaast ontlopen de verschillende typologieën elkaar in stichtingskosten opzicht nauwelijks omdat ze grote overeenkomsten vertonen.

Basistabel eengezinswoningen

	Alle locaties		Bestaande erfpachtrechten	
VON-prijs per m² gbo	**stichtings-kosten incl. BTW**	**Grondaandeel incl. BTW en incl. afkoop**	**Grondaandeel incl. BTW en incl. afkoop**	**Grondaandeel excl. BTW en incl. afkoop**
ƒ 3.000,-	ƒ	37%	29%	ƒ
ƒ 3.250,-	ƒ	40%	31%	ƒ
ƒ 3.500,-	ƒ	43%	32%	ƒ
ƒ 3.750,-	ƒ	46%	34%	ƒ
ƒ 4.000,-	ƒ	49%	35%	ƒ
ƒ 4.250,-	ƒ	51%	37%	ƒ
ƒ 4.500,-	ƒ	53%	38%	ƒ
ƒ 4.750,-	ƒ	54%	39%	ƒ
ƒ 5.000,-	ƒ	55%	40%	ƒ
> ƒ 5.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB

5.1.2b

Nota bene
De VON-prijs, de stichtingskosten en het grondaandeel worden weergegeven per m² gbo.

De tabellen per stadsdeel

Bij het "lezen" van de tabellen moet de volgende volgorde gekozen worden:

1. Kies het stadsdeel en zoek de relevante buurtcombinatie of locatie (zie ad 1)
2. Kies het woningtype: binnen elk stadsdeel is er een tabel voor meergezins- en een tabel voor eengezinswoningen. Voor zogeheten hybride woningtypes geldt een grondprijspercentage dat tussen dat van eengezins en meergezins in ligt (zie ad 2).
3. Lees VON-prijs per m² gbo en grondprijspercentage (inclusief BTW en afkoop) af. Uitgangspunt daarbij is dat er sprake is van een "gemiddelde" woning met "gemiddelde" stichtingskosten, zoals ze hieronder worden gedefinieerd. De tabellen zijn alleen geldig voor koopwoningen. Vrije sector huurwoningen worden apart behandeld (zie ad 3).
4. De systematiek gaat zoals gezegd uit van gemiddelden. Als er duidelijk sprake is van een afwijking van het gemiddelde kan de paragraaf uitzonderingen geraadpleegd worden, al dan niet in overleg met GPB. (zie ad 4).

Ad 1. Locaties en buurtcombinaties

Ten opzichte van de Handleiding 1999 is het aantal locaties dat in de tabellen terug te vinden is, aanzienlijk teruggebracht. Alleen locaties waar minimaal 100 woningen (markt en sociale sector tezamen) gebouwd zullen worden, zijn apart vermeld. Alle andere (kleine) locaties zijn terug te vinden als onderdeel van een buurtcombinatie. (Bijvoorbeeld: Albatrosterrein in Amsterdam Noord bevindt zich in de Vogelbuurt en is derhalve terug te vinden in buurtcombinatie N61 (IJplein / Vogelbuurt)).

Dit betekent ook dat de bij de buurtcombinaties aangeven VON-prijzen en grondprijspercentages een buurtgemiddelde weergeven. Voor veel buurten geldt dat de meeste locaties op of dichtbij de aangeven prijzen liggen, voor sommige buurten kan de prijsrange aanzienlijk groter zijn. Bijvoorbeeld: in buurtcombinatie U27 (Weesperzijde) in Oost / Watergraafsmeer liggen zowel locaties direct aan de Amstel als locaties direct aan de Wibautstraat. Een prijsverschil van ƒ 1.000,- per m² is binnen zo'n buurt goed mogelijk. 5.1.2b

5.1.2b

De grondprijspercentages voor bestaande erfpachtrechten zijn te vinden in een aparte categorie vrijwel vergelijkbaar met "kleinschalige nieuwbouwlocaties". Hoewel de waardeontwikkeling van bestaande woningen (grond plus opstallen) gelijke tred houdt met de waarde van nieuwbouwwoningen, liggen de grondprijspercentages hier net iets lager. Er is een toename in het grondprijsverschil naarmate de VON-prijzen hoger worden, ten opzichte van de kleinschalige locaties nieuwbouw.

Ad 2. Woningtypen

Meergezinswoningen

- De definitie voor meergezinswoningen is ontleend aan de bestemmingscatalogus en luidt: onder een meergezinswoning wordt verstaan een woning die gestapeld is. Voorbeelden zijn o.a. appartementen, maisonnettes, etagewoningen, penthouses. Een meergezinswoning komt voor als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.
- De gemiddelde meergezinswoning waarvan uitgegaan is in de tabellen is een portieketageflat met 25 woningen, verdeeld over 5 verdiepingen met

een souterrain (met bergingen), liften en een gbo per woning van ca.85 m².

- Per woongebied is onderscheid gemaakt naar schaalgrootte van het bouwplan. Een grote locatie (vanaf 100 woningen) kent lagere stichtingskosten / m² gbo dan een kleine invullocatie. Argumenten hiervoor zijn dat naarmate de locatie groter is, er meer systeembouw mogelijk is, de bouwplaatskosten lager zijn en het efficiencyvoordeel voor de ontwikkelaar groter is.
- De stichtingskosten die behoren bij een woning van 75-100 m² gbo worden representatief geacht voor de invul- of kleinschalige locaties. De stichtingskosten die horen bij woningen tussen de 100-125 m² gbo sluiten aan bij de grootschalige locatie.
- In de grondprijstabellen lopen de stichtingskosten per m² gbo op naarmate de locatie een hogere marktwaarde (VON-prijsniveau) heeft, omdat bij een hogere prijsstelling de consument meer luxe en een hoger afwerkingniveau mag verwachten.

Eengezinswoningen

- De definitie voor eengezinswoningen is ontleend aan de bestemmingscatalogus en luidt: onder een eengezinswoning wordt verstaan een grondgebonden woning met eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de (woningscheidende) wanden behoort de bouwmassa tot één woning. Een eengezinswoning komt voor als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.
- De gemiddelde eengezinswoning waarvan uitgegaan is in de tabellen is een rijtjeswoning van 2 of 2,5 laag en een plat dak in een blok van 5, met losse bergingen in de tuin en een gbo per woning van ca. 110 m².
- Voor de traditionele eengezinswoningen bleek het niet zinvol te zijn om meer dan één tabel per stadsdeel te maken. De stichtingskosten per m² voor de verschillende locatietypes die voor eengezinswoningbouw in aanmerking komen in Amsterdam, ontlopen elkaar nauwelijks. De belangrijkste grondprijsvormer is de marktwaarde van de locatie. Ook het onderscheid voor grote en kleine locaties is niet gemaakt voor dit type woning.

Hybriden

Hieronder verstaan wij woningtypen als benedenbovenwoningen en woningtypen die afwijken van de traditionele eengezins- en meergezinswoningen, zoals: patiowoningen, zigzagwoningen en andere woningtypen die een grondontsluiting hebben, maar met een aantal kenmerken van een meergezinswoning. In het algemeen liggen de stichtingskosten van dergelijke woningen tussen die van een eengezins- en een meergezinswoning in. Datzelfde geldt voor de marktwaarde. Dat betekent dat voor het grondprijspercentage van dergelijke woningen het midden tussen het grondprijspercentage van eengezinswoningen en het grondprijspercentage van meergezinswoningen op de betreffende locatie kan worden genomen.

Ad 3. Vrije sector huur

De marktomstandigheden zijn momenteel zodanig dat exact dezelfde woning op exact dezelfde locatie die wordt aangeboden in de vrije sector huur een lagere commerciële waarde kent dan de voor een koopwoning haalbare VON-prijs. Voor de stad geldt momenteel als gemiddelde dat de commerciële waarde van een vrije sector huurwoning op 85% van die van een identieke koopwoning ligt.

Bijvoorbeeld: Indien een kleinschalige locatie een VON-prijs voor een meergezinswoningen kent van *ƒ* 5.000,- per m² gbo (en een grondprijspercentage van 37% inclusief BTW), dan is de commerciële waarde bij huur ca. *ƒ* 4.250,- per m², hetgeen een grondprijspercentage van 32% inclusief BTW rechtvaardigt.
Er is wel een voorwaarde verbonden aan deze lagere grondprijs: De woning moet minimaal 10 jaar als huurwoning op de markt blijven. In het erfpachtcontract met de betrokken marktpartij zal dit via een bestemmingsregulering tot uitdrukking worden gebracht.

Ad 4. Uitzonderingen

Afwijkende locatie: zoals gezegd is er sprake van gemiddelde VON-prijzen per buurtcombinatie of grootschalige locatie. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij de gegeven prijsindicaties niet toereikend zijn. Zo kan er sprake zijn van een bijzonder gunstige ligging (vrij uitzicht op groen of water en goede bezonning bijvoorbeeld), of van een bijzonder ongunstige ligging (geen uitzicht en veel overlast bijvoorbeeld). In bovengenoemde situaties kan een afwijking van + of – ƒ 500,- van de indicatieve gemiddelde VON-prijs zich voordoen. Het verdient aanbeveling bij een dergelijk positief dan wel negatief afwijkend prijsniveau GPB te raadplegen.

Afwijkende stichtingskosten: de gegeven grondprijspercentages gaan uit van de stichtingskosten van een gemiddelde woning zoals boven omschreven. Indien sprake is van afwijkende uitgangspunten bijvoorbeeld een ranke woontoren of een vrijstaande woning zullen hogere stichtingskosten gemaakt worden. Advies van GPB of een onafhankelijk stichtingskostenadvies is dan raadzaam. Er kan ook sprake zijn van afwijkende stichtingskosten als er appartementen met een gbo van minder dan 75 of meer dan 125 m² worden gebouwd of als er eengezinswoningen van meer dan 150 m² gbo worden gebouwd. In het algemeen geldt dat zeer kleine woningen hogere en zeer grote woningen lagere stichtingskosten hebben per m².

Bestaande erfpachtrechten

In principe geldt het adagium dat "grond niet slijt". Dat betekent dat de grondprijs voor bestaande erfpachtrechten in beginsel op dezelfde manier tot stand komt als die voor nieuwbouw (lees: nieuwe erfpachtuitgiften). Een verschil met nieuwbouw is dat bij bestaande erfpachtrechten een reductie op de grondprijs kan worden verleend van maximaal 40%. Zie paragraaf 2.3.

Bij zowel horizontale als verticale uitbreidingen bij bestaande erfpachtrechten is de eerste 15 m² gbo gratis d.w.z. zonder gevolgen voor de erfpacht.

Wanneer zich een bestemmingswijziging voordoet waarbij een bestaande woning in bedrijfsonroerend goed wordt omgezet of vice versa, is het van belang dat met dezelfde uitgangspunten wordt gerekend om het bedrag in geval van waardevermeerdering van de grond vast te kunnen stellen. De grondprijzen van woningen zijn **inclusief** BTW en afkoop in de tabellen weergegeven. Voor bedrijfsmatig onroerend goed zijn de grondprijzen **exclusief** BTW en afkoop weergegeven. Om deze met elkaar te kunnen verrekenen is een extra kolom "bestaande erfpachtrechten, grondaandeel exclusief BTW inclusief afkoop" in de basistabellen opgenomen.

Minimum grondprijs

Voor alle woningen geldt dat de **minimumgrondprijs ƒ 22.300,-** bedraagt (exclusief afkoop en exclusief BTW. Zie ook paragraaf 2.2.

Factoren

Voor eengezinswoningen geldt dat de normale berekeningswijze van toepassing is voor woningen met een FSI tussen 0,8 en 1,2 (houdt in dat het bruto vloeroppervlak ongeveer gelijk is aan het kaveloppervlak). Bij afwijkingen dient de FSI-factor te worden toegepast (zie paragraaf 2.3).

5.1.2b

5.1.2b

Risicodeling

Zie pararaaf 2.2

Canon

Het canonpercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het canonpercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

Afkoopsom

Het afkooppercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het afkooppercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt. Afkoop van de canon is verplicht en geschiedt voor een periode van **50** jaar. De afkoopsom is verschuldigd op de ingangsdatum van het recht van erfpacht (= start bouw).

BTW

Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs (exclusief BTW) en is verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

3.3.1 Parkeren bij marktsector woningbouw

Algemeen

Het onderstaande geldt voor nieuwe uitgiften. Voor bestaande erfpachtrechten: zie bijlage B.

Gebouwde parkeervoorzieningen bij woningbouw

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

Sociale huursector

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

Marktsector

Een eigen parkeerplaats is een schaars goed. Investeren in een eigen parkeervoorziening zal daarom vaak rendabel zijn. Dat hoeft niet op te gaan voor de realisatie van dure oplossingen (verdiept parkeren) in gebieden zonder parkeerregime. In situaties waarin de stichtingskosten van een ruimtelijk efficiënte parkeervoorziening de commerciële waarde ervan overtreffen, wordt de grondprijs voor de voorziening op nul gesteld en bestaat de mogelijkheid om de onrendabele top ten laste te brengen van de grondexploitatie. Voorwaarde is dat de onrendabele top wordt aangetoond. De maximale bijdrage uit de grondexploitatie bedraagt *f* 10.000,- per parkeerplaats in tariefgebied B en *f* 15.000,- in tariefgebied C.

In aansluiting op het grondprijsbeleid aangaande de marktsector woningbouw is bij gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van marktsectorwoningen risicodeling een vast onderdeel van de erfpachtaanbieding.

De hiernavolgende tabel geeft per tariefgebied een indicatie van de bandbreedte binnen welke de commerciële waarde en de stichtingskosten, alsmede de daarvan afgeleide grondwaarde zich bevinden.

Marktwaarde, stichtingskosten en grondprijs (per plaats) voor gebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij

meergezinswoningen in de marktsector

	Marktwaarde	Stichtingskosten	Grondprijs (incl. BTW)
Binnenstad	ƒ 100.000 tot ƒ 150.000	ƒ [redacted] tot ƒ	maatwerk
Oud-Zuid, Zuideramstel	ƒ 50.000 tot ƒ 100.000	ƒ [redacted] tot ƒ	ƒ [redacted] tot ƒ [redacted]
Oostelijk Havengebied, IJ-oevers, Westerpark, Oud-West, Oost / Watergaafsmeer, Zeeburg, De Baarsjes, Bos en Lommer, IJburg, Zeeburgereiland	ƒ 25.000 tot ƒ 65.000	ƒ [redacted] tot ƒ	ƒ [redacted](*) tot ƒ [redacted]
Zuidoost, Slotervaart / Overtoomseveld, Geuzenveld / Slotermeer, Osdorp, Amsterdam Noord	ƒ 20.000 tot ƒ 30.000	ƒ [redacted] tot ƒ	ƒ [redacted](*)

(*) De grondwaarde is minimaal ƒ 0,-. In tariefgebied B en C kan bij een negatief ontwikkelingsresultaat onder voorwaarden een beroep op de grondexploitatie worden gedaan. Zie bijlage B voor de tariefgebieden.

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

Ongebouwde parkeervoorzieningen bij woningbouw

De grondprijzen voor ongebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van privé-gebruik door bewoners zijn in beperkte mate afhankelijk van het woningtype. De grondprijs is vooral afhankelijk van de locatie.

Grondprijzen (per plaats, inclusief BTW) voor ongebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij woningen

Gebied	van	tot
Binnenstad, Oud-Zuid, Zuideramstel	ƒ [redacted]	ƒ [redacted]
Oostelijk Havengebied, IJ-oevers, Westerpark, Oud-West, Oost / Watergaafsmeer, Zeeburg, De Baarsjes, Bos en Lommer, IJburg, Zeeburgereiland	ƒ [redacted]	ƒ [redacted]
Zuidoost, Slotervaart / Overtoomseveld, Geuzenveld / Slotermeer, Osdorp, Amsterdam Noord	ƒ [redacted]	ƒ [redacted]

3.3.2 Tabellen grondprijzen (inclusief BTW en afkoop) marktsector woningbouw

Stadsdeel A - Binnenstad

meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
Wiener & Co	ƒ 5.000	43%		
A09 (Oostelijke Eilanden)			37%	27%
	ƒ 5.250	45%		
			39%	28%
	ƒ 5.500	46%		
A00 (Burgwallen - oude zijde), A04 (Nieuwmarkt), A05 (Haarlemmerbuurt), A08 (Weesperbuurt)			40%	29%
	ƒ 5.750	48%		
A06 (Jordaan), Bloem			42%	30%
	ƒ 6.000			
A01 (Burgwallen - nieuwe zijde), A07 (Weteringschans)			44%	31%
A02 (Grachtengordel - W), A03 (Grachtengordel - Z)	> ƒ 6000		GPB	GPB

Stadsdeel C – Westerpark

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
	ƒ 3.750			
C13 (Spaarndammerbuurt)			27%	22%
Houthavens	ƒ 4.000	36%		
			30%	23%
Marcanti	ƒ 4.250	38%		
C14 (Staatsliedenbuurt), C15 (Centrale markt)			32%	24%
Buyskade	ƒ 4.500	40%		
C16 (Frederik Hendrikbuurt), Laatste Hendrik			34%	25%
Houtmankade	ƒ 4.750	41%		
			35%	26%
Barentszplein	ƒ 5.000	43%		
			37%	27%

Eengezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Alle locaties	Bestaande erfpachtrechten
C13 (Spaarndammerbuurt)	ƒ 3.750	46%	34%
C15 (Central Markt), C16 (Frederik Hendrikbuurt)	ƒ 4.000	49%	35%
C14 (Staatsliedenbuurt)	ƒ 4.250	51%	37%
Houthavens	ƒ 4.500	53%	38%
Houtmankade	ƒ 4.750	54%	39%

Stadsdeel D – Oud-West

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
	ƒ 4.000			
D18 (Kinkerbuurt)			30%	23%
	ƒ 4.250			
D17 (Da Costa)			32%	24%
	ƒ 4.500			
D19 (Lennepbuurt)			34%	25%
GVB-terrein	ƒ 4.750	41%		
D20 Helmersbuurt D21Overtoomse Sluis			35%	26%
	ƒ 6.000			
D22 (Vondelbuurt), Kattenlaan			44%	31%

Eengezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Alle locaties	Bestaande erfpachtrechten
D17(Da Costa), D18(Kinkerbuurt), D21(Overtoomse Sluis)	ƒ 4.500	53%	38%
D19(Lennepbuurt), D20(Helmersbuurt)	ƒ 5.000	55%	40%
D22(Vondelbuurt)	> ƒ 5.000	GPB	GPB

Stadsdeel G – Zeeburg

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
Borneo-driehoek	ƒ 3.500,-	30%		
G31(Indische Buurt – W)			25%	21%
G32(Indische Buurt – O),				
Zeeburgerdijk, Steigereiland	ƒ 3.750,-	33%		
			27%	22%
Zeeburgereiland	ƒ 4.000,-	36%		
	ƒ 4750,-			
G33 (OHG)			35%	26%

Eengezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Alle locaties	Bestaande erfpachtrechten
G31, G32 (Indische buurt)	ƒ 3.750	46%	34%
Steigereiland	ƒ 4.000	49%	35%
Zeeburgereiland	ƒ 4.250	51%	37%
G33(OHG)	ƒ 5.000	55%	40%

Stadsdeel H – Bos en Lommer

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
	f 2.750,-			
H37 (Landlust), H39 (Kolenkit)			20%	20%
Bos en Lommerplein	*f* 3.000,-	27%		
H36 (Sloterdijk), H38 (Erasmuspark) Josephkerk			22%	20%
Jan van Galen Sportpark	*f* 3.250,-	28%		
			23%	21%

Eengezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Alle locaties	Bestaande erfpachtrechten
H38 (Erasmuspark), H39 (Kolenkit) Bos en Lommer, Josephkerk	*f* 3.250,-	40%	31%
H36 (Sloterdijk)	*f* 3.500,-	43%	32%
Jan van Galen Sportpark	*f* 3.750,-	46%	34%

Stadsdeel J – De Baarsjes

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
Riva	*f* 3.250,-	28%		
J40 (Krommert), J41 (Van Galenbuurt), J43 (Westindische Buurt)			23%	21%
Balboaplein	*f* 3.500,-	30%		
J42 (Hoofdweg e.o.)			25%	21%

Eengezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Alle locaties	Bestaande erfpachtrechten
J40 (Krommert), J41 (vGalenbuurt), J42 (Hoofdweg e.o.), J43 (Westindische Buurt)	*f* 3.750,-	46%	34%

Stadsdeel N – Amsterdam Noord

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
	f 3.000,-			
N60 (Volewijck), N61(IJplein), N63 (Tuindorp Buiksloot), N65 (Tuindorp Oostzaan), N66 (Oostzanerwerf), N67(Kadoelen), N68 (Nieuwendam - Noord)			22%	20%
	f 3.250,-			
N69 (Buikslotermeer), N70 (Banne Buiksloot),			23%	21%
De Bongerd, CAN, 't Twiske	*f* 3.500,-	30%		
N62 (Tuindorp Nieuwendam), N64(dijken), N72 (Nieuwendammerham)			25%	21%

Eengezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Alle locaties	Bestaande erfpachtrechten
N60 (Volewijck), N61 (IJplein), N62 (Tuidorp Nieuwendam), N63 (Tuindorp Buiksloot), N65 (Tuindorp Oostzaan), N66 (Oostzanerwerf), N67 (Kadoelen), N68 (Nieuwendam - Noord)	*f* 3.250,-	40%	31%
Ananasplein e.o.	*f* 3.500,-	43%	32%
N69 (Buikslotermeer), N70 (Banne Buiksloot), N68 (Nieuwendam – Noord Nieuw)			
De Bongerd, N64 (dijken), N73 (Waterland)	*f* 4.000,-	49%	35%
CAN, 't Twiske	*f* 4250,-	51%	37%

Stadsdeel P – Geuzenveld / Slotermeer

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
	ƒ 2.750,-			
P78 (Geuzenveld)			20%	20%
Buurt Ne9en	ƒ 3.000,-	27%		
P76 (Slotermeer - NO), P77 (Slotermeer - ZW), P79 (Eendracht)			22%	22%
L. Zijlplein	ƒ 3.250,-	28%		
			23%	23%

Eengezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Alle locaties	Bestaande erfpachtrechten
Buurt Ne9en, P76 (Slotermeer - NO), P78 (Geuzenveld)	ƒ 3.250,-	40%	40%
P77 (Slotermeer - ZW), L. Zijlplein	ƒ 3.500,-	43%	43%
P79 (Eendracht)	ƒ 3.750,-	46%	46%

Stadsdeel Q – Osdorp

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
ZW kwadrant	ƒ 3.000,-	27%		
Q82 (Osdorp - Midden), Q83 (de Punt)			22%	20%
	ƒ 3.250,-			
Q81 (Osdorp - Oost), Q84 (MAP)			23%	21%
Oeverpad III, V, VI Aker, P. Calandterrein	ƒ 3.500,-	30%		
			25%	21%

Eengezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Alle locaties	Bestaande erfpachtrechten
ZW-kwadrant Q82 (Osdorp - Midden), Q83 (de Punt)	ƒ 3.250,-	40%	31%
Q80 (Lutkemeer), Q81 (Osdorp - Oost), Q84 (MAP)	ƒ 3.500,-	43%	32%
Oeverpad V, VI, Aker, P.Calandterrein	ƒ 4.000,-	49%	35%

Stadsdeel R – Slotervaart / Overtoomseveld

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
Overtoomse Veld Noord	ƒ 3.000,-	27%		
R86 (Overtoomse Veld)			22%	20%
	ƒ 3.500,-	30%		
R87 (Westlandgracht), R88 (Sloten)			25%	21%
Andreasziekenhuis J. Veltmanstraat	ƒ 3.750,-	33%		
R85 (Slotervaart),			27%	22%

Eengezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Alle locaties	Bestaande erfpachtrechten
Overtoomse Veld Noord R86 (Overtoomse Veld)	ƒ 3.500,-	43%	32%
R87 (Westlandgracht), R88 (Sloten)	ƒ 3.750,-	46%	34%
J.Veltmanstraat, R85 (Slotervaart)	ƒ 4.000,-	49%	35%
Andreasziekenhuis	ƒ 4.250,-	51%	37%

Stadsdeel T – Zuidoost

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
K-buurt	ƒ 2.750,-	25%		
T93 (Bijlmer D/E), T94 (Bijlmer E/G/K)			20%	20%
F-buurt, G-buurt, Marktplein (Noord)	ƒ 3.000,-	27%		
T95 (Nellenstein), T96 (Holendrecht), T97(Gein)			22%	20%
Schoonhovendreef	ƒ 3.250,-	28%		
T92 (Amstel III) T98 (Driemond)			23%	21%

Eengezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Alle locaties	Bestaande erfpachtrechten
T93(Bijlmer D/E/F), T94(Bijlmer E/G/K)	ƒ 3.000,-	37%	29%
F-buurt, Laag Koningshoef, Laag Kouwenoord, Laag Kralenbeek	ƒ 3.250,-	40%	31%
Marktplein (Noord), T95 (Nellenstein), T96 (Holendrecht)	ƒ 3.500,-	43%	32%
Schoonhovendreef, T97 (Gein), T98 (Driemond)	ƒ 3.750,-	46%	34%

Stadsdeel U – Oost / Watergraafsmeer

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
	ƒ 3.500,-			
U30 (Transvaalbuurt)			25%	21%
	ƒ 3.750,-			
U28 (Oosterparkbuurt)			27%	22%
Polderweggebied	ƒ 4.000,.-	36%		
U29 (Dapperbuurt), U57 (Betondorp)			30%	23%
Eenhoorn	ƒ 4.250,-	38%		
			32%	24%
	ƒ 4.500			
U55 (Frankendael), U56 (Middenmeer)			34%	25%
Amstelstation, WCW	ƒ 4.750	41%		
U27 (Weesperzijde)			35%	26%
	ƒ 5.000			
U58 (Omval)			37%	27%

Eengezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Alle locaties	Bestaande erfpachtrechten
U30 (Transvaalbuurt)	ƒ 4.000	49%	35%
Eenhoorn, U28 (Oosterparkbuurt)	ƒ 4.250	51%	37%
U29 (Dapperbuurt), U57 (Betondorp)	ƒ 4.500	53%	38%
Polderweggebied	ƒ 4.750	54%	39%
Amstelstation, U55 (Frankendael), U56 (Middenmeer), U58 (Omval)	ƒ 5.000	55%	40%
U27 (Weesperzijde)	> ƒ 5000,-	GPB	GPB

Stadsdeel V – Oud Zuid

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
	f 4.750			
V26 (Diamantbuurt)			35%	26%
	f 5.000			
V24 (Oude Pijp), V25 (Nieuwe Pijp) V44 (Hoofddorpplein)			37%	27%
Aalsmeerplein	*f* 5.250	45%		
V48 (Stadionbuurt)			39%	28%
Olympisch Stadion e.o.	*f* 5.550	46%		
V45 (Schinkelbuurt)			40%	29%
	f 5.750			
V50 (Duivelseiland)			42%	30%
	> *f* 6.000,-			
V46 (Willemspark), V47 (Museumkwartier), V49 (Apollobuurt)			GPB	GPB

Eengezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Alle locaties	Bestaande erfpachtrechten
V44 (Hoofddorpplein)	*f* 5.000	GPB	GPB
V45 (Schinkelbuurt), V48 (Stadionbuurt)	*f* 5.250	GPB	GPB
V50 (Duivelseiland)	*f* 5.500	GPB	GPB
V46 (Willemspark), V47 (Museumkwartier), V49 (Apollobuurt)	> *f* 6000	GPB	GPB

Stadsdeel W – Zuideramstel

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
	f 4.500			
W53 (IJsselbuurt), W54 (Rijnbuurt)			34%	25%
	f 4.750			
W52 (Scheldebuurt)			35%	26%
Zuidas, 4-Welzijnslocaties	*f* 5.000	43%		
W59 (Zuid / WTC)			37%	27%
	f 5.250			
W90 (Buitenveldert - W), W91 (Buitenveldert - O)			39%	28%

Eengezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Alle locaties	Bestaande erfpachtrechten
W90 (Buitenveldert - W), W91 (Buitenveldert - O)	> *f* 5.000	GPB	GPB

IJ-oevers

Meergezinswoningen

Buurtcodes en locaties	VON-prijs per m2 gbo	Grootschalige locaties	Kleinschalige locaties	Bestaande erfpachtrechten
OHK	*f* 5.000	43%		
			37%	27%
Oosterdok	*f* 5.500	46%		
			40%	29%
Westerdok	*f* 5.750	48%		
			42%	30%

4 BEDRIJFSLOCATIES

4.1 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen

Omschrijving

Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte, die bestemd is om gebruikt te worden als ruimte ten behoeve van management, administratie en / of zakelijke dienstverlening.

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en / of onderhoudswerkzaamheden.

De bestemmingen bedrijfsruimte en kantoorruimte kunnen voorkomen op kantoorlocaties en bedrijventerreinen, en daarnaast als bedrijfsruimte in woongebieden. De grondprijzen voor commerciële bestemmingen in woongebieden worden in hoofdstuk 4.2 genoemd.
Van het bruto vloer oppervlak van bedrijfsruimten gelegen op bedrijventerreinen mag, afhankelijk van de in de notariële akte vastgelegde bestemming, maximaal 30, 40 of 50% gebruikt worden als kantoorruimte.
Van kantoorruimte op kantoorlocaties is sprake, indien meer dan 70% van het bruto vloer oppervlak gebruikt mag worden als kantoorruimte. Indien 60 of 70% van het bruto vloeroppervlak gebruikt mag worden als kantoorruimte, is er sprake van kantoorachtig.

Eenheidsprijs

Bepalend voor de eenheidsprijs voor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen en kantoorlocaties is het percentage kantoorvloer in het bouwplan. In de tabel wordt voor verschillende verhoudingen van kantoor- en bedrijfsruimte de grondprijs aangegeven.

Afhankelijk van de Floor/Space-Index (FSI) wordt de eenheidsprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m² grond gehanteerd:

- **Indien FSI < 1: eenheidsprijs * m² grond;**
- **Indien FSI ≥1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30%: eenheidsprijs * m² grond;**
- **Indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak > 30%: eenheidsprijs * m² bvo.**

In het kader van optimalisering van het grondgebruik geldt voor bedrijfsruimten met een kantoorvloeroppervlak tot maximaal 30%, de grondprijs per m² grond, onafhankelijk van het aantal m² bvo.

Voor een baliekantoor in de nabijheid van winkelgebieden geldt een afwijkende grondprijs. Bij invulling met zogenaamde consumentenverzorgende dienstverlening (kapper, videotheek, uitzendbureau, bankfiliaal, e.d.) geldt n.l. de grondprijs voor winkels (zie hoofdstuk 5).

Open opslag in Amstel III

In Amstel III komen percelen voor die zijn uitgegeven met de bestemming "open opslag", ook wel bedrijvigheid van het D-type genoemd. Het bebouwingsoppervlakte van deze percelen moet onder de 20% blijven, het kantooraandeel in het bvo mag maximaal 30% bedragen. Wanneer erfpachters op deze percelen wijzigingen willen realiseren, moet bij de vaststelling van de canonaanpassing de volgende eenheidsprijs

worden gehanteerd voor de waardering van de bestaande situatie: 70% van de grondprijs voor bedrijven met maximaal 30% kantooraandeel in het bvo die op dezelfde locatie geldt.

Depreciatie

Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.3.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

Het canonpercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het canonpercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

Afkoopsom

Het afkooppercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het afkooppercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

BTW

Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

4.1.1 Parkeren op kantoorlocaties en bedrijventerreinen

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

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

Grondprijzen (per plaats, exclusief BTW) voor parkeervoorzieningen behorende bij kantoren

Type	Tariefgebied					
	A		B		C	
	Van	Tot	Van	Tot	Van	Tot
1. maaiveld, ongebouwd	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
2. maaiveld, gebouwd	*f*	*f*	*f* 5.1.2b	*f*	*f*	*f* 5.1.2b
3. inpandig, maaiveld	*f*	*f*	*f*	*f*	*f*	*f*
4. inpandig, half verdiept	*f*	*f*	*f*	*f*	*f*	*f*
5. inpandig, geheel verdiept	*f*	*f*	*f*	*f*	*f*	*f*

Parkeren op **bedrijventerreinen in geval van bedrijven met een kantooraandeel in het bvo van maximaal 30%** geschiedt doorgaans op eigen terrein, op maaiveld. De

grondprijs van het bedrijventerrein wordt berekend aan de hand van het kaveloppervlak. Er wordt geen aparte grondprijs in rekening gebracht voor parkeerplaatsen. In het kader van de optimalisering van het stedelijk grondgebruik moeten creatieve oplossingen in de sfeer van gezamenlijke parkeervoorzieningen worden bevorderd. Mogelijkheden om hiermee in de grondprijs rekening te houden, zullen per geval worden beoordeeld.

Bij **bedrijven** met een kantooraandeel in het bvo tussen 30% en 70% is de grondprijs voor parkeervoorzieningen afhankelijk van de FSI van het terrein.
Bij een FSI lager dan 1 gelden grondprijzen voor de hoofdbestemming per m² kaveloppervlak (analoog aan de bedrijventerreinen) en wordt geen aparte grondprijs in rekening gebracht voor parkeervoorzieningen. Bij een FSI hoger dan 1 gelden de grondprijzen voor de hoofdbestemming per m² bvo en zijn de grondprijzen voor parkeervoorzieningen in onderstaande tabel van toepassing.
Onderstaande tabel is tevens van toepassing op parkeervoorzieningen bij bedrijfsruimten (ongeacht de FSI).

Grondprijzen (per plaats, exclusief BTW) voor parkeervoorzieningen behorende bij bedrijven met een kantooraandeel in het bvo tussen 30% en 70%

Type	**Tariefgebied**					
	A		**B**		**C**	
	Van	**Tot**	**Van**	**Tot**	**Van**	**Tot**
1. maaiveld, ongebouwd	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
2. maaiveld, gebouwd	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ
3. inpandig, maaiveld	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
4. inpandig, half verdiept	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
5. inpandig, geheel verdiept	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ

Nota bene
Het voorgaande geldt voor nieuwe uitgiften. Voor bestaande erfpachtrechten: zie bijlage B.

4.2 Commerciële ruimten binnen woonmilieus

Omschrijving

Onder bedrijfsruimte respectievelijk kantoorruimte gelegen binnen woonmilieus wordt verstaan bedrijfsruimte respectievelijk kantoorruimte, niet gelegen op bedrijfsterreinen, met een bruto vloer oppervlak van maximaal 250 m2, veelal gelegen onder woningen. In geval van een gecombineerde bedrijfs- / kantoorruimte is de hoofdfunctie van de bestemming bepalend voor de vraag of er sprake is van bedrijfs- dan wel kantoorruimte.
Onder winkelruimte binnen woonmilieus wordt verstaan een winkelruimte, niet zijnde een buurtvoorziening of een wijkvoorziening, en niet gelegen zijnde in een stadsdeelcentrum of kernwinkelapparaat, met een oppervlakte van maximaal 250 m2 bruto vloer oppervlak, die veelal gelegen is onder woningen.

De grens van 250 m2 bvo heeft betrekking op units. Bijvoorbeeld een bedrijvencomplex van 1.000 m2 bvo met vier units van 250 m2 bvo komt derhalve in aanmerking voor de onderstaande grondprijzen.

De publiekrechtelijke aanduiding bedrijfsruimte staat een veelheid aan invullingen toe. Bij de privaatrechtelijke vastlegging van de bestemming bedrijfsruimte zijn verschillende activiteiten mogelijk: bedrijfsruimte en kantoorruimte en winkelruimte. Bij het bepalen welke van deze drie bestemmingen de activiteit betreft, moet worden gekeken naar het substantiële deel van de bedrijfsvoering.
Vaak is tijdens de onderhandelingsfase niet bekend met welke activiteiten de ruimten ingevuld gaan worden. Middels het erfpachtcontract kunnen afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met afwijkingen ten aanzien van de oorspronkelijke invulling.

Eenheidsprijs

Voor commerciële ruimten binnen woonmilieus geldt voor bedrijfsruimten kleiner dan of gelijk aan 250 m² bvo per unit de grondprijs van ***f* 310,-** per m² bvo.
Voor kantoorruimte en winkelruimte binnen woonmilieus met een bruto vloeroppervlak van maximaal 250 m² per unit geldt de grondprijs van ***f* 730,-** per m² bvo. Een uitzondering wordt gemaakt voor de kantoor- en winkelruimte tot maximaal 250 m² bvo in de Westelijke Tuinsteden en de stadsdelen Noord en Zuidoost. Hier geldt een grondprijs van ***f* 500,-** per m² bvo.
Voor de grondprijs van commerciële ruimten groter dan 250 m2 bvo dient GPB te worden geraadpleegd.

Onder de bestemming bedrijfsruimte wordt verstaan een terrein dat bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en onderhoudswerkzaamheden.

Onder de bestemming kantoorruimte wordt verstaan een terrein, dat bestemd is om gebruikt te worden als ruimte ten behoeve van management, administratie, zakelijke dienstverlening.
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 en diensten aanwezig is.

Depreciatie

Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

Het canonpercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het canonpercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

Afkoopsom

Het afkooppercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het afkooppercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

BTW

Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

4.2.1 Parkeren bij commerciële ruimten binnen woonmilieus

De grondprijs per parkeerplaats wordt bepaald door de hoogte van de huurprijs en de stichtingskosten van de voorziening. Huren en stichtingskosten verschillen per locatie. Ter stimulering van zuinig ruimtegebruik en een betere inrichtingskwaliteit wordt, tenzij sprake is van een zelfstandige parkeervoorziening (zie bijlage B), voor overbouwde en verdiepte parkeerplaatsen behorend bij kantoorgebouwen een grondprijs van *f* 0,- in rekening gebracht.
Voor parkeren in geval van bestaande rechten van erfpacht: zie bijlage B.

4.2.2 Tabel grondprijzen kantoorlocaties en bedrijventerreinen

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal ⇒		70%	60%	50%	40%	30%
A. Binnenstad						
A00 – Burgwallen - Oude Zijde	Gpb					
A01 – Burgwallen - Nieuwe Zijde	Gpb					
A02 – Grachtengordel – West	Gpb					
A03 – Grachtengordel – Zuid	Gpb					
A04 – Nieuwmarkt / Lastage	Gpb					
04A – Kop P. Hendrikkade	ƒ 5.1.2b					
A05 – Haarlemmerbuurt	Gpb					
05A Haarlemmerplein	ƒ 5.1.2b					
A06 – Jordaan	Gpb					
06A – Marnixstraat / Elandsgracht (Watergat)	ƒ 5.1.2b					
A07 – De Weteringschans	Gpb					
A08 – Weesperbuurt / Plantage	Gpb					
A09 – Oostelijk Eilanden / Kadijken	Gpb					
09A – Funen	ƒ 5.1.2b					
B. Westpoort						
B10 – Westelijk Havengebied						
10A – Sloterdijk III – Noord		Gpb	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
B11 – Bedrijventerrein Sloterdijk						
110 – Sloterdijk II – Noord	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
11A – Sloterdijk II – Noord / Donauweg		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ
11B – Sloterdijk II – Noord	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
11C – Sloterdijk III – Oost / Thamesweg		Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	ƒ
11D – Sloterdijk III – Oost / Banaan		Gpb	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ
11E – Sloterdijk III – Zuid		Gpb	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
11F – Sloterdijk III – Noord		Gpb	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ
11G – Sloterdijk III – Oost		Gpb	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ
11H – Sloterdijk III – Oost		Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	ƒ
11 I – Teleport:						
Kavel B4	ƒ 5.1.2b					
Kavel C1 en C2	ƒ					
Deelgebied E	Gpb					
Deelgebied F	ƒ	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
Deelgebied H (West en Oost)	ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
Deelgebied J	Gpb					
Deelgebied L (West, Midden en Oost)	ƒ					
Deelgebied M (vak 3, 5, 7 en 8)	ƒ					
Kavel N1, N2 en N3	ƒ					
Deelgebied O	ƒ					
Deelgebied P - accent (Midden en West)	ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
Deelgebied S – Oost	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
Deelgebied T – Oost	ƒ	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
Deelgebied V	ƒ					
113 – Sloterdijk I	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal ⇒		70%	60%	50%	40%	30%
C. Westerpark						
C13 – Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	ƒ 5.1.2b					
13A – Westergasfabrieksterrein	ƒ 5.1.2b					
C14 – Staatsliedenbuurt	ƒ 5.1.2b					
14A – Van Hallstraat c.o.	ƒ 5.1.2b	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
C15 – Centrale Markt						
15A – Van Slingelandstraat	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
C16 – Frederik Hendrikbuurt	ƒ 5.1.2b					
IJ-West						
UE1 – Barentszplein	ƒ 5.1.2b		ƒ 5.1.2b			
Houthavens						
UF1 – Houthavens, bedrijvengebied		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
UF2 – Houthavens, het droge gebied		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
UF3 – Houthavens, het natte gebied		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
D. Oud-West						
D17 – Da Costabuurt	ƒ 5.1.2b					
D18 – Kinkerbuurt	ƒ 5.1.2b					
D19 – Van Lennepbuurt	ƒ 5.1.2b					
D20 – Helmersbuurt	ƒ 5.1.2b					
D21 – Overtoomse Sluis	ƒ 5.1.2b					
D22 – Vondelbuurt						
220	Gpb					
G. Zeeburg						
G31 – Indische Buurt West	ƒ 5.1.2b					
G32 – Indische Buurt Oost	ƒ 5.1.2b					
G33 – Oostelijk Havengebied						
331-332	ƒ 5.1.2b					
33A – Kop Java-eiland	ƒ 5.1.2b					
330 – Tasmania	ƒ 5.1.2b					
333						
33B – Cruquiusweg e.o. / Zeeburgerpad	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
33C – Rietlanden	ƒ 5.1.2b					
G34 – Eiland Zeeburg						
340	ƒ 5.1.2b					
34A – Eiland Zeeburg - Oost	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
341 – IJburg Centrumgebied	ƒ 5.1.2b					
IJburg Overige locaties	ƒ 5.1.2b					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal ⇒		70%	60%	50%	40%	30%
H. Bos en Lommer						
H36 – Sloterdijk	Gpb					
36A – Haarlemmerweg (Molenwerf)	ƒ 5.1.2b					
H37 – Landlust	Gpb					
37A – Den Brielstraat / Landlust	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
37B – Bos en Lommerplein	ƒ					
37C – B&L-plein / Einsteinweg (overbouwing)	ƒ 5.1.2b					
37D – Einsteinweg	ƒ					
37E – Krelis Louwenstraat e.o.	ƒ	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
H38 – Erasmuspark	Gpb					
H39 – De Kolenkit	Gpb					
J. De Baarsjes						
J40 – De Krommert	ƒ 5.1.2b					
J41 – Van Galenbuurt	ƒ					
41A – Jan van Galenbad e.o.	ƒ 5.1.2b					
J42 – Hoofdweg e.o.	ƒ 5.1.2b					
J43 – West-Indische Buurt	ƒ					
N. Noord						
N60 – Volewijck	ƒ 5.1.2b					
60A – Sixhaven e.o.	Gpb					
N61 – IJplein / Vogelbuurt	ƒ 5.1.2b					
61A – Sixhaven e.o.	Gpb					
N62 – Tuindorp Nieuwendam	ƒ					
N63 – Tuindorp Buiksloot	ƒ					
N64 – Nieuwendammerdijk / Buiksloterdijk	ƒ					
N65 – Tuindorp Oostzaan	ƒ 5.1.2b					
65A – Klaprozenweg – Noord	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
653 – Zijkanaal I	ƒ	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
N66 – Oostzanerwerf	ƒ					
664 – Noorder IJ-plas	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
N67 – Kadoelen	ƒ					
67A – afslag A8 / A10	ƒ					
N68 – Nieuwendam – Noord	ƒ					
N69 – Buikslotermeer	ƒ					
69A – Buikslotermeerplein	ƒ 5.1.2b					
69B – Centrale Zone Noord	ƒ					
69C – Buikslotermeerpark /N. Leeuwarderweg	ƒ					
N70 – Banne Buiksloot	ƒ					
N71 – Buiksloterham / C. Douwes	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71A – Tolhuiskanaal	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71B – Kop Aga-terrein	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71C – Chrysantenstraat West	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71D – Chrysantenstraat Oost	ƒ	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
71E – Van Hasseltgebied Oost	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71F – Kop Van Hasseltgebied Oost	ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71G – Papaverhoekgebied	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71H – Centrale middenontsluiting	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71I – Van Hasseltgebied / Avi-GEB West	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal ⇒		70%	60%	50%	40%	30%
71J – Papaverkanaal	ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71K – C. Douwes 6		ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71L – C. Douwes 4a		ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71M – C. Douwes 5	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71N – C. Douwes 4b		ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71O – C. Douwes 3	ƒ	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ
71P – C. Douwes 2 – Zuid		ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71Q – C. Douwes 2 – Noord	ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71R – C. Douwes 1 – Zuid		ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	*
71S – C. Douwes 1 – Noord	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	*
71T – C. Douwes O – Zuid		ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	*
71U – C. Douwes O – Noord	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	*
(*) Voor deze locaties geldt indien: • kavel < 2.000 m²: grondprijs / m² = ƒ 5.1.2b • kavel 2.001 tot en met 5.000 m²: grondprijs / m² eerste 2.000 m² = ƒ 5.1.2b en grondprijs / m² overige m² – ƒ 5.1.2b • kavel > 5.000 m²: grondprijs / m² = ƒ 5.1.2b						
71V – Grasweg	Gpb					
N72 – Nieuwendammerham	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ
72A – Aambeeldstraat						ƒ 5.1.2b
72B – Gembo-terrein						ƒ
N73 – Waterland						
732-736	ƒ 5.1.2b					
P. Geuzenveld / Slotermeer						
P75 – Spieringhorn	Gpb					
P76 – Slotermeer - Noordoost	ƒ					
P77 – Slotermeer - Zuidwest	ƒ 5.1.2b					
773	ƒ					
P78 – Geuzenveld	ƒ					
P79 – Eendracht	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
Q. Osdorp						
Q80 – Lutkemeer / Ookmeer	Gpb					
80A – Lutkemeer	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
Q81 – Osdorp - Oost	ƒ					
Q82 – Osdorp - Midden	ƒ 5.1.2b					
Q83 – De Punt	ƒ					
831 – Keurenplein	ƒ	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
Q84 – Middelveldsche Akerpolder / Sloten	Gpb					
84A Slimmeweg / dorp Sloten	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal ⇒		70%	60%	50%	40%	30%
R. Slotervaart / Overtoomseveld						
R85 – Slotervaart	ƒ 5.1.2b					
85A – Heldringstraat / J. Veltmanstraat	ƒ 5.1.2b					
85B – Lelylaan Station	ƒ					
R86 – Overtoomseveld	Gpb					
86A – J. Jongkindstraat	Gpb					
R87 – Westlandgracht	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
87A – Koningin Wilhelminaplein	ƒ					
873/874 – Vlaardingenlaan / Delflandplein	ƒ					
87B – RID-terrein	ƒ 5.1.2b					
87C – Andreasterrein	ƒ					
87D – Schipluidenlaan	ƒ					
R88 – Sloter- / Riekerpolder	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
88A – IBM-terrein	Gpb	Gpb	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
88A – zijde H. Sneevlietweg	ƒ 5.1.2b					
88B – Riekerpolder:						
deelgebied BK1 – Noord	ƒ					
deelgebied BK1 – Zuid	ƒ 5.1.2b					
deelgebied BK2	ƒ					
deelgebied BK3-BK6	ƒ					
88C – Oude Haagseweg	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
88D – Sloterzoom: deelgebied A t/m E	ƒ					
88E – Centrum Nieuw Sloten	ƒ 5.1.2b					
88F – Sporendriehoek A4	ƒ					
T. Zuidoost						
T92 – Amstel III / Bullewijk						
92A – Centrumgebied Zuidoost:						
Kavel 7, 8	Gpb					
Kavel 9	ƒ					
Kavel 17	ƒ 5.1.2b					
92B – A-strook	ƒ					
92C – B-strook	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
Kavel 206 A	ƒ 5.1.2b					
Kavel 206 B	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
92D – RWS-terrein	Gpb					
92E – Gaasperdammerweg / Spoordijk	Gpb					
92F – A-strook Paasheuvelweggebied	ƒ 5.1.2b					
92G – B-strook Paasheuvelweggebied	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
T93 – Bijlmer Centrum (D, F)	ƒ 5.1.2b					
Bijlmer Centrum (H)	Gpb					
93C – Bijlmerdreef Noordwest	ƒ					
T94 – Bijlmer Oost (E, G, K)	ƒ					
94C – Ganzenhof		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal ⇒		70%	60%	50%	40%	30%
U. Oost / Watergraafsmeer						
U27 – Weesperzijde	Gpb					
27A – Rioolgemaal	*f*					
27B – Luycks-terrein	*f* 5.1.2b	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
27C – HTS-terrein / Parooltoren	*f*					
U28 – Oosterparkbuurt	*f*					
U29 – Dapperbuurt	*f*					
29A – Oosterspoorplein	*f* 5.1.2b					
29B – Polderweg	*f*	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
U30 – Transvaalbuurt	*f*					
U55 – Frankendael						
550-551	Gpb					
552-555	*f* 5.1.2b					
55A – J. Wattstraat e.o.	Gpb					
55B – Amstelstation e.o.	Gpb					
55C – Prins Bernhardplein (Renault-garage)	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
55D – Prins Bernhardpark / Gooiseweg	Gpb					
55E – H. de Vrieslaan / Fizeaustraat	*f* 5.1.2b					
U56 – Middenmeer						
560-563	*f*					
56A – Helmholzstraat e.o.	*f* 5.1.2b					
U57 – Betondorp	*f*					
U58 – De Omval						
580	Gpb					
58A – Weespertrekvaart - Noord	Gpb	*f*	*f*	*f*	*f*	*f*
58B – Weespertrekvaart - Zuid	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
582 – Amstel I	*f*	*f*	*f*	*f*	*f*	*f*
583-584	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
585 – Amstel II	*f* 5.1.2b	Gpb	Gpb	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
586		*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f*	*f*	*f*
WCW						
kavel 1a	*f*					
kavel 2b	5.1.2b	*f*	*f*			
kavel 3a	*f*	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b			
kavel 3b	*f*	*f*	*f*			
V. Amsterdam Oud-Zuid						
V24 – Oude Pijp	*f*					
V25 – Nieuwe Pijp	*f* 5.1.2b					
V26 – Diamantbuurt	*f*					
V44 – Hoofddorppleinbuurt						
440-442	*f* 5.1.2b					
443	*f*					
44A – Schinkel	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
V45 – Schinkelbuurt	*f* 5.1.2b					
45A – Havenstraat / Karperweg (gedeeltelijk)		*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
V46 – Willemspark	Gpb					
46A – Valeriusplein	Gpb					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal ⇒		70%	60%	50%	40%	30%
V47 – Museumkwartier	Gpb					
47A – Museumplein	Gpb					
47B – Breitnerstraat / Hiltonhotel	ƒ 5.1.2b					
V48 – Stadionbuurt						
480-482	ƒ 5.1.2b					
483 – Omgeving Olympisch Stadion	Gpb					
48A – Olympisch Stadion	ƒ 5.1.2b	Gpb				
485	ƒ					
V49 – Apollobuurt						
490	Gpb					
(490-Apollolaan)	Gpb					
49A – W. Witsenstraat / Hiltonhotel e.o.	ƒ 5.1.2b					
491-493	ƒ					
(493-Apollolaan)	Gpb					
496	Gpb					
V50 – Duivelseiland	ƒ 5.1.2b					
W. Zuideramstel						
W52 – Scheldebuurt						
520-523	ƒ 5.1.2b					
525	ƒ					
52A – Europaboulevard / HTS-parkeerterrein e.o.	ƒ 5.1.2b					
52B – RAI	ƒ					Gpb
W53 – IJsselbuurt	ƒ 5.1.2b					
W54 – Rijnbuurt	ƒ					
54A – Amsteldijk	ƒ 5.1.2b					
W59 – Station Zuid / WTC e.o.	Gpb					
59A – F. Roeskestraat	Gpb					
59B – Zuidplein.	ƒ 5.1.2b					
59C – WTC e.o.	ƒ					
59D – Pr. Irenestraat - Oost / Beatrixpark	Gpb					
W90 – Buitenveldert - West						
900-904	ƒ					
90A – deelgebied 19 & 20	ƒ					
90C – Mahler	ƒ					
90D – Jollenpad	ƒ 5.1.2b					
90E – Schippersinternaat	ƒ					
90F – Gelderlandplein	ƒ					
W91 – Buitenveldert - Oost	ƒ					
91A – Drentestraat e.o.	ƒ					
91B – Amstelpark	Gpb					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal ⇒		70%	60%	50%	40%	30%
IJ-Oevers						
IJ-Centraal						
UB1 – Stationseiland, CS en voorplein	Gpb					
UB2 – Stationseiland oeverzone	Gpb					
UA4 – Oosterdokseiland - Noord	*f* 5.1.2b					
UA3 – PTT-eiland	Gpb					
IJ-West						
UD2 – Westerdokseiland, oeverzone	*f* 5.1.2b					
UC2 – Westelijk stationseiland	*f*					
UC3 – Stationseiland oeverzone	Gpb					
IJ-Oost						
S3 – Kop Oostelijke Handelskade	*f* 5.1.2b					
UG2 – Oostelijke Handelskade Oost	*f*					

5 WINKELS, HORECA EN PERIFERE DETAILHANDEL

5.1 Winkels en horeca (exclusief hotels)

Omschrijving

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 en diensten aanwezig is.
Onder horeca (exclusief hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van eetwaren en / of dranken voor directe consumptie ter plekke, al dan niet in combinatie met afhaalmogelijkheid. Onder ruimte voor horeca zijn hier mede begrepen bar, dancing, restaurant en fastfoodformules. Bij een hotel behorende winkelruimte valt buiten deze bestemming.

Eenheidsprijs

Voor winkels & horeca zijn in deze Handleiding geen concrete grondprijzen opgenomen. De kenmerken die van invloed zijn op de grondprijs, naast de traditionele hiërarchische winkelindeling, zijn zo divers dat deze vooralsnog niet door een grondprijzenmodel kunnen worden ondervangen. Deze factoren zijn o.a. de ligging binnen het winkelcentrum, de ligging van de winkelruimte op de begane grond of op verdieping / kelder, de branchering en de oppervlakte. Voor de winkelgebieden worden de grondprijzen met ingang van 1 januari 2000 "op maat" bepaald. Raadpleeg hiervoor de afdeling Grondprijsbeleid van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

Indicatie grondprijzen 2000 op de verschillende hiërarchische niveaus. (op stadsdeel-, wijk- en buurtniveau) geldt de prijs van een standaardwinkelunit van circa 100 m² bvo.

Segment	**grondprijs / m² bvo**
Buurtniveau	*f* 750,- - *f* 2.600,-
Wijkniveau	*f* 1.700,- - *f* 5.000,-
Stadsdeelniveau / versterkt wijkniveau	*f* 2.500,- - *f* 10.000,-
Kernwinkelapparaat	*f* 4.000,- - *f* 22.000,-

Grootschalige detailhandelsvestigingen

Voor de grondprijzen behorende bij grootschalige detailhandelsvestigingen dient contact te worden opgenomen met de afdeling Grondprijsbeleid.

Depreciatie

Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

Het canonpercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het canonpercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

Afkoopsom

Het afkooppercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het afkooppercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

BTW

Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal tegen het dan geldende tarief.

5.1.1 Parkeren bij winkels en horeca (exclusief hotels)

Parkeren bij winkels en horeca geschiedt doorgaans in openbare parkeervoorzieningen. Er zijn ook winkelcentra waar de parkeerfaciliteiten onderdeel van uitmaken. Net als de grondprijs voor het winkeloppervlak vereisen dergelijke gevallen maatwerk. Over de grondprijs wordt door de afdeling Grondprijsbeleid geadviseerd.

5.2 Hotels

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.
Onder hotel worden tevens verstaan de zogenaamde serviced appartments, zijnde verblijfsruimten die voor hun voorzieningen of diensten in overwegende mate zijn aangewezen op het hotel dat deze ruimte voor een langere periode verhuurt.

Eenheidsprijs

Per m² bruto vloeroppervlak, zie tabel.

Bandbreedte van de grondprijzen voor diverse stersegmenten:

segment	grondprijzen
***	ƒ 400,- - ƒ 900,-
****	ƒ 600,- - ƒ 1.250,-
*****	ƒ 800,- - ƒ 1.500,-

De hoogte van de grondprijs wordt bepaald aan de hand van een aantal aspecten:

1. het aantal sterren dat volgens de Beneluxclassificatie wordt toegekend;
2. de kameropbrengsten: deze zijn afhankelijk van het aantal sterren, de ligging en de formule van het hotel;
3. de stichtingskosten: deze worden bepaald aan de hand van een algemeen in de hotelwereld geldende vuistregel: stichtingskosten = 1.000 × de kameropbrengst. Bij deze vuistregel is een bezettingsgraad van 65% het uitgangspunt;
4. Het aandeel van de grond in de stichtingskosten: in Amsterdam varieert dit aandeel van 15% tot 20%. Bepalend voor het aandeel van de grond in de stichtingskosten is de locatie, het type segment en de formule van het hotel;
5. Het kameroppervlak;
6. De verhouding kameropbrengsten / overige opbrengsten.

Gemiddelde m² bruto vloeroppervlak per kamer per aantal sterren

Aantal sterren	Verhouding kameropbrengsten / overig 80%/20%	Verhouding kameropbrengsten / overig 65%/35%	Verhouding kameropbrengsten / overig 50%/50%
Geen	19,5	23	26
1	20,5	24	28
2	26,5	32	38
3	31,5	39	47
4	37	47	56
5	44	57	69

Nota bene

Gezien het specifieke karakter van dit vastgoedsegment is het wenselijk voor de grondprijsbepaling de afdeling GPB te raadplegen.

Depreciatie

Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2.

5.1.2b

[redacted]

5.1.2b

Canon

Het canonpercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het canonpercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

Afkoopsom

Het afkooppercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het afkooppercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

BTW

Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

5.2.1 Parkeren bij hotels

Voor de commerciële waarde van parkeervoorzieningen bij hotels is aansluiting gezocht bij de indeling van de Verordening Parkeerbelastingen in 3 tariefgebieden. Tariefgebied A beslaat globaal de binnenstad (met uitzondering van de Oostelijke Eilanden en met inbegrip van het Museumkwartier), tariefgebied B de stadsdelen binnen de ringweg A-10 met uitzondering van tariefgebied A en tariefgebied C is van toepassing op het overige deel van de gemeente. Zie ook bijlage B. **Nota bene**: voor parkeren in geval van bestaande erfpachtrechten: zie eveneens bijlage B.

Type	Tariefgebied					
	A		B		C	
	van	tot	van	tot	van	tot
Ongebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld	ƒ 40.000	ƒ 50.000	ƒ 7.500	ƒ 12.500	ƒ 2.500	ƒ 7.500
Gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld (niet inpandig)	ƒ 25.000	ƒ 35.000	ƒ 0	ƒ 7.500	ƒ 0	ƒ 5.000
Inpandige parkeervoorzieningen op maaiveld	ƒ 0	ƒ 0	ƒ 0	ƒ 0	ƒ 0	ƒ 0
Inpandige parkeervoorzieningen half verdiept	ƒ 0	ƒ 0	ƒ 0	ƒ 0	ƒ 0	ƒ 0
Inpandige geheel verdiepte parkeervoorzieningen (ondergronds in 1 of meer lagen).	ƒ 0	ƒ 0	ƒ 0	ƒ 0	ƒ 0	ƒ 0

5.3 Perifere detailhandelsvestigingen

Omschrijving

Onder perifere detailhandel wordt verstaan de detailhandel op een bedrijventerrein, niet zijnde grootschalige geconcentreerde detailhandel.
Het betreft detailhandel die uitsluitend betrekking heeft op de verkoop van brand- & explosiegevaarlijke stoffen, auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair, bouwmarkten, meubelverkoop, tuincentra of woninginrichting.

Eenheidsprijs

Per m² bruto vloeroppervlak.

- Bouwmarkten / meubels:
  - vestigingen ≤ 5.000 m² bvo: *f* 650,-/m² bvo;
  - vestigingen > 5.000 m² bvo: advies GPB;
- Tuincentra: advies GPB;
- Showrooms: advies GPB;
- detailhandel in boten en caravans: grondprijzen volgens methodiek voor moderne bedrijventerreinen, zie tabel bedrijventerreinen max 30% kantoor.

Depreciatie

Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

Het canonpercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het canonpercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

Afkoopsom

Het afkooppercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het afkooppercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

BTW

Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

5.3.1 Parkeren bij perifere detailhandelsvestigingen

De grondprijs voor parkeerplaatsen bij perifere detailhandel wordt per situatie vastgesteld door de afdeling Grondprijsbeleid van het Grondbedrijf.

6 OVERIGE FUNCTIES

Omschrijving

Tot de categorie "overige functies" behoren de percelen of ruimten op terreinen die bestemd zijn om onder meer gebruikt te worden voor sociaal maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen, waarbij geldt dat:

- Onder sociaal maatschappelijke voorzieningen wordt onder meer verstaan: overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, medische voorziening, bejaardenvoorziening welzijnsvoorziening, religieuze voorziening en culturele voorziening, of (deel)ruimten die ten dienste staan aan deze hoofdfuncties.
- Onder nutsvoorzieningen wordt verstaan percelen of ruimten die bestemd zijn om gebruikt te worden voor de door de gemeente of door de van gemeentewege aangewezen derde aangebrachte voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden.
- Onder recreatieve voorzieningen wordt verstaan een overdekte of niet overdekte voorzieningen op percelen, die een functie hebben voor de vrijetijdsbesteding van mensen, niet zijnde winkelruimte, horeca of hotel.

Onder overige functies worden niet verstaan ruimten die gebruikt worden als wonen, kantoor-, congres-, bedrijfs-, winkelruimte, hotel, horeca of parkeren door instellingen of bedrijven die zich bezig houden met de bovengenoemde activiteiten.

Nota bene:
In tegenstelling tot vorig jaar geldt niet dat de gebruiker van de onroerende zaak tevens eigenaar moet zijn.

Eenheidsprijs

"Overige functies" worden onderscheiden in niet-commerciële en commerciële functies.
Er is sprake van een **commerciële functie**, indien de functie volgens de inspecteur van de Rijksbelastingen wordt gebruikt door een onderneming of onderneming in de zin van de Wet op de Inkomstenbelasting of de Wet op de Vennootschapsbelasting.

Nota bene:
Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen commerciële functies die betrekking hebben op infrastructuur en commerciële functies die geen betrekking hebben op infrastructuur.

De grondprijs voor **commerciële** "overige functies" bedraagt ***ƒ* 475,-** per m² bvo. Voor de grondprijs voor commerciële functies die betrekking hebben op infrastructuur dient advies te worden ingewonnen bij de afdeling Grondprijsbeleid van het Grondbedrijf.

Er is sprake van een **niet-commerciële** functie, indien de functie niet voldoet aan de eisen die aan commerciële functies worden gesteld. De grondprijs voor niet-commerciële "overige functies" bedraagt ***ƒ* 310,-** per m² bvo.

Afhankelijk van de Floor/Space-Index (FSI) geldt de eenheidsprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m² grond:

- **Indien FSI < 1: eenheidsprijs * m² grond**
- **Indien FSI ≥ 1: eenheidsprijs * m² bvo.**

Lagenfactor

Indien een functie behorende tot de categorie **niet-commerciële** overige functies in meerdere bouwlagen worden gerealiseerd, dient de eenheidsprijs te worden vermenigvuldigd met een zogenoemde lagenfactor. De lagenfactor is afhankelijk van het aantal bouwlagen. Zie onderstaande tabel.

aantal lagen	lagenfactor
1 - 2	1,000
3 - 10	0,925
> 10	GPB

Bij een gebouw met een variërend aantal bouwlagen berekent men de grondprijs door elke voorkomende variant als een afzonderlijk gebouw te beschouwen, waarna men de uitkomsten optelt. Bij het tellen van de bouwlagen laat men die lagen buiten beschouwing waartegenover geen grondopbrengsten staan.

Aanvullende tarieven en factoren

Nutsvoorzieningen met een grondoppervlak ≤ 5 m², zoals 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.

Voor **onbebouwde terreinen** geldt dat de bovengenoemde eenheidsprijs mag worden vermenigvuldigd met de factor 0,2.

Depreciatie

Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

Het canonpercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het canonpercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

Afkoopsom

Het afkooppercentage voor 2000 was ten tijde van het opstellen van deze Handleiding nog niet vastgesteld. Het afkooppercentage zal direct na de vaststelling ervan worden bekendgemaakt.

BTW

Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal. Tariefwijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing, ook als ten tijde van een later notarieel transport (verlijden erfpachtakte) een ander tarief zou gelden.

6.1.1 Parkeren bij overige functies

Voor de categorie overige bestemmingen worden slechts incidenteel parkeervoorzieningen gerealiseerd. Daarbij maakt de parkeerfunctie in deze gevallen veelal een geïntegreerd onderdeel uit van de bedrijfsvoering. Indien sprake is van parkeervoorzieningen, ondersteunend aan voorzieningen zonder winstoogmerk wordt geen grondprijs ten behoeve van de parkeervoorzieningen in rekening gebracht. Indien sprake is van parkeren ten behoeve van commerciële functies, wordt de grondprijs per situatie bepaald. Hierover dient contact te worden opgenomen met de afdeling Grondprijsbeleid van het Grondbedrijf.

BIJLAGE A Algemene tarieven

Het onderstaande geldt onder voorbehoud van tussentijdse aanpassingen.

Aanpassingscoëfficiënten

(AB 1966)	(AB 1994)	Aangekocht bezit en vooroorlogse complexen
1,058	1,058	1,700

Renten

Wettelijke rente	Leningfondsrente
6%	5%

BTW

algemeen BTW-tarief	laag BTW-tarief
17,5%	6%

BIJLAGE B Parkeren

Zelfstandige parkeervoorzieningen

Het opbrengstpotentieel en de stichtingskosten lopen per locatie en bouwvorm sterk uiteen. Over de grondprijs wordt per geval door de afdeling Grondprijsbeleid geadviseerd.

Bestaande erfpachtrechten

In de voorgaande paragrafen is aangegeven dat in het kader van beleidsdoelstellingen in een aantal gevallen de grondwaarde *bij uitgifte* onder de marktwaarde wordt vastgesteld. Over de grondwaarde in deze gevallen op enig moment na uitgifte dient advies te worden ingewonnen bij de afdeling Grondprijsbeleid.

De tariefgebieden behorende bij de gewijzigde Verordening Parkeerbelastingen 1999 (14-07-99)

Nota bene:
De grenzen zoals beschreven in de Nota Grondprijsbeleid 2000 zijn achterhaald. De tariefgebieden worden door de onderstaande grenzen van elkaar gescheiden.

De grenzen van **Tariefgebied A** worden gevormd door:

- het midden van de vaargeul door het IJ;
- het midden van het verlengde van de Zoutkeetsgracht;
- het midden van de Zoutkeetsgracht;
- het midden van het Westerkanaal;
- het midden van de Singelgracht;
- het midden van het Lozingskanaal;
- het midden van de onderdoorgang Funenkade – Zeeburgerpad;
- het midden van de Nieuwe Vaart;
- het midden van het Oosterdok;
- het midden van de Oosterdoksdoorgang;
- het midden van het verlengde van de Oosterdoksdoorgang;
- het midden van de vaargeul door het IJ;

alsmede een gebied waarvan de grenzen worden gevormd door:

- de Pieter Cornelisz. Hooftstraat vanaf de Van Baerlestraat tot aan het Vondelpark;
- de Vossiusstraat vanaf het Vondelpark tot aan het midden van de Singelgracht;
- het midden van de Boerenwetering;
- de Ruysdaelstraat tot aan de Van Baerlestraat;
- de Van Baerlestraat vanaf de Ruysdaelstraat tot aan de Frans van Mierisstraat;
- de Frans van Mierisstraat;
- de Jacob Obrechtstraat;
- de Van Eeghenlaan tot aan de Van Eeghenstraat;
- het verlengde van de Van Eeghenstraat tot aan het Vondelpark.

De grenzen van **Tariefgebied B** worden gevormd door de ringweg met uitsluiting van tariefgebied A. Tariefgebied B omvat mede een gebied waarvan de grenzen worden gevormd door:

- het midden van de Europaboulevard tussen de A10 en De Boelelaan;
- de zuidzijde van De Boelelaan, de rijweg tot aan de gevellijn, tussen de Europaboulevard en de Asingaborg;
- de oostzijde van de Asingaborg tot aan de fysieke afscheiding van de Groningenstraat;
- de zuidzijde van de Groningenstraat tot het hart van de Buitenveldertselaan;
- het hart van de Buitenveldertselaan zuidelijk tot aan de noordzijde van de Arent Janszoon Ernststraat;
- de noordzijde van de Arent Janszoon Ernststraat, met aan de noordkant als grens de terreinen van de Vrije Universiteit / het Academisch Ziekenhuis van de Vrije Universiteit;
- de noordzijde van de Overijsselweg, met aan de noordkant als grens de terreinen van de Vrije Universiteit / het Academisch Ziekenhuis van de Vrije Universiteit;
- het verlengde van de Overijsselweg tot aan de Amstelveenseweg;
- het hart van de Amstelveenseweg tot aan het verlengde van de IJssloot;
- de IJssloot volgend tot aan de Jachthavenweg;
- de westzijde van de Jachthavenweg tot aan het Jollenpad;
- naar het westen via de zuidzijde van het Jollenpad;
- naar het noorden via de westzijde van het Punterspad tot aan de A10.

De grenzen van **Tariefgebied C** worden gevormd door de gemeentegrenzen van Amsterdam met uitsluiting van de tariefgebieden A en B.

Nota Bene
In het grondprijsbeleid valt stadsdeel Amsterdam Noord onder tariefgebied C in plaats van in B.
In het grondprijsbeleid vallen het Oostelijk Havengebied en Buitenveldert in tariefgebied B in plaats van in C.

BIJLAGE C Gebruiksoppervlak (NEN 2580 art. 4.5)

4.5 Gebruiksoppervlakte

4.5.1 Beginsel

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.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte worden de volgende soorten ruimten en voorzieningen niet meegerekend:

- een buitenruimte;
- een ruimte voor verticaal verkeer, behoudens in een woning of logiesverblijf;
- een voorziening voor verticaal verkeer, voor zover de verticale projectie daarvan op het horizontale vlak groter is dan 2,5 m²;
- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties of zelfstandige onderdelen ervan, voor zover de vloeroppervlakte daarvan groter is dan 0,5 m²;
- een ruimte die dient als buitenberging of stallingruimte.

Verder wordt bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d., waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2,5 m²;
- een schalmgat of een vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²;
- een dragende binnenwand;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5 m²;
- de oppervlakte van een al dan niet toegankelijke leidingschacht.

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Voor de bepaling van de gebruiksoppervlakte geldt het gestelde onder 4.l.

4.5.2 Gebruiksoppervlakte bij twee of meer gebruiksfuncties

Als twee of meer gebruiksfuncties in een gebouw voorkomen, waarvan de gebruiker of gebruikersgroep is aangewezen op gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten, dient de volgens 4.5.1 bepaalde gebruiksoppervlakte behorende bij één gebruiksfunctie te worden vermeerderd meteen evenredig deel van:

- de gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten;
- de gebruiksoppervlakte van de ruimten, die de kortste looproute vormen vanaf de toegang van het deel met een afzonderlijke gebruiksfunctie naar de gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten.

4.5.3 Toegerekend deel van de gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verkeersruimten

De volgens 4.5.1 bepaalde gebruiksoppervlakte behorende bij één gebruiksfunctie dient, behoudens in een woongebouw of logiesgebouw, tevens te worden vermeerderd met een evenredig deel van de gebruiksoppervlakte van de gemeenschappelijke verkeersruimte, waaronder de toegangsruimte in een gebouw, naar de ruimten met verschillende gebruiksfuncties op de bouwlagen.

4.5.4 Gebruiksoppervlakte van een gebouw

De gebruiksoppervlakte van een gebouw is de som van de volgens 4.5.1 tot en met 4.5.3 bepaalde gebruiksoppervlakten van alle bouwlagen van het gebouw.

4.5

De gebruiksoppervlakte is het deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op de doelstelling en het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De bepalingsmethode heeft vooral betrekking op een groep van ruimten die een functionele eenheid vormen (bijvoorbeeld een woning), dit in tegenstelling tot het beginsel van de netto vloeroppervlakte die per afzonderlijke ruimte wordt gemeten.
Wat betreft de bouwtechnische criteria is een belangrijk verschil tussen de gebruiksoppervlakte en de netto vloeroppervlakte dat de niet-dragende binnenwanden bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte geen rol spelen. De gebruiksoppervlakte legt het accent daarmee volledig op de statische bouwdelen, die moeilijk te veranderen zijn omdat voor dit soort bouwkundige ingrepen meestal een bouwvergunning moet worden aangevraagd. De ruimte die ingenomen wordt door bouwdelen, die min of meer als verplaatsbaar kunnen worden aangemerkt, beïnvloedt de gebruiksoppervlakte niet.
Van de gebruiksoppervlakte wordt een aantal ruimten en voorzieningen uitgezonderd, waarvan bij voorbaat vaststaat dat ze qua bestemming en inrichting ongeschikt zijn als verblijfsruimte voor personen.
Dat buitenruimten niet tot de gebruiksoppervlakte worden gerekend, behoeft weinig toelichting. Wat betreft de ruimten voor berging en stalling moet worden opgemerkt dat volgens de definities 2.1.10 en 2.1.11 deze ruimten niet in mindering kunnen worden gebracht als het gaat om gebouwen die specifiek voor dit doel zijn bestemd, bijvoorbeeld in het geval van loodsen en parkeer gebouwen.

Ruimten die zelfstandige onderdelen van gebouwinstallaties bevatten, zijn onder andere: ruimten voor aansluitingen op openbare nutsvoorzieningen en tussenvloeren ten behoeve van installaties.
Al dan niet toegankelijke leidingschachten worden uitgesloten omdat ze niet tot de vrij indeelbare ruimten behoren.

De verkeersruimten en verkeersvoorzieningen zijn alleen uitgezonderd, indien deze bestemd zijn voor verticaal verkeer tussen de afzonderlijke bouwlagen van een gebouw.
Gaat het om een ruimte, die primair voor de verkeersafwikkeling in verticale richting is bestemd, dan wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden uitgezonderd van de gebruiksoppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluizen en liftschachten.
Als een trap, roltrap of hellingbaan een onderdeel vormt van een grotere ruimte met andere dan verkeersfuncties, bijvoorbeeld een entreehal, dan wordt alleen de vloeroppervlakte van de voorziening zelf in mindering gebracht. In het geval van een trap zijn de afmetingen van het trapgat dan maatgevend.

Een voorziening voor verticaal verkeer, bijvoorbeeld een trap, die twee ruimten verbindt met een hoogteverschil van minder dan 1,5 m, vormt geen voorziening voor verticaal verkeer, volgens 2.1.8. De traptreden zijn immers gelegen op één bouwlaag (zie 2.1.6). In dat geval wordt de trap niet uitgezonderd van de gebruiksoppervlakte, ongeacht de grootte van de projectie daarvan op het horizontale vlak.

De gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verkeersruimten wordt uiteraard bepaald overeenkomstig 4.5.1.

BIJLAGE D Bruto vloeroppervlak (NEN 2580 art. 4.2)

4.2 Bruto vloeroppervlakte

4.2.1 Beginsel

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.
Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De bruto vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.
Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m².
Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Voor de bepaling van de bruto vloeroppervlakte geldt het gestelde onder 4.1.

4.2.2
De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen enz. wordt niet tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw gerekend.

4.2.2 Bruto vloeroppervlakte van een gebouw

De bruto vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de volgens 4.2.1 bepaalde bruto vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.
Bovendien moet tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw worden gerekend:

- de oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau;
- de oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, voor zover deze groter is dan 0,5 m².

4.2.3 Bruto vloeroppervlakte van overdekte buitenruimten van een gebouw

De bruto vloeroppervlakte van de overdekte buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 4.2.1 bepaalde bruto vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende overdekte buitenruimten.
Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw dienen bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte van buitenruimten niet te worden meegerekend.

4.2.4 Bruto vloeroppervlakte van niet-overdekte buitenruimten van een gebouw

De bruto vloeroppervlakte van de niet-overdekte buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 4.2.1 bepaalde bruto vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende niet-overdekte buitenruimten.

Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw dienen bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte van buitenruimten niet te worden meegerekend.