Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1.2e
Fax 5.1.2e

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Programma
Afdeling Kaders en Fondsen

VERTROUWELIJK

Datum	14 februari 2007
Ons Kenmerk	2007.001885
Behandeld door	De heer 5.1.2e 5.1.2e
Doorkiesnummer	5.1.2e
Faxnummer	5.1.2e
E-mail	5.1.2e 5.1.2e
Bijlage(n)	Handleiding Grondprijsbepaling 2007
Onderwerp	Handleiding Grondprijsbepaling 2007

Geachte mevrouw, mijnheer,

Bijgaand vindt u een aantal exemplaren van de Handleiding Grondprijsbepaling 2007. Deze Handleiding is door het college van Burgemeester en Wethouders in zijn vergadering van 19 december 2006 vastgesteld. De nieuwe Handleiding is met ingang van 1 januari jongstleden van kracht.

Voor in de Handleiding treft u een aanbiedingsbrief aan, met daarin een toelichting op de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Handleiding 2005. Ik vertrouw er op dat u zorg zult dragen voor de verspreiding van deze Handleidingen onder de medewerkers die er mee werken. Mocht u behoefte hebben aan nog enkele Handleidingen, neemt u dan contact op met de sector Programma van het Ontwikkelingsbedrijf, telefoonnummer 552 5600.

Ik neem aan dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Kaders en Fondsen

ARCHIEFSTUK
23 FEB 2007
DIV
ONTWIKKELINGSBEDRIJF

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1.2e
Fax 5.1.2e



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Programma
Afdeling Vastgoedadvisering

VERTROUWELIJK

Gebruikers van de Handleiding Grondprijsbepaling 2007

Datum	15 februari 2007
Ons Kenmerk	2007.001885
Behandeld door	De heer 5.1.2e 5.1.2e
Doorkiesnummer	5.1.2e
Faxnummer	5.1.2e
E-mail	5.1.2e 5.1.2e
Bijlage(n)	Handleiding Grondprijsbepaling 2007
Onderwerp	Handleiding Grondprijsbepaling 2007

Geachte collega,

Hierbij doe ik u de Handleiding Grondprijsbepaling 2007 toekomen. Deze is door het college van Burgemeester en Wethouders in zijn vergadering van 19 december 2006 vastgesteld. De nieuwe Handleiding is met ingang van 1 januari jongstleden van kracht. De Handleiding is een nadere uitwerking van de Grondprijzenbrief 2007. In haar vergadering van 21 december 2006 heeft de Gemeenteraad deze Grondprijzenbrief 2006 vastgesteld. In tegenstelling tot de Grondprijzenbrief is de Handleiding niet openbaar.

Aanpassingen Handleiding
De Handleiding kent in grote lijnen dezelfde opzet als de vorige, uit 2006. Enkele regels die achterhaald zijn geraakt en enkele nieuwe regels zijn in de nieuwe handleiding verwerkt.

De belangrijkste wijziging in het Grondprijsbeleid ten opzichte van voorgaande jaren is de hoogte van de grondprijs bij sociale huurwoningen (en de daarvan afgeleide functies als studentenwoningen). Het beleid voor sociale huurwoningen is gewijzigd als gevolg van het akkoord tussen gemeente en corporaties, getiteld 'Bouwen aan de Stad.' In hoofdstuk twee van de Handleiding vindt de nieuwe regels aangaande sociale huurwoningen. Overigens verschijnen op korte termijn twee Bouwbrieven over genoemd akkoord en de nieuwe grondprijzen voor sociale huurwoningen.

Twee belangrijke uitkomsten van De Grote Vereenvoudiging zijn vorig jaar al op onderdelen in de nieuwe Handleiding verwerkt: de actualisering van het Plaberum en de introductie van de bouwenvelopsystematiek. Het nieuwe beleid is met name terug te vinden in de hoofdstukken 1 (Algemene spelregels) en 2 (Woningbouw), die vorig jaar al sterk zijn aangepast, en in de Bijlagen H en I, die deels zullen worden nagezonden.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Voor de verschillende gebieden in de stad zijn de VON-prijzen voor de functie woningbouw geactualiseerd. De aanleiding voor deze herziening ligt in de ontwikkeling van de woningmarkt sinds de laatste wijziging per 1 januari 2006. In het najaar van 2006 heeft het Ontwikkelingsbedrijf daarom, in onderling overleg met projecteigenaren en stadsdeelvertegenwoordigers de VON-prijzen aangepast.

Ik wil u verzoeken om de actuele grondprijsniveaus op korte termijn te verwerken in de actieve grondexploitaties, voor zover voor de betreffende projecten nog geen grondprijsafspraken met ontwikkelende partijen zijn gemaakt. Daarmee wordt het mogelijk om de eerstvolgende opstelling van het Resultaat Actieve Grondexploitaties te baseren op actuele opbrengstenniveaus, hetgeen leidt tot een realistisch beeld van de stand van de ruimtelijke fondsen.

In vergelijking met de vorige handleiding is er binnen OGA een en ander gewijzigd in de rolverdeling ten aanzien van de verstrekking van grondprijsadviezen. De contactpersonen die voor in de Handleiding genoemd zijn, zijn bevoegd om grondprijsadviezen te verstrekken. Ook voor algemene vragen over het grondprijsbeleid kunt u direct contact opnemen met genoemde medewerkers. Het Ontwikkelingsbedrijf is schriftelijk te bereiken via postbus 1104, 1000 BC Amsterdam.

Na te zenden stukken
Op dit moment wordt door het Ontwikkelingsbedrijf de laatste hand gelegd aan een vernieuwde brochure vastgoedscan en een bijlage over de bouwenvelopovereenkomst. Deze zullen gedurende het tweede kwartaal van 2007 gereed komen en dan ter beschikking worden gesteld aan centraal stedelijke projectgroepen en projectgroepen in de stadsdelen.

Tenslotte
Komende week zal vanuit de sector Programma van het Ontwikkelingsbedrijf contact worden opgenomen met stadsdelen en centraal stedelijke projectgroepen om afspraken te maken over informatiebijeenkomsten. Deze bijeenkomsten worden in de loop van maart gehouden en zijn specifiek bedoeld voor projectmedewerkers die met de nieuwe Handleiding zullen gaan werken.

Tenslotte wil ik u er op wijzen dat de handleiding door B&W vertrouwelijk is vastgesteld, en ga er dan ook van uit dat u met de informatie uit deze handleiding vertrouwelijk zult omgaan.

Met vriendelijke groet,

Drs. J.J.D. Hagendoorn
directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Ontwikkelingsbedrijf



Handleiding

Grondprijsbepaling

2007

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Programma

Handleiding
Grondprijsbepaling 2007

Contactpersonen

Projectadviseurs stadsdelen (afdeling Vastgoedadvisering van de sector Programma)				
Centrum	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
Westerpark	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
Oud-West	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
Zeeburg	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
Bos en Lommer	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
De Baarsjes	[redacted]		5.1.2e	5.1.2e
Noord	5.1.2e	[redacted]	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
Geuzenveld/Slotermeer	5.1.2e	[redacted]	5.1.2e	5.1.2e
Osdorp	[redacted]		5.1.2e	5.1.2e
Slotervaart	[redacted]	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
Zuidoost	5.1.2e	[redacted]	5.1.2e	5.1.2e
Oost/Watergraafsmeer	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
Oud-Zuid	5.1.2e	[redacted]	5.1.2e	[redacted]
Zuideramstel	[redacted]		5.1.2e	5.1.2e
Projectadviseurs grootstedelijke gebieden (afdeling Vastgoedadvisering van de sector Programma)				
IJburg	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
Noordwaarts	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
Werkgebieden	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
Zeeburgereiland	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
Zuidas	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
Zuidelijke IJ-oever	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
Zuidoostlob	5.1.2e	[redacted]	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
Parkeren	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
Adviseurs stichtingskosten (afdeling Vastgoedadvisering van sector Programma)				
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
	[redacted]		5.1.2e	5.1.2e
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
Ontwerpadviseurs (afdeling Vastgoedadvisering van sector Programma)				
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
Secretariaat van de sector Programma				
	[redacted]		5.1.2e	5.1.2e
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
Bureau Erfpacht				
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e

Inhoud

Contactpersonen ... 3
1 Algemene spelregels ... 7
1.1 Inleiding ... 7
1.2 Algemene regels bij grondprijsbepaling ... 8
1.3 Werkwijze bij nieuwe uitgiften ... 11
1.4 Werkwijze bij bestaande erfpachtrechten ... 16
1.5 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond ... 18
2 Woningbouw ... 21
2.1 Woningen marktsector– nieuwe uitgiften ... 21
2.2 Sociale woningbouw – nieuwe uitgiften ... 25
2.3 Woningen in de marktsector – bestaande erfpachtrechten ... 28
2.4 Sociale woningbouw – bestaande erfpachtrechten ... 29
2.5 Erfpacht op water ... 32
Tabellen Woningbouw ... 35
3 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen ... 53
4 Commerciële ruimte binnen woonmilieu ... 65
5 Detailhandel en horeca ... 67
5.1 Detailhandel ... 67
5.2 Café en restaurant ... 69
5.3 Hotels, congresruimte en hotelappartementen ... 69
6 Recreatieve voorzieningen en leisure ... 71
7 Overige functies ... 73
8 Parkeren ... 75
Bijlagen ... 79
Bijlage A Gebruikte afkortingen en begrippen ... 81
Bijlage B Checklist voor adviesaanvragen ... 83
Bijlage C Referentiemodellen en stichtingskosten woningbouw nieuwbouw ... 87
Bijlage D Stichtingskosten kantoren ... 105
Bijlage E Gebruiksoppervlak (gbo) ... 107
Bijlage F Bruto vloeroppervlak (bvo) ... 109
Bijlage G Overdrachtsbelasting en BTW ... 111
Bijlage H Checklist Bouwenvelop en Bouwenvelopovereenkomst ... 115
Bijlage I Vastgoedscan ... 127
Bijlage J Bestaande Erfpachtrechten ... 129
Bijlage K Bestemmingscatalogus ... 139
Bijlage L Kaarten ... 149
Index ... 151

Algemene spelregels 1

Woningbouw

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen

Commerciële ruimte binnen woonmilieu

1 Algemene spelregels

1.1 Inleiding

Algemeen

Jaarlijks stelt de Gemeenteraad de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid vast in de Grondprijzenbrief, voorheen de Nota Grondprijsbeleid. De voorstellen in deze brief worden uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling. Zowel het opstellen van de Grondprijzenbrief als de Handleiding Grondprijsbepaling is een centraal stedelijke bevoegdheid. Deze wordt uitgevoerd door de afdeling Kaders en Fondsen sector Programma van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). In de Handleiding zijn per stadsdeel per buurtcode de grondprijzen opgenomen voor verschillende bestemmingen. Deze vormen het uitgangspunt voor het opstellen van grondexploitatiebegrotingen, voor de vastgoedscan en de bouwenvelopprijs bij nieuwe uitgiften van grond in erfpacht en het erfpachtbeheer. Gezien de moeilijke voorspelbaarheid van de marktontwikkelingen en daarmee de grondprijzen, vindt – als daartoe aanleiding is – halverwege het jaar een actualisatie van de prijzen in deze handleiding plaats.

Bestemmingscatalogus

De bestemmingen die in het grondprijsbeleid worden onderscheiden, zijn gedefinieerd in de *Bestemmingscatalogus*. Deze is opgenomen als bijlage K.

Grondprijsbepaling

De grondprijs voor de meeste bestemmingen wordt door middel van de *residuele benadering* bepaald. In deze benadering is de waarde van de grond gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van de functie en de stichtingskosten ervan. Uitzonderingen zijn onder meer sociale huurwoningen, commerciële ruimte binnen woonmilieu en de overige functies, waarvoor stadsbreed één vaste eenheidsprijs prijs geldt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de wijze van grondprijsbepaling en de wijze waarop de grondprijzen terug te vinden zijn in deze handleiding.

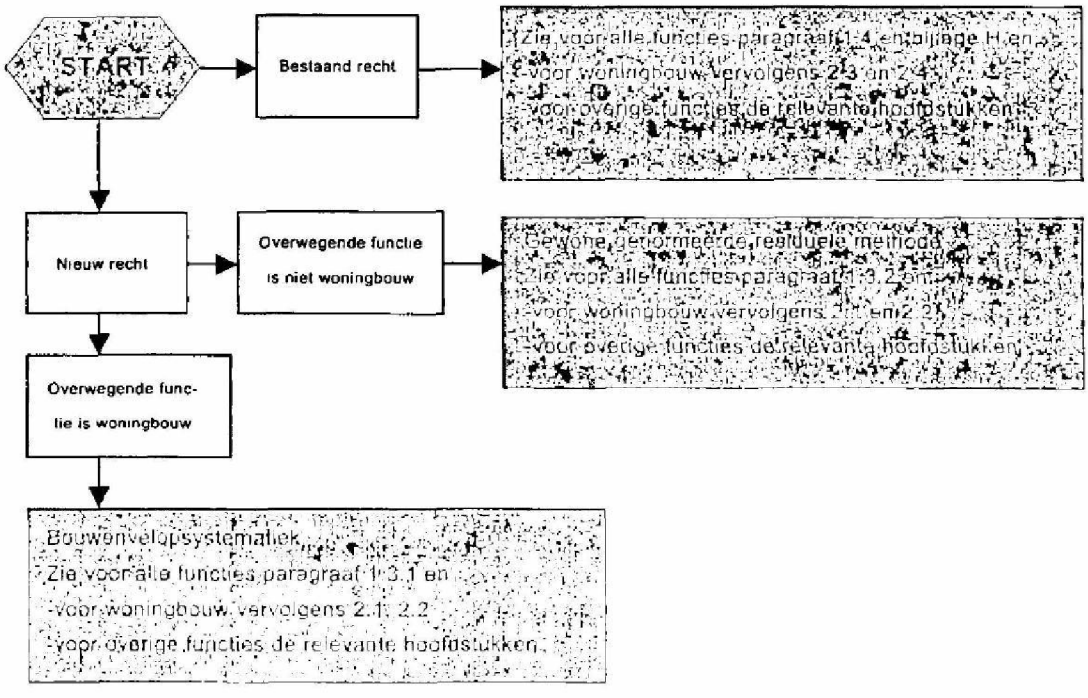
	Grondprijsmethode	Plek in handleiding
Sociale huurwoningen	vaste eenheidsprijzen	Hoofdstuk 2
Studentenwoningen	vaste eenheidsprijzen	Hoofdstuk 2
Marktsectorwoningen	residuele methode	tabellen Hoofdstuk 2
Kantoorruimte	residuele methode	tabellen Hoofdstuk 3
Bedrijfsruimte	residuele methode	tabellen Hoofdstuk 3
Commerciële ruimte binnen woonmilieu	vaste eenheidsprijzen	Hoofdstuk 4
Winkelruimte	residuele methode	advies OGA
Horeca	residuele methode	advies OGA
Hotels en hotelappartementen	residuele methode	advies OGA
Congresruimte	residuele methode	advies OGA
Leisure en recreatie	residuele methode	advies OGA
Overige functies	vaste eenheidsprijzen	Hoofdstuk 7
Parkeren	residuele methode	advies OGA

In deze handleiding zijn grondprijzen voor de meest gebruikte bestemmingen terug te vinden. In de Bestemmingscatalogus in bijlage K is van alle subbestemmingen terug te vinden onder welke van deze hoofdbestemmingen ze vallen. Voor zover deze handleiding niet voorziet in een bepaalde bestemming of een grondprijs voor een buurtcode/ locatie ontbreekt, dient men voor een grondprijsadvies *ten behoeve van het investeringsbesluit en de grondexploitatiebegroting* contact op te nemen met de afdeling Vastgoedadvisering van het Ontwikkelingsbedrijf. Dit staat altijd expliciet aangegeven in deze handleiding. In het begin van de handleiding is een lijst met contactpersonen opgenomen.

Let op: de in de handleiding genoemde grondprijzen en de door de sector Programma afgegeven grondprijsbepalingen zijn bindend en hier mag slechts in beperkte mate van afgeweken worden (zie onderhandelingsmarge).

Opzet handleiding

In dit eerste hoofdstuk worden de algemene regels uitgelegd die gelden voor alle projecten en grondprijsadviezen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen nieuwe uitgiften en bestaande erfpachtrechten.
In de hoofdstukken 2 tot en met 9 wordt per bestemming uitgelegd hoe men tot een grondprijsbepaling komt per project en per locatie en op welke specifieke zaken gelet moet worden.
Achter in de handleiding bevinden zich diverse bijlagen en kaarten waarop de verschillende locaties staan weergegeven.



1.2 Algemene regels bij grondprijsbepaling

Residuele benadering

De grondprijzen worden middels de residuele methodiek berekend. Het uitgangspunt van deze methode is dat de grondwaarde het verschil (residu) is tussen de commerciële waarde (de verkoopprijs of de beleggingswaarde) en de stichtingskosten (dus exclusief grondkosten, zie bijlage C) van een object. Hieronder wordt dit kort uitgelegd.

Woningbouw

De verkoopwaarde bij woningbouw in de marktsector bepaalt de vrij-op-naam-prijs per m² gbo (VON-prijs). De stichtingskosten voor woningbouw zijn gebaseerd op referentiemodellen. De berekeningsmethode is als volgt:

- Grondprijs per m² gbo = VON-prijs per m² gbo – stichtingskosten per m² gbo (alles inclusief BTW)
- Grondprijs omrekenen naar een grondprijs per m² exclusief BTW

Voorbeeld

Een eengezinswoning met een gebruiksoppervlak van 115 m² kent een vrij-op-naam-prijs van € 253.000 (incl. BTW). De stichtingskosten bedragen € 1.300 per m² gbo (incl. BTW). De residuele grondprijs bedraagt derhalve:

- (€ 253.000/115 m²) - € 1.300 = € 900 per m² gbo (inclusief BTW).
- Dat is exclusief BTW: € 900/1,19 = € 756 per m² gbo.

De VON-prijs per m² gbo voor een woning is in deze handleiding per buurtcode vastgelegd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Deze VON-prijstabellen zijn te vinden aan het einde van hoofdstuk 2.

De stichtingskosten zijn gebaseerd op referentiemodellen die in bijlage C nader worden toegelicht. Voor nieuwbouwwoningen zijn in totaal 14 referentiemodellen ontwikkeld. Vijf modellen voor eengezinswoningen en negen modellen voor meergezinswoningen.

Voor woningen met een bestaand erfpachtrecht zijn twee grondprijstabellen opgenomen. Eén voor eengezinswoningen en één voor meergezinswoningen. Verdere uitleg over de toepassing van de tabellen vindt u in hoofdstuk 2.

Commerciële functies

De beleggingswaarde bij commerciële functies (bijvoorbeeld kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte) wordt berekend op basis van de markthuuropbrengsten en is daarnaast afhankelijk van het bruto aanvangsrendement (bar) dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project. De berekeningsmethode is als volgt:

- Huurprijs per m² bvo = huurprijs per m² vvo * vormfactor
- Beleggingswaarde = huurprijs per m² bvo / bruto aanvangsrendement
- Grondprijs per m² bvo = beleegingswaarde per m² bvo – stichtingskosten per m² bvo.
- Alle prijzen zijn exclusief BTW.

Voorbeeld

Een kantoorruimte van 5.000 m² bvo kent een huurprijs van € 180 per m² vvo. De vormfactor vvo/bvo bedraagt 85%. Het bruto aanvangsrendement voor deze bestemming op deze locatie is 7,75%! De stichtingskosten bedragen € 1.500 per m² bvo, exclusief BTW. De residuele grondprijs wordt als volgt berekend:

- De commerciële waarde is (€ 180 per m² vvo * 0,85)/7,75% = € 1.974 per m² bvo.
- De grondprijs is € 1.974 - € 1.500 = € 474 per m² bvo (excl. BTW).

In bijlage D worden de stichtingskosten van kantoorruimte nader toegelicht.

Meeteenheid

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

- Per eenheid bij sociale woningbouw, commerciële ruimte binnen woonmilieu en overige functies.
- Per m² gebruiksoppervlak (gbo) bij marktsectorwoningen.
- Per m² bruto vloeroppervlak (bvo) bij commerciële functies en overige functies (m.u.v. bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorvloeroppervlak en afhankelijk van de Floor/Space-index).
- Per m² kavel bij bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorvloeroppervlak.

Bvo/gbo verhouding

Voor nieuwe uitgiften woningbouw is de bvo/gbo verhouding afhankelijk van het gehanteerde referentiemodel. Zie hoofdstuk 2 paragraaf 2.1 voor verdere uitleg over het te hanteren referentiemodel bij nieuwe uitgiften en bijbehorende bvo/gbo verhoudingen.
LET OP: Voor bestaande rechten woningbouw geldt een vaste bvo/gbo verhouding. Voor eengezinswoningen (EGW) is dit 0.8 en voor meergezinswoningen (MGW) 0.75.

Floor/Space-index

Bij de commerciële en overige functies (m.u.v. bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorvloeroppervlak) geldt dat de meeteenheid waarin de grondprijs berekend wordt, afhankelijk is van de Floor/Space-index (FSI). De FSI geeft de verhouding weer tussen het bruto vloeroppervlak en het kaveloppervlak. Voor de berekening van de grondprijs geldt:

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

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

Voorbeelden

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

Afronden

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

Bij oppervlakteberekeningen wordt altijd afgerond naar hele vierkante meters. Hoeveelheden kleiner dan 0,50 m² worden naar beneden afgerond, hoeveelheden vanaf 0,50 m² naar boven.

1.3 Werkwijze bij nieuwe uitgiften

Nieuwbouwprojecten worden ten behoeve van de manier van grondprijsbepaling onderscheiden in twee typen projecten. Projecten waarbij de overwegende functie woningbouw betreft, en projecten waarin overwegend andere functies dan woningbouw voorkomen. In beide gevallen wordt gewerkt met bouwenveloppen, maar in beide gevallen wordt tevens een andere weg bewandeld die moet leiden tot het opnemen van een bouwenvelopprijs in het investeringsbesluit (fase 3 van het Plaberum). Beide worden hieronder besproken.

Overwegende bestemming woningbouw (Vastgoedscan)

Bouwenvelop

Een bouwenvelop wordt omschreven in het Stedenbouwkundig Plan en bevat de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en Welstandscriteria voor de ontwikkeling van een bouwproject (zie Bijlage H voor een uitleg over de ingredienten van een bouwenvelop). Afhankelijk van de omvang en de uitvoeringsfasering van een ruimtelijk plan, kan sprake zijn van één of meerdere bouwenveloppen binnen een Stedenbouwkundig Plan. De bouwenvelop wordt in de Programma en Ontwerpfase (plaberum fase 3) voorzien van een grondprijs ten behoeve van het Investeringsbesluit (de bouwenvelopprijs). Het Investeringsbesluit omvat het SP (inclusief bouwenvelop(pen)) en de financiële paragraaf met de grondexploitatiebegroting.

Vastgoedscan

In de grondexploitatiebegroting moeten de opbrengsten van de bouwenvelop-(pen) worden opgenomen. Met andere woorden: per bouwenvelop moet één realistische prijs worden berekend. Op basis van de grondprijzen per eenheid zoals die per functie zijn berekend, moet één lumpsumgrondprijs worden berekend voor de hele bouwenvelop. Dit wordt door de planeigenaar gedaan aan de hand van een **vastgoedscan**, dat een verplicht onderdeel van (de bijlage bij) de financiële paragraaf is.[1]

In een vastgoedscan wordt aan de hand van een aantal varianten onderzocht hoe de programmatische en stedenbouwkundige eisen ten aanzien van de bouwenvelop kunnen worden vertaald in vastgoed. Per variant wordt het aantal m² bvo aangegeven.

Vervolgens wordt de financiële bandbreedte van de bouwenvelop in beeld gebracht. De prijzen per eenheid, zoals die aan de hand van de algemene regels uit paragraaf 1.2 zijn berekend, worden voor elke variant op basis van vloeroppervlaktes en de diverse verhoudingsgetallen[2] omgerekend naar een lumpsumgrondprijs.

---

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

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

Voorbeeld

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

   Variant 1: (2.000 * € 245) + (12.000* € 547) + (120*€ 1.200) = € 7.186.000

   Variant 2: (2.000 * € 245) + (11.000* € 640) + (110*€ 1.200) = € 7.651.000

   Variant 2: (2.000 * € 245) + (11.000* € 532) + (110*€ 1.200) = € 6.463.000
5. Dit resulteert in een bandbreedte van € 6.463.000 tot € 7.651.000 waarbinnen de grondwaarde mag worden opgenomen in de grondexploitatie. Wanneer er wordt gekozen om niet de maximale prijs van deze bandbreedte te hanteren, dient dit gemotiveerd te worden.

In de vastgoedscan is nu van verschillende vastgoedinvullingen (varianten) de lump-sum grondprijs berekend. Dit resulteert in een bandbreedte, waarbinnen de projecteigenaar de bouwenvelopprijs kan kiezen die hij opneemt in het investeringsbesluit. Hierbij is de bovenkant van de bandbreedte het startpunt. Wanneer de projectverantwoordelijke ervoor kiest om een lagere prijs op te nemen dan deze maximale bouwenvelopprijs (en dus optimaliseringsruimte weg te geven[3]), dient hij deze keuze van een gedegen onderbouwing te voorzien (bijvoorbeeld door te wijzen op eventuele afzetrisico's).

Bouwportemonnee en 5.1.2b

De bouwenvelopprijs zoals opgenomen in de grondexploitatie is leidend in het vervolgproces. Deze prijs vormt de basis voor de afrekening op basis van de bouwportemonnee en deze prijs vormt het uitgangspunt bij selectie marktpartijen. Met andere woorden: de opbrengsten zoals opgenomen in de grondexploitatie en vastgesteld door het bestuur mogen niet worden *onder*schreden. 5.1.2b

5.1.2b

5.1.2b

[3] De optimalisatieruimte wordt in volume aangegeven

5.1.2b

Overwegend niet-wonen functies

Bouwenvelop

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

Grondprijzen

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

5.1.2b

5.1.2b

Aspecten (bouwenvelop)overeenkomst

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

Zakelijke bepaling

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

Indexering grondprijs

In de bouwenvelopovereenkomst wordt opgenomen dat de lumpsum grondprijs periodiek wordt aangepast aan de veranderde waarde van het geld (indexering op basis consumentenprijsindexcijfer CBS, reeks 'Alle huishoudens'). Deze indexering is bedoeld om de grondwaarde tot de ingangsdatum gelijke tred te doen houden met de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

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

Waarborgsom

Om het nakomen van de bouwenvelopovereenkomst door de ontwikkelaar te verzekeren, is deze voor de periode van de ondertekening van de overeenkomst tot de ingangsdatum van de erfpacht een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van twee maal de indexcanon (lumpsum met canonpercentage ten tijde van on-

dertekening). De waarborgsom is verrekenbaar met de betaling ter zake de vestiging van de erfpacht, doch vervalt aan de gemeente indien de uitgifte buiten toedoen van de gemeente niet tot stand komt.

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

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

Prijspeil De grondprijspeildatum en de erfpachttarieven moeten aan elkaar gekoppeld zijn. Dus als de grondprijs voor 2007 wordt gehanteerd dan dient ook het canon- en afkooppercentage van dat jaar gehanteerd te worden.

Canon De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding voor de erfpacht en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon voor 10 of voor 25 jaar.

Bij nieuwe uitgiften zijn de Algemene Bepalingen 1998 en 2000 van toepassing, waarvoor marktconforme canonpercentages gelden. De directeur OGA is door Burgemeester en Wethouders gemandateerd om elk kwartaal de canonpercentages vast te stellen: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon. Ook stelt de directeur OGA ieder kwartaal een afkooppercentage vast. De actuele canonpercentages worden gepubliceerd op www.erfpacht.amsterdam.nl en kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij vaststelling of wijziging van de canon.

Afkoop van de canon

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

Uitsluiting 5-jaarlijkse Canonaanpassing

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

Belastingen

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

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

Uitgiften van bestaande onroerende zaken, niet bouwterreinen of uitgiften tegen grondwaarden die lager zijn dan WEV en/of kostprijs zijn als regel met overdrachtsbelasting belast. De erfpachter dient de overdrachtsbelasting op eigen aangifte of aanslag te voldoen. Betaling geschiedt veelal bij akteverlijding bij de notaris, die ondermeer daarvoor onbezoldigd ambtenaar is.
De BTW wordt als regel berekend over de grondwaarde. Indien de afkoopsom echter hoger is dan de grondwaarde (afkoop verlengd tijdvak) dan dient de BTW echter over de afkoopsom berekend te worden. Het van toepassing zijnde hoge BTW-tarief bedraagt 19%.
In bijlage G is een determinatieschema fiscaliteit erfpachttransacties opgenomen. Bij twijfel over de fiscaliteit van erfpachttransacties dient contact te worden opgenomen met het Bureau Rijksbelastingzaken van de dienst Belastingen of de sector Programma van het Ontwikkelingsbedrijf.

1.4 Werkwijze bij bestaande erfpachtrechten

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

- canonherziening bij einde tijdvak (Algemene Bepalingen 1966, 1994 en 2000);
- tussentijdse canonherziening conform de Algemene Bepalingen 1966 en het moderniseringsbesluit 1990 (Rb. 28 november 1990 nr. 942);
- contractuele wijziging van erfpachtrechten zoals bestemmingswijziging en volume-uitbreiding.

In de overige gevallen stellen onafhankelijke deskundigen de grondwaarde vast. In de praktijk gaat het hier om de canonherziening einde tijdvak bij oudere Algemene bepalingen

Grondprijs

Het uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen voor bestaande rechten zijn de grondprijzen bij nieuwe uitgiften van de desbetreffende bestemming. Voor de woningbouwbestemmingen in de marktsector bij bestaande erfpacht is aan het einde van hoofdstuk 2 een aparte tabel Grondprijzen voor eengezins- en meergezinswoningen opgenomen. Op de grondprijzen is de zogenaamde depreciatiefactor van toepassing, *tenzij sprake is van substantiële wijzigingen* (zie hieronder).
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, benadeeld worden ten opzichte van erfpachters die dat niet doen.

Depreciatiefactor

Een situatie waarin sprake is van een bestaand recht van erfpacht is voor de erfpachter beperkter dan de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel, omdat:

- De (veelal) bebouwde staat in het eerste geval alternatieve aanwending van de grond moeilijker maakt;
- De erfpachter bij een bestaand recht van erfpacht gehouden is aan de eenzijdige waardering van de grond door de gemeente.

In erfpacht uitgegeven grond kan daardoor niet onverkort worden vergeleken met nieuwbouwgrond. Voor contractuele wijzigingen én canonherzieningen bij bestaande erfpachtrechten is daarom in 1994 de depreciatiefactor ingevoerd.
Door 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.

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

Let op: In geval van substantiële wijzigingen kan geen depreciatiefactor worden toegepast.

Substantiële wijzigingen

Wanneer erfpachters de bestemming van een erfpachtrecht willen wijzigen en/of het vloeroppervlak willen uitbreiden waarbij de wijziging een substantieel karak-

ter heeft, is toepassing van een depreciatiefactor niet toegestaan. Redenen hiervoor zijn:

- Substantiële wijzigingen zijn vergelijkbaar met nieuwe uitgiften;
- Oneigenlijke handel in rechten van erfpacht moet worden voorkomen.

Uitbreidingen van het vloeroppervlak

De volgende uitbreidingen van het vloeroppervlak worden aangemerkt als substantiële wijzigingen:

- Uitbreidingen die groter zijn dan 25% van het bestaande vloeroppervlak (NB voor woningen, niet zijnde sociale huurwoningen, geldt de beleidsvereenvoudiging wonen: uitbreiding tot 100% van het oorspronkelijke volume betekent niet bijbetalen. Voor het meerdere moet men vervolgens wel bijbetalen.);
- Uitbreidingen die groter zijn dan 2.500 m² bvo (ook al zijn ze kleiner dan 25% van het bestaande vloeroppervlak).

Bestemmingswijzigingen

De volgende bestemmingswijzigingen worden aangemerkt als substantieel:

- Bestemmingswijzigingen waarbij de grondwaarde per relevante meeteenheid (per m² kavel, m² bvo of m² gbo) van de nieuwe bestemming meer dan 150% bedraagt van de grondwaarde van de huidige bestemming (beide op actueel prijspeil);
- Bestemmingswijzigingen met een toename van de grondprijs van meer dan € 250 (= € 227 +10%) (prijspeil 2007) per relevante meeteenheid.
- <u>Let op</u>: De bestemmingswijziging van vrije sector huurwoning naar marktwoning komt in 2007 nog steeds voor. Deze geldt niet als substantiële wijziging. Bij deze bestemmingswijziging is de depreciatiefactor van toepassing.

Voorbeelden

1. De uitbreiding van een flat van 4.000 m² bvo met een laag van 400 m² bvo is niet substantieel, omdat de uitbreiding slechts 10% van het bestaande volume is en kleiner dan 2.500 m² bvo. De depreciatieregeling is van toepassing.
2. Bestemmingswijziging van bedrijf (maximaal 30% kantoor) naar kantoorachtig (maximaal 70% kantoor): de grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van € 227 naar € 324 per m² bvo. De relatieve stijging bedraagt 43%, de absolute stijging is € 98. Dit is geen substantiële wijziging. De depreciatieregeling is van toepassing.
3. Bestemmingswijziging van bedrijf binnen woonmilieu naar restaurant. De grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van € 227 naar circa € 545 per m² bvo. De absolute stijging is dus € 318, daarom is per definitie sprake van een substantiële wijziging. De depreciatieregeling is niet van toepassing.
4. Bestemmingswijziging van een ruimte met maatschappelijke doeleinden naar een kantoorruimte met 100% kantoor. De grondwaarde van € 13.613 naar € 39.933. De grondwaarde stijgt met 290% en er is derhalve sprake van een substantiële wijziging. De depreciatieregeling is niet van toepassing.

<u>Let op</u>: Erfpachters kunnen bij een substantiële wijziging 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 Vastgoedadvisering bepaald en kan niet meer bedragen dan 40% van de nieuwbouwgrondprijs bij volume-uitbreidingen, dan wel 40% van de grondwaardestijging in geval van bestemmingswijzigingen.

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.

Mogelijke wijzigingen

In bijlage J wordt per mogelijke wijziging van een bestaand erfpachtrecht uiteengezet hoe de gevolgen van de wijziging voor de erfpacht moeten worden berekend. In 2006 is er een beleidsvereenvoudiging voor kleinschalige commerciële ruimten in woonomgeving geweest. Deze vindt u apart in de bijlage J.

Belastingen

Mutaties van bestaande erfpachten zijn als regel leveringen voor de overdrachtsbelasting, waarbij de heffingsgrondslag gelijk is aan de waardeverandering van de erfpacht ten gevolge van de mutatie daarvan. De erfpachter dient de overdrachtsbelasting op eigen aangifte of aanslag te voldoen. Betaling geschiedt veelal bij akteverlijding bij de notaris.
In een aantal uitzonderingsgevallen kan een wijziging van een erfpacht een BTW belaste levering vormen. Deze gevallen zijn echter zeer projectspecifiek, waarover van geval tot geval advies kan worden ingewonnen bij o.a. Bureau Rijksbelastingzaken, onderdeel van de Dienst Gemeentebelastingen.
In bijlage G is een determinatieschema fiscaliteit erfpachttransacties opgenomen.

5.1.2b

5.1.2b

1.5 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

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

Uitgifte bebouwde grond in erfpacht	
Doorexploitatie	(maximaal) 40% reductie op de nieuwbouwprijs, advies door de afdeling Vastgoedadvisering (zie paragraaf 1.5 voor de depreciatiefactor)
Sloop/nieuwbouw	▪ de gemeente sloopt zelf en geeft bouwrijp uit: nieuwbouwgrondprijs (zie paragraaf 1.3) ▪ uitgifte in bebouwde staat: nieuwbouwgrondprijs en compensatie voor kosten van slopen en bouwrijp maken op basis van maatwerk ▪ als bouwvolume en bestemming gelijk blijven, blijft de grondprijs ongewijzigd (erfpachtbeheer)
Vernieuwbouw	residuele benadering (advies door de afdeling Vastgoedadvisering)
Monumenten	residuele benadering (advies door de afdeling Vastgoedadvisering)

Bij *doorexploitatie* bestaan geen wezenlijke verschillen ten opzichte van de situatie bij bestaande rechten, waardoor (maximaal) 40% reductie op de nieuwbouwprijs wordt gegeven. Bij *sloop/nieuwbouw* kan de gemeente zelf slopen en vervolgens de bouwrijpe grond op gebruikelijke wijze uitgeven óf de grond in bebouwde staat uitgeven. In laatstgenoemde geval is de nieuwbouwprijs het uitgangspunt, een eventuele compensatie wordt per situatie vastgesteld. Bij sloop/nieuwbouw op een recht van erfpacht wijzigen de grondwaarde en de canon niet indien het bouwvolume en de bestemming ongewijzigd blijven. In de situatie van *vernieuwbouw* en wanneer sprake is van *monumentale opstallen* wordt de grondprijs per geval residueel vastgesteld.

Let op: Wanneer er wat betreft de bestaande opstallen sprake is van nieuwbouwkwaliteit, is geen reductie van toepassing.

Eenmalige vergoeding

Bij uitgifte in erfpacht van een bebouwd perceel is naast de canon of afkoopsom daarover nog een eenmalige vergoeding verschuldigd (spraakgebruik "opstalwaarde"). Deze eenmalige vergoeding is gelijk aan het verschil tussen de waarde van het geheel (door de markt bepaald) en de vastgestelde grondwaarde. De eenmalige vergoeding kan nooit negatief zijn, in die zin dat de gemeente aan de aspirant erfpachter een bedrag moet betalen.

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen

Commerciële ruimte binnen woonmilieu

2 Woningbouw

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

2.1 Woningen marktsector– nieuwe uitgiften

Grondprijs

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

In de grondprijs voor marktsectorwoningen bij nieuwe uitgiften wordt geen onderscheid meer gemaakt in koopwoning of vrije sectorhuurwoning. Alle marktsectorwoningen worden uitgegeven met de bestemming koopwoning. In de grondprijs wordt er rekening mee gehouden dat 20% van de nieuwe woningen in eerste instantie geëxploiteerd zal worden als huurwoning, pas op termijn zal worden verkocht en dus op dezelfde locatie een lagere commerciële waarde kent.
Dit werkt op de volgende manier door in de overall grondprijs (de cocktailprijs) voor woningbouw: *80% grondprijs koopwoningen + 20% grondprijs huurwoning = grondprijs marktsectorwoning.*
Bij deze berekening is aangehouden dat de commerciële waarde van een vrije sector huurwoning gemiddeld op 92,5% ligt van die van een koopwoning.

VON-prijs per buurtcode

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

De vrij-op-naam prijzen zijn een buurtgemiddelde. Voor veel buurten geldt dat de prijzen op de meeste locaties op of dichtbij de aangegeven prijzen liggen. Voor sommige buurten kan de prijsrange aanzienlijk groter zijn. Afwijking van genoemde prijzen is alleen mogelijk in overleg met het OGA.

Om de bij de VON-prijs horende grondprijs te kunnen bepalen moet hierna een keuze worden gemaakt voor een referentiemodel. Voor nieuwe uitgiften zijn 14 referentiemodellen ontwikkeld. Vijf referentiemodellen voor eengezinswoningen en negen referentiemodellen voor meergezinswoningen. De eigenschappen van deze modellen zijn in bijlage C nader omschreven.

Referentiemodel EGW

Voor eengezinswoningen zijn de volgende referentiemodellen opgenomen:

- Rijtjeswoning bestaande uit 2 lagen en plat dak
- Rijtjeswoning bestaande uit 2 en een halve laag en plat dak
- Rijtjeswoning bestaande uit 2 lagen en schuine kap
- Herenhuis bestaande uit 3 en halve laag
- Twee onder 1 kap woning

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

Referentiemodel MGW

Voor meergezinswoningen zijn de volgende referentiemodellen opgenomen:

- Rechthoekig gebouw maximaal 4 lagen galerij ontsloten
- Rechthoekig gebouw maximaal 4 lagen portiek ontsloten
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen galerij ontsloten
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen tweespanner portiek ontsloten
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen driespanner portiek ontsloten
- Toren 5 tot en met 7 lagen
- Rechthoekig gebouw 8 tot en met 11 lagen galerij ontsloten
- Rechthoekig gebouw 8 tot en met 11 lagen portiek ontsloten
- Toren 8 tot en met 11 lagen

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

Let op: het uitgangspunt in de referentiemodellen voor meergezinswoningen is dat in de plint van het gebouw woningen worden gerealiseerd (bergingen ten behoeve van woningen worden ook onder woningen gerekend). Indien in de plint niet-wonen bestemmingen worden gerealiseerd dienen de stichtingskosten van de bovenliggende woningen verhoogd te worden. Zie voor de exacte bedragen bijlage C achterin de handleiding.

Normtabellen

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

- De gemiddelde vrij-op-naam prijs per m² gbo inclusief BTW.
- De stichtingskosten per m² gbo inclusief BTW.
- De grondprijs per m² gbo exclusief BTW.

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

1. Zoek in de buurtcodetabel de relevante buurtcombinatie of locatie in het juiste stadsdeel op en lees de vrij-op-naam prijs per m² gbo af.

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

Minimum grondprijs

Voor alle woningen (m.u.v. studenteneenheden) geldt een minimumgrondprijs per woning van € 10.000 exclusief BTW.

2.2.1 Uitzonderingen

In een aantal gevallen kan worden afgeweken van de hiervoor geschreven toepassing van het grondprijsbeleid voor woningen die worden uitgegeven in nieuwe erfpachtrechten. In dit geval is sprake van uitzonderingen. Voor de meeste van deze uitzonderingen is maatwerk vereist van de afdeling Vastgoedadvisering van het OGA. Hieronder volgt een korte omschrijving van deze uitzonderingen.

100% vrije sector huur

Voor projecten die worden uitgegeven aan beleggers van markthuurwoningen (bijvoorbeeld institutionele beleggers of corporaties) voor de realisatie van vrije sector huurwoningen, zijn de grondprijzen vrije sectorwoning niet haalbaar. In dat geval dient een specifieke grondprijsbepaling bij de afdeling Vastgoedadvisering te worden aangevraagd. Deze woningen worden uitgegeven met de bestemming vrije sector koopwoning, maar er gelden wel beperkende voorwaarden: een verplichte minimale huurperiode[4]. Dit geldt zowel voor projecten waarin de overwegende functie wonen is als voor projecten waarin de overwegende functie niet wonen is.

Afwijkende locatie

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

Afwijkende stichtingskosten

De gegeven grondprijzen gaan uit van de stichtingskosten van een gemiddelde woning per referentiemodel (zie normtabel Grondprijzen). Indien sprake is van afwijkende uitgangspunten, zoals bijvoorbeeld een hoge woontoren of een vrijstaande woning zullen hogere stichtingskosten gemaakt worden. Advies van de afdeling Vastgoedadvisering is dan geboden. Ook in situaties van erg grote of erg kleine woningen, of woningen met een hybride karakter (woningtypen die een grondontsluiting hebben, maar die verder een aantal kenmerken van een meergezinswoning hebben) is het raadzaam contact op te nemen met de afdeling Vastgoedadvisering. Hieronder wordt ook nog even kort ingegaan op een aantal afwijkende woningtypen.

[4] Gebruikelijk is minimaal 15 jaar.

Afwijkende woningtypen

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

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

Woonzorgcomplexen waarbij sprake is van extramurale zorg kunnen ontwikkeld worden in de marktsector. Indien sprake is van 100% marktsectorhuurwoningen geldt voor deze woonzorgcomplexen dezelfde grondprijs als voor andere complexen met 100% markthuurwoningen. Voor eventueel aanwezige zorgvoorzieningen in het complex geldt de grondprijs voor overige functies (zie hoofdstuk 7).

Let op: In de bouwenvelop wordt de ontwikkelaar zoveel mogelijk vrijgelaten in de keuze van woningtypen. Met andere woorden bovenstaande uitzonderingen geldt alleen indien hier specifieke eisen over zijn opgenomen in het SPvE.

Particulier opdrachtgeverschap

Bij particulier opdrachtgeverschap treedt de toekomstige bewoner zelf als opdrachtgever op voor het ontwerp en de bouw van de woning. Er kan sprake zijn van individueel particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) dan wel collectieve initiatieven in groepsverband (doorgaans) op bouwblokniveau. Kenmerkend voor particulier opdrachtgeverschap is dat op het moment van vaststelling van de grondprijs doorgaans alleen de omvang van de kavel bekend is, maar niet het gebruiksvloeroppervlak van de woning. Daarnaast zijn doorgaans de bouwkosten bij deze bouwvorm hoger dan bij projectmatig ontwikkelde woningen.
Bij zelfbouw op kavels wordt uitgegaan van een vaste grondprijs per kavel gebaseerd op de maximale bebouwingsmogelijkheid. De grondprijs is afgeleid van de residueel genormeerde prijs voor een eengezinswoning op de betreffende locatie, waarbij een korting wordt gegeven op de kavelprijs. De grondprijs per kavel bedraagt 75% á 90% van de grondwaarde bij de maximaal toegestane bebouwing. Deze prijs geldt ongeacht het bouwplan dat wordt gerealiseerd. Als het om vrijstaande woningen gaat, die hogere bouwkosten kennen, wordt daarvoor in de grondprijs gecompenseerd. In deze gevallen wordt maatwerk toegepast. Bij andere vormen van particulier opdrachtgeverschap wordt vanwege de beperkte ervaring maatwerk toegepast bij het bepalen van de grondprijs.

Let op: bij woningen die worden uitgegeven in het kader van een bouwenvelop gelden deze bepalingen voor particulier opdrachtgeverschap niet. De gronduitgifte bij particulier opdrachtgeverschap is in zekere zin al een bouwenvelop.

Flexibele bestemmingen

Bij flexibele bestemmingen gaat het om vastgoed dat multifunctioneel gebruikt kan worden. Zo kan het bijvoorbeeld gaan om panden die eerst als woningen op de markt worden gebracht en later worden omgezet tot kleinschalige commercië-

le bestemmingen (en vice versa). Deze flexibele bestemmingen mogen slechts gerealiseerd worden als het publiekrechtelijk kader (bestemmingsplan) dit tijdens de uitgifte expliciet toestaat. In het bestemmingsplan moet dan aangegeven worden welke functies binnen de flexibele bestemming toegestaan zijn. Bij de bepaling van de grondprijs is het uitgangspunt dat de grondprijs voor de actuele bestemming van toepassing is. Indien er echter gekozen wordt voor een menging van een aantal bestemmingen geldt de hoogste grondprijs. Als het gebruik verandert, wordt de canon of afkoopsom vervolgens niet aangepast. Bij de vaststelling van de grondprijs wordt ook rekening gehouden met de specifieke bouwkosten. De bouwkosten kunnen hoger uitvallen omdat reeds bij de bouw maatregelen getroffen worden om de beoogde functieveranderingen in de toekomst niet uit te sluiten (bijvoorbeeld een hogere verdiepingshoogte bij verschillende functies).Voor de bepaling van de grondprijs wordt vanwege het specifieke karakter maatwerk toegepast door de afdeling Vastgoedadvisering. Dit geldt zowel voor bouwenveloppen als voor projecten die bestaan uit overwegend niet wonen.
In de bestemmingsbepaling dient in deze gevallen opgenomen te worden:

- een limitatieve opsomming van toegelaten bestemmingen
- dat afwijkend gebruik binnen limitatieve reeks zonder canonaanpassing beperkt blijft tot de vrijstelling artikel 15 lid 5 AB2000
- dat het tijdens wijziging geldend publiekrecht onverkort blijft van kracht\
- meldingsregeling wat betreft de gebruikswijziging

Middensegment

Voor woningen in het middensegment is bepaald dat deze marktconform moeten worden gerealiseerd. Dit houdt in dat hiervoor dus de normale grondprijs geldt.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.3.

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.5.

2.2 Sociale woningbouw – nieuwe uitgiften

Omschrijving

Tot de sociale huursector behoren de woningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen in het kader van hun volkshuisvestelijke taak (zie AB 1998), waarbij geldt dat een sociale huurwoning gebonden is aan een jaarlijks vast te stellen maximaal redelijke huur. De grond voor sociale huurwoningen wordt uitgegeven conform de algemene bepalingen voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998. Hierin worden voorwaarden gesteld aan de maximale aanvangshuren. Deze zijn voor 2007 gelijk aan de bereikbaarheidsgrenzen voor de primaire doelgroep c.q de aftoppingsgrenzen in de huursubsidiewet: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 485 per maand en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 520 per maand (prijspeil 1 juli 2006). Deze maximale aanvangshuren worden jaarlijks aangepast aan de huurprijsontwikkelingen in de sociale huursector in Amsterdam. Voor woningen die vallen onder de productieafspraak die met de Federatie is gemaakt bedraagt de maximale aanvangshuur €

615,01 (prijspeil 1 juli 2006), maar de helft van de betreffende woningen wordt aangeboden met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huursubsidie. Voor sociale huurwoningen die nog in aanmerking komen voor subsidie –onder andere IJburg– blijft het indieningjaar maatgevend voor de aanvangshuurprijs. De huurprijzen die op IJburg van toepassing zijn, worden voor het indieningjaar 2006 met 2,00% verhoogd ten opzichte van het voorgaande jaar. In de sociale huursector komen de woonvormen eengezinswoning, meergezinswoning, hybride woning, studentenwoning en woonwagen voor.

Grondprijs

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

De gebiedsindeling ziet er als volgt uit:

Gebied 1	Centrum, Oud Zuid, Zuideramstel, Oud-west, Oostelijk Havengebied, Overhoeks	€ 30.000 excl. BTW
Gebied 2	Westerpark, de Baarsjes, Oost/Watergraafsmeer, IJburg, Zeeburgereiland	€ 20.000 excl. BTW
Gebied 3	Zuidoost, Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 13.500 excl. BTW

De lagenfactor is afgeschaft.

Studentenwoningen

Voor studentenhuisvesting geldt een lagere eenheidsprijs, waarbij een nader onderscheid gemaakt wordt tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenhuisvesting. De nieuwe systematiek van vast prijzen per woningmarktgebied wordt voortgezet voor de functie studentenhuisvesting. Daarbij worden de volgende verhoudingsgetallen gehanteerd ten opzichte van reguliere sociale huurwoningen:

- De grondprijs van een zelfstandig studenteneenheid is 50% van de grondprijs van een sociale huurwoning;
- De grondprijs voor een onzelfstandige eenheid bedraagt 33% van de grondprijs van een sociale huurwoning.

Dat leidt tot het volgende overzicht:

	Grondprijs zelfstandig studenteneenheid excl. BTW	Grondprijs onzelfstandige studenteneenheid, excl. BTW
Gebied 1	€ 15.000	€ 10.000
Gebied 2	€ 10.000	€ 6.665
Gebied 3	€ 6.750	€ 4.500

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, geldt dat het kaveloppervlak maximaal 195 m² bedraagt. Voor de grondprijs voor een woonwagenstandplaats geldt de minimum grondprijs van € 10.000 exclusief BTW.

Centraal wonen

De woonvorm centraal wonen wordt gekenmerkt door gezamenlijk gebruik van basisvoorzieningen zoals keuken en sanitair. Voor deze woonvorm geldt de grondprijs voor sociale huurwoningen. De grondprijs geldt in geval van centraal

wonen per woningequivalent. Een woningequivalent is gelijk aan 100 m² bvo dan wel 75 m² gbo. De wooneenheden in deze woonvorm zijn zelfstandige eenheden.

Groepswoning

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

Woonzorgcomplexen

Bij woonzorgcomplexen kan een onderscheid gemaakt worden in extramurale en intramurale zorg. Bij *extramurale zorg* gaat het om (zelfstandige) woningen met een eigen opgang, die gelegen zijn in een complex waar ook zorgvoorzieningen aangeboden worden. Deze zorg is meestal facultatief en wordt apart van de woning afgerekend. Voorbeelden hiervan zijn woonzorgcomplexen. Bij *intramurale zorg* bevinden de slaap-/woonruimten zich binnen de muren van het zorgcomplex en is het zorgaanbod verrekend in de huurprijs van de woningen. Voorbeelden hiervan zijn de verzorgingstehuizen en verpleegtehuizen.
Indien er sprake is van een complex met extramurale zorg krijgen de woningen en de zorgvoorzieningen een aparte grondprijs. Indien het complex door een woningcorporatie wordt geëxploiteerd is voor de woningen binnen het complex de grondprijs gelijk aan de grondprijs voor een sociale huurwoning. Als de woningen in het complex voor de marktsector ontwikkeld worden geldt de grondprijs voor woningbouw in de marktsector (zie § 2.1). Voor de zorgvoorzieningen geldt de grondprijs voor overige functies.
Indien er sprake is van een complex met intramurale zorg geldt de grondprijs voor overige functies (zie hoofdstuk 7). Deze grondprijs geldt voor het hele complex, voor zowel de woningen, zorgvoorzieningen, als eventuele winkels die zich in het complex bevinden.

MGE contingent

In het raadsbesluit van 15 december 2004 is voor maximaal 500 koopwoningen die in een constructie van Maatschappelijk Gebonden eigendom op de markt worden gebracht gesteld dat deze de grondprijs van een sociale huurwoning zullen krijgen. Dit raadsbesluit hoeft niet te worden gewijzigd, de woningen zullen de grondprijs krijgen voor sociale huurwoningen op dezelfde locatie.

5.1.2b

5.1.2b

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 afkoopsom voor 52 jaar. De afkoopsom is verschuldigd op de datum van ingang recht.

BTW

Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van economische levering, tegen het dan geldende tarief.
De BTW wordt berekend over de grondwaarde behoudens bij afkoop over tijdvakken groter dan 50 jaar, de BTW wordt dan berekend over de afkoopsom.

2.3 Woningen in de marktsector – bestaande erfpachtrechten

Grondprijs

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

Grootschalige Sloop/nieuwbouw

Als er sprake is van grootschalige sloop/ nieuwbouw zijn de buurtcodetabellen voor bestaande erfpachtrechten niet van toepassing. In dat geval moeten de nieuwbouwtabellen worden gebruikt. Om te bepalen of er sprake is van grootschalige sloop/nieuwbouw is het criterium dat een project wat betreft schaalgrootte en complexiteit vergelijkbaar is met een nieuwe uitgifte. In het geval van twijfel of onduidelijkheid hierover moet er advies bij de afdeling Vastgoedadvisering van het OGA worden gevraagd.

In de buurtcodetabellen staan de volgende onderdelen per kolom vermeld:
- De gemiddelde marktwaarde per m^2 gbo, die bepaald wordt door vraag en aanbod op basis van stadsdeel- en locatiespecifieke factoren.
- De grondprijs per m^2 gbo volgens de genormeerde residuele benadering. De grondprijs is exclusief BTW.

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

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

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

Minimum grondprijs

De grondprijs van een woning uit de marktsector kan nooit lager zijn dan de minimale grondprijs. De minimumgrondprijs bedraagt € 10.000,- per woning exclusief BTW.

Vrije sector huur

Sinds 2006 worden er geen nieuwe marktsectorhuurwoningen meer uitgegeven. In het verleden gebeurde dit wel, met als gevolg dat veel bestaande rechten

voorkomen met de bestemming markt- of vrije sector huurwoning. Wanneer een dergelijke woning een bestemmingswijziging ondergaat, en dus de oude en de nieuwe grondprijs moet worden berekend, is er de 85% regel. De omstandigheden op de woningmarkt zijn 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 koopsom. In de grondprijsbepaling wordt hier als volgt rekening mee gehouden:

1. Allereerst wordt de marktinschatting van de betreffende locatie afgelezen uit de marktwaardetabel voor bestaande erfpachtrechten;
2. Vervolgens worden de (genormeerde) stichtingskosten exclusief grond bepaald (afgeleid van het grondaandeel). Let op: grondprijzen in de tabellen zijn alle exclusief BTW.
3. De grondprijs voor de huur is dan gelijk aan: 85 % van de vrij-op-naam prijs minus de (genormeerde) stichtingskosten.

Voorbeeld
In een project met bestaande erfpacht worden markthuurappartementen omgezet in marktwoningen.
1. Voor de betreffende buurtcode bedraagt de vrij-op-naam prijsinschatting € 2.600 per m² gbo en de bijbehorende grondprijs voor een koopwoning bedraagt in dit project € 756 per m² gbo excl. BTW (af te lezen uit tabel). De grondprijs inclusief BTW bedraagt € 900 per m² gbo.
2. De stichtingskosten bedragen € 2.600 - € 900 = € 1.700 per m² gbo incl. BTW.
3. De commerciële waarde van de huurwoning bedraagt 85% van € 2.600, dat is € 2.210 per m² gbo.
De grondprijs voor deze woning bedraagt: € 2.210 – € 1.700 = € 510 per m² gbo incl. BTW of wel € 429 per m² gbo excl. BTW.

Rekenregels

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

2.4 Sociale woningbouw – bestaande erfpachtrechten

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

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

Tegelijkertijd met de AB'98 werd het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties vastgesteld. Dit besluit betreft de invulling van het te voeren erfpachtbeleid ten aanzien van woningcorporaties en een aantal overgangsrechtelijke aangelegenheden. Inmiddels is dit uitvoeringsbesluit vervangen door het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2004 (verder: Uitvoeringsbesluit).

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

- *aankoop* van een recht van erfpacht door een woningcorporatie (art. V Uitvoeringsbesluit): voor toepassingverklaring van de AB '98 moet binnen een bepaalde termijn een verzoek worden ingediend;
- *heruitgifte* (art. III Uitvoeringsbesluit): bij expiratie van een tijdelijk recht van erfpacht wordt dan het betreffende object in voortdurende erfpacht uitgegeven onder toepassingverklaring van de AB'98;
- *canonherziening einde tijdvak* (art. IV D Uitvoeringsbesluit): bij expiratie van een tijdvak van een voortdurend recht van erfpacht worden de canon en afkoopsom voor het nieuwe tijdvak vastgesteld. Daarbij blijven de AB'98 van toepassing;
- *conversie majeure investering* (art. IV A Uitvoeringsbesluit): Hier is sprake van wanneer een woningcorporatie in verband met een 'majeure investering' overgaat tot conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht. Vanaf het moment van conversie zijn dan de AB'98 van toepassing en start een tijdvak van 75 jaar. Onder een 'majeure investering' wordt verstaan: een investering die door de erfpachter dient te worden gepleegd en die redelijkerwijs niet meer binnen de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, kan worden gefinancierd;
- *herziening majeure investering* (art. IV E Uitvoeringsbesluit): Zelfde procedure als bij conversie majeure investering (zie hierboven), maar het verschil is dat het hier gaat om een voortdurend recht van erfpacht waarvan de canon wegens een majeure investering wordt herzien en een nieuw tijdvak van 75 jaar aanvangt.

Afkoopsom

Bij alle bovenstaande procedures moet het recht van erfpacht worden afgekocht voor een periode van 75 jaar. De afkoopmethodiek staat voor de verschillende procedures beschreven in art. XIII Uitvoeringsbesluit. Bij alle afkoopmethodes wordt gerekend met vaste grondprijzen/afkoopsommen per sociale huurwoning, welke genoemd staan in art. XIII lid 1 Uitvoeringsbesluit en elk jaar worden geïndexeerd. Voor het jaar 2007 zijn de eenheidsprijzen per sociale huurwoning als volgt vastgesteld:

Woningcategorie	Grondprijs
Vooroorlogs	€ 5.100
Vroeg naoorlogs (1945-1958)	€ 6.550
Naoorlogs (1959-1975)	€ 7.750
1975 en daarna	€ 8.700
Parkeerplaats/garage bij sociale huurwoning	€ 1.500

Splitsing

Ingevolge het Convenant verkoop sociale huurwoningen 2002-2007 (welk convenant verlengd is tot 2016) bestaat voor Amsterdamse toegelaten instellingen de inspanningsverplichting om aan het eind 2007/2008 een totaal aantal van 28.575 koopwoningen te realiseren. Daartoe moet een groot aantal erfpachtrech-

ten worden gesplitst in appartementsrechten/afzonderlijke rechten van erfpacht. Bureau Erfpacht voert een groot aantal van deze splitsingswerkzaamheden voor de corporaties uit in mandaat voor alle stadsdelen.

De procedure voor de splitsing van erfpachtrechten welke in het bezit zijn van woningcorporaties staat beschreven in art. IX Uitvoeringsbesluit. Vanaf het moment van splitsing in appartementsrechten van een recht van erfpacht, worden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB 2000) op alle appartementsrechten van toepassing. Het recht van erfpacht moet bij de splitsing voor een periode van 50 jaar worden afgekocht indien dit recht niet al voor tenminste 10 jaar is afgekocht gerekend vanaf het de datum van de splitsing. Voor de afkoop gelden dezelfde eenheidsprijzen zoals hiervoor omschreven.

Een en ander wordt vastgelegd in een splitsingakte. De bestemming van de appartementsrechten is op dat moment nog 'sociale huurwoning'. Pas bij levering van een appartementsrecht aan een derde wordt de bestemming daarvan: 'marktwoning'. Op dat moment is de erfpachter een bedrag van € 2.050,- verschuldigd aan Bureau Erfpacht voor de bestemmingswijziging. Per 1 juli 2007 wordt dit bedrag € 5.000.

N.B. Omdat in de splitsingsakte de AB 2000 van toepassing worden verklaard, worden bij elk appartementsrecht enkel de *marktconforme* canon en afkoopsom vermeld. De gunstige afkooptarieven voor toegelaten instellingen gelden immers slechts onder de AB '98.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

De canon wordt berekend als een percentage van de grondprijs en dient elk jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. Bij bovengenoemde procedures wordt de canon afgekocht voor een periode van 50 jaar, maar het bedrag van de canon dient net als de afkoopsom en de grondwaarde in zowel het bestuurlijke besluit als de notariële akte te worden vermeld.

BTW

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

Stimuleringsfonds

Op basis van het Aanvullend Convenant Erfpacht dient er bij de procedures conversie majeure investering (art. IV A Uitvoeringsbesluit), herziening majeure investering (art. IV E Uitvoeringsbesluit) alsmede bebouwingswijziging (art. VII Uitvoeringsbesluit) gelet te worden op hetgeen de Gemeenteraad bepaald heeft in haar besluit de dato 22 juni 2005, waarin zij heeft ingestemd met de volgende nadere invulling van het ACE:

a) opbrengsten door verdichting tussen de 110%-125% worden niet langer in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting gestort. Deze opbrengsten worden als volgt bestemd:

- 50% van de opbrengst wordt verstrekt als vastgoedbijdrage aan de desbetreffende corporatie;
- 50% van de opbrengst wordt opgenomen in de desbetreffende grondexploitatie.

Uitzonderingen vormen de Parkstadplannen: voor deze plannen wordt 50% van de opbrengst gestort in een aparte Reserve Parkstad. Het Bestuurlijk Overleg Parkstad doet concrete bestedingsvoorstellen ten laste van deze aparte Reserve;

b) opbrengsten door verdichting boven de 125% worden opgenomen in de desbetreffende grondexploitatie. Deze opbrengsten worden derhalve niet (in het geval van Parkstadplannen) in een bestemmingsreserve Parkstad binnen het Vereveningsfonds gestort en kunnen (voor de overige plannen) niet door de gemeente "autonoom worden bestemd".

Deze regeling wordt toegepast op alle projecten die vallen onder het Aanvullend Convenant Erfpacht. Om het voor Bureau Erfpacht mogelijk te maken om bovenstaande afdracht juist te regelen dienen per 1 januari 2006 de volgende gegevens in het erfpachtbesluit met betrekking tot de majeure investering opgenomen te worden:

1) de berekening van de afkoopsom, als volgt omschreven:
   - tot 110%: afkoopsom huidige recht (voor sloop/nieuwbouw)
   - 110%-125%: aantal m² bvo boven de 110% x prijs/m² = afkoopsom
   - 125%: aantal m² boven de 125% x prijs/m² = afkoopsom
2) de betreffende woningcorporatie;
3) het betreffende plannummer;
4) eventuele te ontvangen of af te dragen belastingen.

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

2.5 Erfpacht op water

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

- De ligplaats geen voor openbare dienst bestemd water is;
- De woning een eigenstandige constructie heeft die de woning met de bodem verbindt;
- En de locatie in een bestemmingsplan als woning is bestemd, en het object is bedoeld als en bestemd tot woning.

Waterwoningen worden aangemerkt als gewone woningen, in die zin dat nieuwe ligplaatsen voor waterwoningen in erfpacht worden uitgegeven.

Gezien het specifieke karakter van dit vastgoedsegment worden de grondprijzen berekend op basis van **maatwerk**. Raadpleeg daarom voor een grondprijsbepaling de afdeling Vastgoedadvisering.

Voor woonboten geldt geen erfpacht, aangezien B&W heeft besloten om bij nieuwe uitgiften van ligplaatsen voor *woonboten* voortaan een aanlegovereenkomst met de beoogde woonbootbewoner te sluiten. Op basis van deze aanlegvergunning doet de bewoner een (periodieke) betaling aan de gemeente Amsterdam voor de economische waarde van de ligplaats.

Bij de bepaling van de hoogte van deze betaling wordt rekening gehouden met het type woonboot waarvoor een ligplaats bestemd is. Deze waardebepaling is dus maatwerk. Hierbij wordt de woonboten ingedeeld in woonschepen, woonvaartuigen en woonarken (zie de bestemmingscatalogus in bijlage K).

Tabellen Woningbouw

VON-prijzen bij nieuwe uitgiften

Woningbouw		
nieuwe uitgiften	eengezinswoningen	meergezinswoningen
	VON-prijs per m² gbo	VON-prijs per m² gbo
A. Centrum		
Burgwallen – Oude Zijde	OGA	€ 3.450
Burgwallen – Nieuwe Zijde	OGA	€ 3.600
Grachtengordel west	OGA	€ 4.250
Grachtengordel zuid	OGA	€ 4.200
Nieuwmarkt	OGA	€ 3.600
Haarlemmerbuurt	OGA	€ 3.600
Westelijke Eilanden 5.1.2e	OGA	€ 3.800
Brouwersgracht	OGA	€ 3.950
5.1.2e Jordaan	OGA	€ 3.950
Marnixstraat	OGA	€ 3.600
Weteringschans	OGA	€ 3.850
Weesperbuurt	OGA	€ 3.550
Sarphatistrook	OGA	€ 3.600
Plantage	OGA	€ 3.850
Oostelijke Eilanden	OGA	€ 3.200
Kadijken (A09g)	OGA	€ 3.700
C. Westerpark		
Houthavens	OGA	OGA
Spaarndammerbuurt	OGA	€ 3.000
Barentszplein/ Zeeheldenbuurt 5.1.2e	OGA	€ 3.250
5.1.2e Staatsliedenbuurt	OGA	€ 3.200
Centrale Markt (Marcanti-driehoek, GWL-terrein)	OGA	€ 2.600
Frederik Hendrikbuurt	OGA	€ 3.250
D. Oud-West		
Da Costa	OGA	€ 3.400
Kinkerbuurt/GVB-terrein 5.1.2e	OGA	OGA
van Lennepbuurt 5.1.2e	OGA	€ 3.300
Oost (Da Costabuurt zuid) 5.1.2e	OGA	€ 3.500
5.1.2e Helmerstraat	OGA	€ 3.500
Overtoomse Sluis 5.1.2e	OGA	€ 3.500
Vondelbuurt 5.1.2e	OGA	OGA
Vondelbuurt	OGA	OGA
G. Zeeburg		
Indische Buurt west	OGA	€ 2.500
5.1.2e Indische Buurt oost	OGA	€ 2.400
OHG	€ 3.350	€ 3.200
Architectenbuurt 5.1.2e	OGA	€ 2.750

Woningbouw			
		eengezinswoningen	Meergezinswoningen
		VON-prijs per m² gbo	VON-prijs per m² gbo
H. Bos en Lommer			
5.1.2e	Landlust	OGA	€ 2.450
	Erasmuspark	OGA	€ 2.450
	Kolenkit	OGA	€ 2.050
	Bos en Lommerplein	OGA	€ 2.100
	Laan van Spartaan	OGA	€ 2.100
J. De Baarsjes			
5.1.2e	Krommert	OGA	€ 2.850
	Van Galenbuurt	OGA	€ 2.750
	Hoofdweg e.o.	OGA	€ 2.500
	Westindische Buurt	OGA	€ 2.900
N. Noord			
5.1.2e	Volewijck	OGA	€ 1.900
	Van Hasseltkanaal	OGA	OGA
	IJplein	OGA	OGA
	Tuindorp Nieuwendam	OGA	OGA
	Tuindorp Buiksloot	OGA	OGA
	de Dijken	€ 3.150	OGA
	Tuindorp Oostzaan	OGA	OGA
	Bongerd	OGA	OGA
	Kop Zijkanaal I	€ 2.200	€ 2.000
	Oostzanerwerf	€ 2.250	€ 1.950
	Kadoelenweg	€ 3.000	OGA
	Twiske Zuid	OGA	OGA
	Nieuwendam Noord	OGA	€ 1.900
	Parkranden (Hilversumstraat		
	Hilverbeekstraat, Zuiderzeepark)	2750	OGA
	Buikslotermeer	€ 2.100	€ 1.850
	CAN	€ 2.200	€ 2.100
	Banne Buiksloot 5.1.2e Banne 1 Zuid)	€ 2.250	€ 1.900
	Banne Buiksloot 5.1.2e Banne 2 Noord)	€ 2.200	€ 1.900
	Buiksloterbreek 5.1.2e	€ 2.650	OGA
	Noordelijke IJ-oevers	OGA	OGA
	Landelijk Noord	OGA	OGA
P. Geuzenveld/Slotermeer			
5.1.2e	Spieringhorn	OGA	OGA
	Slotermeer NO + omgeving	€ 2.150	€ 2.150
	Slotermeer ZW	OGA	€ 2.000
	Noorderhof (Zuid) 5.1.2e	€ 2.250	€ 2.150
	Geuzenveld	OGA	€ 2.150
	Geuzenveld West	€ 2.000	OGA

Woningbouw			
		eengezinswoningen	Meergezinswoningen
		VON-prijs per m² gbo	VON-prijs per m² gbo
Q. Osdorp			
	Lutkemeer	OGA	OGA
	Osdorp Centrum	OGA	€ 2.250
	Pieter Calandlaan	OGA	€ 2.250
	Meer en Oever, Oeverpad	OGA	€ 2.050
5.1.2e	Zuidwestkwadrant D	OGA	€ 2.150
	Osdorp Midden	OGA	€ 2.200
	De Punt	OGA	€ 1.950
	Project De Punt	OGA	€ 2.050
	De Aker	€ 2.300	€ 2.250
R. Slotervaart/Overtoomse Veld			
	Slotervaart 5.1.2e	€ 2.200	€ 2.100
	Oostoevers 5.1.2e	€ 2.300	€ 2.200
	Lucaslocatie 5.1.2e	€ 2.150	€ 2.200
	Overtoomse Veld Noord 5.1.2e	OGA	€ 1.900
	Overtoomse Veld Zuid 5.1.2e	OGA	€ 2.050
5.1.2e	Station Ielylaan 5.1.2e	OGA	OGA
	A 10 strook	OGA	€ 2.100
	Andreas / rembrandtpark 5.1.2e	OGA	€ 2.400
	Westlandgracht 5.1.2e	OGA	€ 2.500
	Koningin Wilhelminaplein 5.1.2e	OGA	€ 2.350
	Sloten	€ 2.400	€ 2.350
T. Zuidoost			
5.1.2e	Venserpolder	OGA	OGA
	F-buurt	OGA	OGA
	Burg. Stramanweg	OGA	€ 1.600
	H-buurt (Heesterveld e.o.)	OGA	OGA
	Bijlmerpark	€ 2.000	€ 1.800
	Amsterdamse Poort	OGA	OGA
	Marktplein	€ 1.800	€ 1.800
	Overig	OGA	OGA
5.1.2e	E-buurt	1800	OGA
	D-buurt	OGA	OGA
	G-buurt (overig)	OGA	OGA
	Gouden Leeuw en Groenhoven	2000	€ 1.750
	Grunder Grubbe	OGA	OGA
	Geerdinkhof	€ 1.900	OGA
	K-buurt	OGA	OGA
	Laag Koningshoef	OGA	OGA
	Kantershof	€ 2.000	OGA

Woningbouw			
		eengezinswoningen	Meergezinswoningen
		VON-prijs per m² gbo	VON-prijs per m² gbo
	Nellestein	OGA	€ 1.800
5.1.2e	Holendrecht	€ 1.950	€ 2.000
	Gein	€ 1.950	€ 1.950
	Driemond	OGA	OGA
U. Oost/Watergraafsmeer			
	Weesperzijde	OGA	€ 3.400
	Overig	OGA	€ 3.150
	Oosterparkbuurt	OGA	€ 3.000
	Oosterpark	OGA	€ 3.200
	Dapperbuurt	OGA	€ 2.900
	Polderweggebied	OGA	OGA
	Transvaalbuurt	OGA	€ 2.700
5.1.2e	Frankendael / Jeruzalem / Amstel Station e.o.	OGA	OGA
	Middenmeer 5.1.2e	€ 2.600	€ 2.500
	Park de Meer 5.1.2e	OGA	€ 2.750
	Science Park 5.1.2e	OGA	€ 2.700
	Linaeusparkweg e.o. 5.1.2e	OGA	€ 3.100
	Betondorp	OGA	OGA
	Omval 5.1.2e	OGA	€ 3.100
	Amsteldorp 5.1.2e	OGA	OGA
V. Oud-Zuid			
	Oude Pijp	OGA	€ 3.600
	Nieuwe Pijp	OGA	€ 3.600
	Diamantbuurt	OGA	OGA
	Hoofddorpplein	OGA	€ 3.300
	Sloterkade	OGA	€ 3.600
5.1.2e	Schinkelbuurt	OGA	€ 3.450
	Willemspark	OGA	€ 4.100
	Museumkwartier	OGA	€ 4.450
	Stadionbuurt	OGA	€ 3.650
	Apollobuurt	OGA	€ 3.650
	Duivelseiland	OGA	€ 3.900

Woningbouw			
		eengezinswoningen	Meergezinswoningen
		VON-prijs per m² go	VON-prijs per m² go
W. Zuideramstel			
5.1.2e	Scheldebuurt	OGA	€ 3.300
	IJsselbuurt	OGA	€ 3.200
	Rijnbuurt	OGA	€ 3.050
	Zuid/WTC ex. Zuidas (aparte tabel)	OGA	€ 2.950
	Buitenveldert-west (excl. Zuidas)	€ 2.800	€ 2.750
	Buitenveldert-oost (excl. Zuidas)	OGA	€ 2.800
	de Klencke 5.1.2e	OGA	€ 2.950
IJburg			
5.1.2e	Steigereiland 5.1.2e	€ 3.000	€ 2.800
	Haveneiland west 5.1.2e	€ 3.000	€ 2.800
	Haveneiland oost 5.1.2e	€ 3.000	€ 2.800
	Centrumeiland 5.1.2e	OGA	OGA
	Overig 2e fase	OGA	OGA
	Zeeburgereiland	€ 2.500	€ 2.500
IJ-oevers			
Oostelijke Handelskade		OGA	OGA
Oosterdokseiland		OGA	OGA
Westerdokseiland		OGA	OGA
Westelijk Stationseiland		OGA	OGA
Zuidas			
5.1.2e	RAI	OGA	OGA
	Gershwin	OGA	OGA
	Vivaldi	OGA	OGA
Overamstel			
Overamstel		OGA	OGA
Centrumgebied Zuidoost			
Arenagebied		OGA	OGA

Tabellen woningbouw

Referentiemodellen bij nieuwe uitgiften

Grondprijs EGW jan 2007 (nieuwe erfpacht)

1) Rijwoning 2 laags			2) Rijwoning 2,5 laags			3) Rijwoning schuine kap			4) Herenhuis in rij			5) 2 onder 1 kap		
VON/ m² gbo	Stichtings kosten / m² gbo incl BTW	Grondprijs "marktwoning" / m2 gbo excl. BTW	VON/ m² gbo	Stichtings kosten / m² gbo incl BTW	Grondprijs "marktwoning" / m2 gbo excl. BTW	VON/ m² gbo	Stichtings kosten / m² gbo incl BTW	Grondprijs "marktwoning" / m2 gbo excl. BTW	VON/ m² gbo	Stichtings kosten / m² gbo incl BTW	Grondprijs "marktwoning" / m2 gbo excl. BTW	VON/ m² gbo	Stichtings kosten / m² gbo incl BTW	Grondprijs "marktwoning" / m2 gbo excl. BTW
1.500	5.1.2b	5.1.2b	1.500	5.1.2b	5.1.2b	1.500	5.1.2b	5.1.2b	1.500	5.1.2b	5.1.2b	1.500	5.1.2b	5.1.2b
1.550			1.550			1.550			1.550			1.550		
1.600			1.600			1.600			1.600			1.600		
1.650			1.650			1.650			1.650			1.650		
1.700			1.700			1.700			1.700			1.700		
1.750			1.750			1.750			1.750			1.750		
1.800			1.800			1.800			1.800			1.800		
1.850			1.850			1.850			1.850			1.850		
1.900			1.900			1.900			1.900			1.900		
1.950			1.950			1.950			1.950			1.950		
2.000			2.000			2.000			2.000			2.000		
2.050			2.050			2.050			2.050			2.050		
2.100			2.100			2.100			2.100			2.100		
2.150			2.150			2.150			2.150			2.150		
2.200			2.200			2.200			2.200			2.200		
2.250			2.250			2.250			2.250			2.250		
2.300			2.300			2.300			2.300			2.300		
2.350			2.350			2.350			2.350			2.350		
2.400			2.400			2.400			2.400			2.400		
2.450			2.450			2.450			2.450			2.450		
2.500			2.500			2.500			2.500			2.500		
2.550			2.550			2.550			2.550			2.550		
2.600			2.600			2.600			2.600			2.600		
2.650			2.650			2.650			2.650			2.650		
2.700			2.700			2.700			2.700			2.700		
2.750			2.750			2.750			2.750			2.750		
2.800			2.800			2.800			2.800			2.800		
2.850			2.850			2.850			2.850			2.850		
2.900			2.900			2.900			2.900			2.900		
2.950			2.950			2.950			2.950			2.950		
3.000			3.000			3.000			3.000			3.000		
3.050			3.050			3.050			3.050			3.050		
3.100			3.100			3.100			3.100			3.100		
3.150			3.150			3.150			3.150			3.150		
3.200			3.200			3.200			3.200			3.200		
3.250			3.250			3.250			3.250			3.250		
3.300			3.300			3.300			3.300			3.300		
3.350			3.350			3.350			3.350			3.350		
3.400			3.400			3.400			3.400			3.400		
3.450			3.450			3.450			3.450			3.450		
3.500			3.500			3.500			3.500			3.500		
3.550			3.550			3.550			3.550			3.550		
3.600			3.600			3.600			3.600			3.600		
3.650			3.650			3.650			3.650			3.650		
3.700			3.700			3.700			3.700			3.700		
3.750			3.750			3.750			3.750			3.750		
3.800			3.800			3.800			3.800			3.800		
3.850			3.850			3.850			3.850			3.850		
3.900			3.900			3.900			3.900			3.900		
3.950			3.950			3.950			3.950			3.950		
4.000			4.000			4.000			4.000			4.000		
4.050			4.050			4.050			4.050			4.050		
4.100			4.100			4.100			4.100			4.100		
4.150			4.150			4.150			4.150			4.150		
4.200			4.200			4.200			4.200			4.200		
4.250			4.250			4.250			4.250			4.250		
4.300			4.300			4.300			4.300			4.300		
4.350			4.350			4.350			4.350			4.350		
4.400			4.400			4.400			4.400			4.400		
4.450			4.450			4.450			4.450			4.450		
4.500			4.500			4.500			4.500			4.500		

Grondprijzen MGW januari 2007 (nieuwe erfpacht)

Categorie 4 lagen		Categorie 5 / 7 lagen				Categorie 8 / 11 lagen		
1) rechthoekig galerij	2) rechthoek portiek	3) rechthoekig galerij	4) 3-spanner	5) rechthoek portiek	6) toren	7) rechthoekig galerij	8) rechthoek portiek	9) toren

VON/ m² gbo	Stichtings kosten / m² gbo incl BTW	Grondprijs "marktwoning" / m2 gbo excl. BTW
1.600	5.1.2b	5.1.2b
1.650		
1.700		
1.750		
1.800		
1.850		
1.900		
1.950		
2.000		
2.050		
2.100		
2.150		
2.200		
2.250		
2.300		
2.350		
2.400		
2.450		
2.500		
2.550		
2.600		
2.650		
2.700		
2.750		
2.800		
2.850		
2.900		
2.950		
3.000		
3.050		
3.100		
3.150		
3.200		
3.250		
3.300		
3.350		
3.400		
3.450		
3.500		
3.550		
3.600		
3.650		
3.700		
3.750		
3.800		
3.850		
3.900		
3.950		
4.000		
4.050		
4.100		
4.150		
4.200		
4.250		
4.300		
4.350		
4.400		
4.450		
4.500	

Tabellen Woningbouw

Grondprijzen bestaande rechten

Woningbouw (vrije sector)					
bestaande rechten		eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
		Marktwaarde per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	Marktwaarde per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
A. Centrum					
	Burgwallen – Oude Zijde	OGA	OGA	€ 3.450	5.1.2b
	Burgwallen – Nieuwe Zijde	OGA	OGA	€ 3.600	
	Grachtengordel west	OGA	OGA	€ 4.250	
	Grachtengordel zuid	OGA	OGA	€ 4.200	
	Nieuwmarkt	OGA	OGA	€ 3.600	
	Haarlemmerbuurt	OGA	OGA	€ 3.600	
	Westelijke Eilanden 5.1.2e	OGA	OGA	€ 3.800	
5.1.2e	Brouwersgracht	OGA	OGA	€ 3.950	
	Jordaan	OGA	OGA	€ 3.950	
	Marnixstraat	OGA	OGA	€ 3.600	
	Weteringschans	OGA	OGA	€ 3.850	
	Weesperbuurt	OGA	OGA	€ 3.550	
	Sarphatistrook	OGA	OGA	€ 3.600	
	Plantage	OGA	OGA	€ 3.850	
	Oostelijke Eilanden	OGA	OGA	€ 3.200	
	Kadijken 5.1.2e	OGA	OGA	€ 3.700	
C. Westerpark					
	Houthavens	OGA	OGA	OGA	OGA
	Spaarndammerbuurt	OGA	OGA	€ 3.000	5.1.2b
	Barentszplein/ Zeeheldenbuurt 5.1.2e	OGA	OGA	€ 3.250	
5.1.2e	Staatsliedenbuurt	OGA	OGA	€ 3.200	
	Centrale Markt (Marcanti-driehoek, GWL-terrein)	OGA	OGA	€ 2.600	
	Frederik Hendrikbuurt	OGA	OGA	€ 3.250	
D. Oud-West					
	Da Costa	OGA	OGA	€ 3.400	5.1.2b
	Kinkerbuurt/GVB-terrein 5.1.2e	OGA	OGA	OGA	OGA
	van Lennepbuurt 5.1.2e	OGA	OGA	€ 3.300	5.1.2b
5.1.2e	Oost (Da Costabuurt zuid) 5.1.2e	OGA	OGA	€ 3.500	
	Helmerstraat	OGA	OGA	€ 3.500	
	Overtoomse Sluis 5.1.2e	OGA	OGA	€ 3.500	
	Vondelbuurt 5.1.2e	OGA	OGA	OGA	OGA
	Vondelbuurt	OGA	OGA	OGA	OGA
G. Zeeburg					
	Indische Buurt west	OGA	OGA	€ 2.500	5.1.2b
5.1.2e	Indische Buurt oost	OGA	OGA	€ 2.400	
	OHG	€ 3.350	5.1.2b	€ 3.200	
	Architectenbuurt 5.1.2e	OGA	OGA	€ 2.750	

Woningbouw (vrije sector)					
bestaande rechten		eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
		Marktwaarde per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	Marktwaarde per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
H. Bos en Lommer					
5.1.2e	Landlust	OGA	OGA	€ 2.450	5.1.2b
5.1.2e	Erasmuspark	OGA	OGA	€ 2.450	
5.1.2e	Kolenkit	OGA	OGA	€ 2.050	
	Bos en Lommerplein	OGA	OGA	€ 2.100	
	Laan van Spartaan	OGA	OGA	€ 2.100	
J. De Baarsjes					
5.1.2e	Krommert	OGA	OGA	€ 2.850	5.1.2b
5.1.2e	Van Galenbuurt	OGA	OGA	€ 2.750	
5.1.2e	Hoofdweg e.o.	OGA	OGA	€ 2.500	
5.1.2e	Westindische Buurt	OGA	OGA	€ 2.900	
N. Noord					
	Volewijck	OGA	OGA	€ 1.900	5.1.2b
	Van Hasseltkanaal	OGA	OGA	OGA	OGA
	IJplein	OGA	OGA	OGA	OGA
	Tuindorp Nieuwendam	OGA	OGA	OGA	OGA
	Tuindorp Buiksloot	OGA	OGA	OGA	OGA
	de Dijken	€ 3.150	5.1.2b	OGA	OGA
	Tuindorp Oostzaan	OGA	OGA	OGA	OGA
	Bongerd	OGA	OGA	OGA	OGA
	Kop Zijkanaal I	€ 2.200	5.1.2b	€ 2.000	5.1.2b
	Oostzanerwerf	€ 2.250		€ 1.950	
	Kadoelenweg	€ 3.000		OGA	OGA
	Twiske Zuid	OGA	OGA	OGA	OGA
	Nieuwendam Noord	OGA	OGA	€ 1.900	5.1.2b
	Parkranden (Hilversumstraat				
5.1.2e	Hilverbeekstraat, Zuiderzeepark)	€ 2.750	5.1.2b	OGA	OGA
	Buikslotermeer	€ 2.100		€ 1.850	5.1.2b
	CAN	€ 2.200		€ 2.100	
	Banne Buiksloot 5.1.2e Banne 1 Zuid)	€ 2.250		€ 1.900	
	Banne Buiksloot 5.1.2e Banne 2 Noord)	€ 2.200		€ 1.900	
	Buiksloterbreek 5.1.2e	€ 2.650		OGA	OGA
	Noordelijke IJ-oevers	OGA	OGA	OGA	OGA
	Landelijk Noord	OGA	OGA	OGA	OGA
	euzenveld/Slotermeer				
	Spieringhorn	OGA	OGA	OGA	OGA
	Slotermeer NO + omgeving	€ 2.150	5.1.2b	€ 2.150	5.1.2b
	Slotermeer ZW	OGA	OGA	€ 2.000	
	Noorderhof (Zuid) 5.1.2e	€ 2.250	5.1.2b	€ 2.150	
	Geuzenveld	OGA	OGA	€ 2.150	
	Geuzenveld West	€ 2.000	5.1.2b	OGA	OGA

Woningbouw (vrije sector)					
bestaande rechten		**eengezinswoningen**		**Meergezinswoningen**	
		Marktwaarde per m² gbo	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**	**Marktwaarde per m² gbo**	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**
Q. Osdorp					
	Lutkemeer	OGA	OGA	OGA	OGA
	Osdorp Centrum	OGA	OGA	€ 2.250	5.1.2b
	Pieter Calandlaan	OGA	OGA	€ 2.250	
	Meer en Oever, Oeverpad	OGA	OGA	€ 2.050	
5.1.2e	Zuidwestkwadrant D	OGA	OGA	€ 2.150	
	Osdorp Midden	OGA	OGA	€ 2.200	
	De Punt	OGA	OGA	€ 1.950	
	Project De Punt	OGA	OGA	€ 2.050	
	De Aker	€ 2.300	5.1.2b	€ 2.250	
R. Slotervaart/Overtoomse Veld					
	Slotervaart 5.1.2e	€ 2.200	5.1.2b	€ 2.100	5.1.2b
	Oostoevers	€ 2.300		€ 2.200	
	Lucaslocatie 5.1.2e	€ 2.150		€ 2.200	
	Overtoomse Veld Noord 5.1.2e	OGA	OGA	€ 1.900	
	Overtoomse Veld Zuid (5.1.2e	OGA	OGA	€ 2.050	
5.1.2e	Station lelylaan 5.1.2e	OGA	OGA	OGA	OGA
	A 10 strook	OGA	OGA	€ 2.100	5.1.2b
	Andreas / rembrandtpark 5.1.2e	OGA	OGA	€ 2.400	
	Westlandgracht 5.1.2e	OGA	OGA	€ 2.500	
	Koningin Wilhelminaplein 5.1.2e	OGA	OGA	€ 2.350	
	Sloten	€ 2.400	5.1.2b	€ 2.350	
T. Zuidoost					
5.1.2e	Venserpolder	OGA	OGA	OGA	OGA
	F-buurt	OGA	OGA	OGA	OGA
	Burg. Stramanweg	OGA	OGA	€ 1.600	OGA
	H-buurt (Heesterveld e.o.)	OGA	OGA	OGA	OGA
	Bijlmerpark	€ 2.000	5.1.2b	€ 1.800	5.1.2b
	Amsterdamse Poort	OGA	OGA	OGA	OGA
	Marktplein	€ 1.800	5.1.2b	€ 1.800	5.1.2b
	Overig	OGA	OGA	OGA	OGA
5.1.2e	E-buurt	€ 1.800	5.1.2b	OGA	OGA
	D-buurt	OGA	OGA	OGA	OGA
	G-buurt (overig)	OGA	OGA	OGA	OGA
	Gouden Leeuw en Groenhoven	€ 2.000	5.1.2b	€ 1.750	5.1.2b
	Grunder Grubbe	OGA	OGA	OGA	OGA
	Geerdinkhof	€ 1.900	5.1.2b	OGA	OGA
	K-buurt	OGA	OGA	OGA	OGA
	Laag Koningshoef	OGA	OGA	OGA	OGA
	Kantershof	€ 2.000	5.1.2b	OGA	OGA

Woningbouw (vrije sector)				
bestaande rechten	eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
	Marktwaarde per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	Marktwaarde per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
Nellestein	OGA	OGA	€ 1.800	5.1.2b
Holendrecht	€ 1.950	5.1.2b	€ 2.000	
Gein	€ 1.950		€ 1.950	
Driemond	OGA	OGA	OGA	OGA
Oost/Watergraafsmeer				
Weesperzijde	OGA	OGA	€ 3.400	5.1.2b
Overig	OGA	OGA	€ 3.150	
Oosterparkbuurt	OGA	OGA	€ 3.000	
Oosterpark	OGA	OGA	€ 3.200	
Dapperbuurt	OGA	OGA	€ 2.900	
Polderweggebied	OGA	OGA	OGA	OGA
Transvaalbuurt	OGA	OGA	€ 2.700	5.1.2b
Frankendael / Jeruzalem / Amstel Station e.o.	OGA	OGA	OGA	OGA
Middenmeer 5.1.2e	€ 2.600	5.1.2b	€ 2.500	5.1.2b
Park de Meer 5.1.2e	OGA	OGA	€ 2.750	
5.1.2e Science Park 5.1.2e	OGA	OGA	€ 2.700	
Linaeusparkweg e.o. 5.1.2e	OGA	OGA	€ 3.100	
Betondorp	OGA	OGA	OGA	OGA
Omval 5.1.2e	OGA	OGA	€ 3.100	5.1.2b
Amsteldorp 5.1.2e	OGA	OGA	OGA	OGA
Zuid-Zuid				
Oude Pijp	OGA	OGA	€ 3.600	5.1.2b
Nieuwe Pijp	OGA	OGA	€ 3.600	
Diamantbuurt	OGA	OGA	OGA	OGA
Hoofddorpplein	OGA	OGA	€ 3.300	5.1.2b
Sloterkade	OGA	OGA	€ 3.600	
Schinkelbuurt	OGA	OGA	€ 3.450	
Willemspark	OGA	OGA	€ 4.100	
Museumkwartier	OGA	OGA	€ 4.450	
Stadionbuurt	OGA	OGA	€ 3.650	
Apollobuurt	OGA	OGA	€ 3.650	
Duivelseiland	OGA	OGA	€ 3.900	

Woningbouw (vrije sector)				
bestaande rechten	eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
	Marktwaarde per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	Marktwaarde per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
W. Zuideramstel				
Scheldebuurt	OGA	OGA	€ 3.300	5.1.2b
IJsselbuurt	OGA	OGA	€ 3.200	
Rijnbuurt	OGA	OGA	€ 3.050	
5.1.2e Zuid/WTC ex. Zuidas (aparte tabel)	OGA	OGA	€ 2.950	
Buitenveldert-west (excl. Zuidas)	€ 2.800	5.1.2b	€ 2.750	
Buitenveldert-oost (excl. Zuidas)	OGA	OGA	€ 2.800	
de Klencke 5.1.2e	OGA	OGA	€ 2.950	
IJburg				
Steigereiland 5.1.2e	€ 3.000	5.1.2b	€ 2.800	5.1.2b
Haveneiland west 5.1.2e	€ 3.000		€ 2.800	
Haveneiland oost 5.1.2e	€ 3.000		€ 2.800	
5.1.2e Centrumeiland 5.1.2e	OGA	OGA	OGA	OGA
Overig 2e fase	OGA	OGA	OGA	OGA
Zeeburgereiland	€ 2.500	5.1.2b	€ 2.500	5.1.2b
IJ-oevers				
Oostelijke Handelskade	OGA	OGA	OGA	OGA
Oosterdokseiland	OGA	OGA	OGA	OGA
Westerdokseiland	OGA	OGA	OGA	OGA
Westelijk Stationseiland	OGA	OGA	OGA	OGA
Zuidas				
RAI	OGA	OGA	OGA	OGA
5.1.2e Gershwin	OGA	OGA	OGA	OGA
Vivaldi	OGA	OGA	OGA	OGA
Overamstel				
Overamstel	OGA	OGA	OGA	OGA
Centrumgebied Zuidoost				
Arenagebied	OGA	OGA	OGA	OGA

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu

3 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen

Omschrijving

Onder *kantoorruimte* wordt verstaan een ruimte, die bestemd is om gebruikt te worden ten behoeve van management, administratie en/of zakelijke dienstverlening. Van kantoorruimte is sprake indien meer dan 70% van het bruto vloeroppervlak gebruikt mag worden als kantoorruimte.

Onder *bedrijfsruimte* wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Van het bruto vloeroppervlak van bedrijfsruimten mag, afhankelijk van de in de notariële akte vastgelegde bestemming, maximaal 30%, 40%, 50%, 60% of 70% gebruikt worden als kantoorruimte, uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering.
De bestemmingen kantoorruimte en bedrijfsruimte kunnen voorkomen binnen de werkgebieden, bijvoorbeeld op kantoorlocaties en bedrijventerreinen, maar ook buiten de werkgebieden, bijvoorbeeld in een woongebied of een gemengd woon/werkmilieu. In dit hoofdstuk worden de grondprijzen voor kantoor- en bedrijfsruimten in de werkgebieden en het gemengde woon/werkmilieu behandeld. De grondprijzen voor kantoor- en bedrijfsruimten in woongebieden worden in hoofdstuk 4 genoemd.

Onder *co-locaties* (communication-locations) wordt verstaan een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie en opslag van data in de informatietechnologie en / of telecommunicatie en / of creatieve inhoud (zogenaamde content). Het betreft ICT- en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals switchhouses en hostingactiviteiten. Co-locaties vormen een aparte bestemmingscategorie.

Onder *showroom* wordt verstaan een ruimte ten behoeve van het tentoonstellen van al dan niet te verkopen producten en/of diensten, niet zijnde winkelruimten, perifere detailhandel of grootschalige geconcentreerde detailhandel. Showrooms vormen een aparte bestemmingscategorie. Een showroom kan voorkomen in combinatie met een kantoor- of bedrijfsruimte, bijvoorbeeld bij een autodealer. De grondprijzen voor showrooms worden in hoofdstuk 5 genoemd.

Een overzicht van de verschillende definities en een indicatieve lijst met voorbeelden is te vinden in de Bestemmingscatalogus, die is opgenomen in bijlage K.

Grondprijs

De grondprijs voor bedrijfs- en kantoorruimte op bedrijventerreinen en kantoorlocaties wordt op residuele wijze bepaald. Hierbij is het percentage kantoorvloer in het bouwplan bepalend voor de grondprijs. In de normtabellen aan het eind van dit hoofdstuk wordt per locatie voor verschillende verhoudingen van

kantoor- en bedrijfsruimte de grondprijs aangegeven. Zie ook het stroomdiagram.

Afhankelijk van de Floor/Space-Index (FSI) wordt de grondprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m² kavel gehanteerd:
indien FSI < 1: grondprijs * m² kavel;
indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30%: grondprijs * m² kavel;
indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak > 30%: grondprijs * m² bvo.

In het kader van optimalisering van het grondgebruik geldt voor bedrijfsruimten met een kantoorvloeroppervlak tot maximaal 30% een grondprijs per m² kavel, onafhankelijk van het aantal m² bvo.
Indien op hetzelfde kavel naast bedrijfsruimte ook andere bestemmingen voorkomen, geldt voor alle functies een aparte grondprijs. Hiervoor dient u contact op te nemen met de afdeling Vastgoedadvisering.

Voor een *kantoorruimte met overwegend baliefunctie* in of in de nabijheid van winkelgebieden geldt een afwijkende grondprijs. Bij invulling met zogenaamde consumentenverzorgende dienstverlening (kapper, videotheek, uitzendbureau, bankfiliaal, en dergelijke) geldt de grondprijs voor winkels (zie hoofdstuk 5).

Co-locaties (switchhouses) vormen een aparte bestemmingscategorie in het erfpachtcontract, waarvoor een aparte grondprijs geldt. Hiervoor dient u contact op te nemen met de afdeling Vastgoedadvisering.

Stichtingskosten

Voor extra informatie over de stichtingskosten en bijkomende kosten bij kantoorruimte wordt verwezen naar bijlage D. Indien de stichtingskosten hoger zijn dan gemiddeld, vanwege bijvoorbeeld optimalisering of specifieke stedenbouwkundige kwaliteiten, kan hiervoor een bijdrage uit de grondexploitatie voor excessieve bouwkosten gegeven worden. Hiervoor is bestuurlijke instemming noodzakelijk. Neem hiervoor altijd contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

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

BTW, 5.1.2b en canon

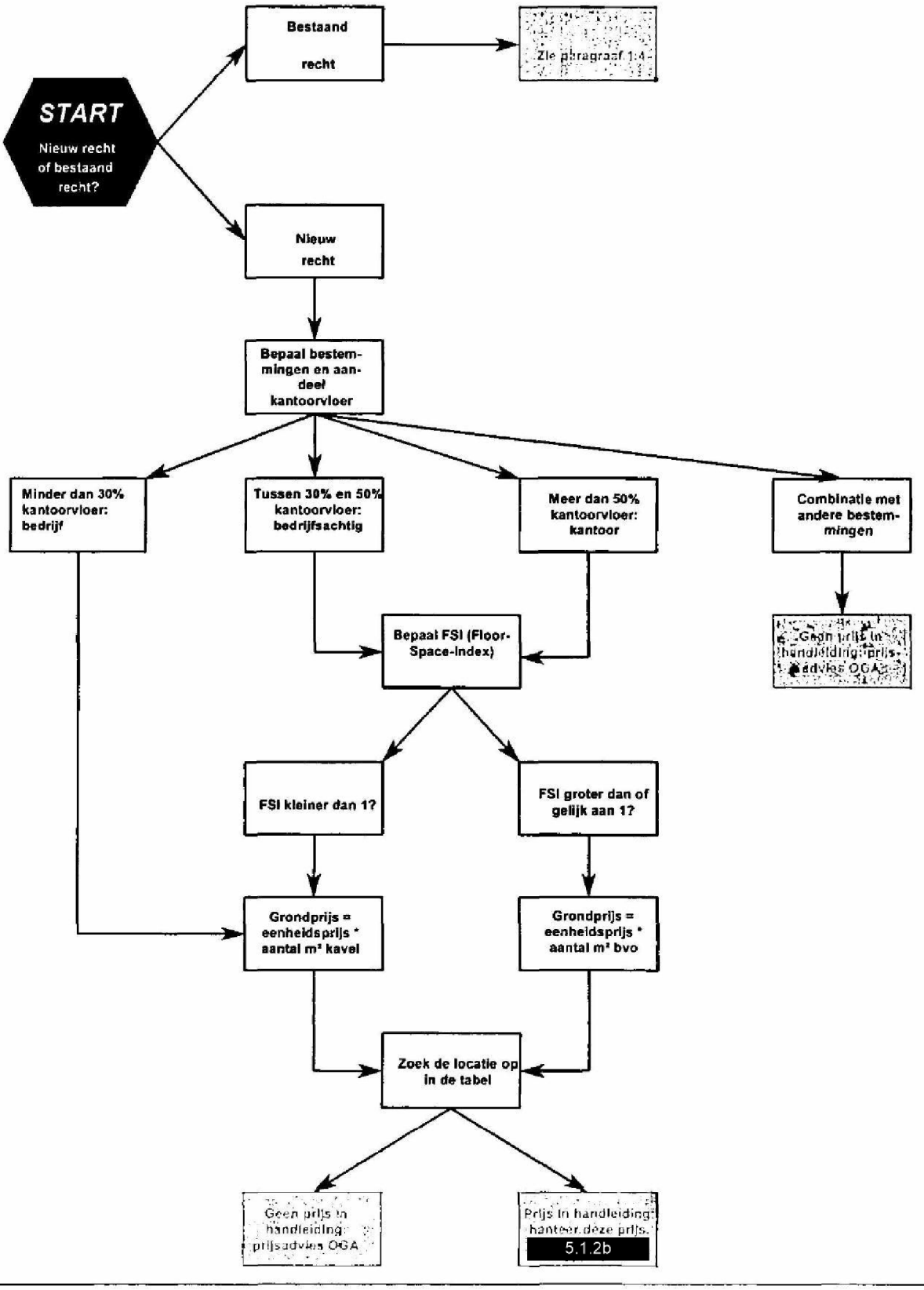
Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.3.

Bestaande rechten

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

Uitgifte van bebouwde grond In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.5.

Stroomdiagram kantoor- en bedrijfslocaties



Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorlocaties			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
A. Binnenstad						
– Burgwallen – Oude Zijde	5.1.2b					
– Burgwallen – Nieuwe Zijde						
– Grachtengordel – West						
– Grachtengordel – Zuid						
– Nieuwmarkt / Lastage						
5.1.2e – Haarlemmerbuurt	5.1.2b					
5.1.2e – Haarlemmerplein	OGA					
– Jordaan	5.1.2b					
– De Weteringschans						
– Weesperbuurt / Plantage						
– Oostelijk Eilanden / Kadijken						
5.1.2e – Funen						
B. Westpoort						
5.1.2e – Bedrijventerrein Sloterdijk						
Sloterdijk I	OGA	OGA	OGA	5.1.2b		
Sloterdijk II						
– Sloterdijk II Noord - Donauweg	OGA	OGA	OGA	5.1.2b		
5.1.2e – Sloterdijk II Noord	OGA	OGA	OGA			
Sloterdijk III						5.1.2b
– Sloterdijk III Oost – Autoboulevard						
– Sloterdijk III Oost –Bouw/woonthema						
– Sloterdijk III Oost – Theemsweg e.o.						
– Sloterdijk III Zuid – Tijnmuiden e.o.						
5.1.2e – Sloterdijk III Zuid – Portsmuiden e.o.						
– Sloterdijk III Zuid – zone langs WRW						
– Sloterdijk III Noord						
– Sloterdijk III Noord zone langs WRW						
– Sloterdijk III Noord						
11I – Teleport						
Kavel	OGA					
Kavel	5.1.2b					
Kavel						
Kavel 5.1.2e						
Kavel						
Kavel						
Kavel						

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
C. Westerpark						
– Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	5.1.2b					
5.1.2e – Westergasfabriekterrein						
– Staatsliedenbuurt						
5.1.2e 5.1.2e – Van Hallstraat e.o.						
– Centrale Markt						
1 5.1.2e – Van Slingelandtstraat e.o.		5.1.2b				
– Frederik Hendrikbuurt	5.1.2b					
IJ-West						
5.1.2e – Barentszplein en Westerdok	5.1.2b					
Houthavens						
– Houthavens - bedrijvengebied		5.1.2b				
5.1.2e – Houthavens - droge gebied						
– Houthavens - natte gebied						
D. Oud-West						
– Da Costabuurt	5.1.2b					
– Kinkerbuurt						
– Van Lennepbuurt						
– Helmersbuurt						
5.1.2e – Overtoomse Sluis						
5.1.2e – Vondelparkstrook	OGA					
– Vondelbuurt	OGA					
5.1.2e – Vondelparkstrook	OGA					
5.1.2e – Tesselschadestraat e.o.	5.1.2b					
G. Zeeburg						
– Indische Buurt West	5.1.2b					
5.1.2e – Indische Buurt Oost						
– Oostelijk Havengebied						
5.1.2 – Oostelijke Handelskade	5.1.2b					
5.1.2e – Kop Java-eiland	OGA					
5.1.2e	5.1.2b	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
5.1.2e – Cruquiusweg / Zeeburgerpad						
Veemarktterrein		5.1.2b				

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
H. Bos en Lommer						
– Sloterdijk	5.1.2b					
– Landlust	OGA					
– Den Brielstraat / Nieuwpoortstraat e.o.	5.1.2b					
5.1.2e 5.1.2e – Bos en Lommerplein incl. bruggebouw	5.1.2b					
– Kreïs Louwenstraat e.o.		5.1.2b				
– Erasmuspark						
– De Kolenkit						
J. De Baarsjes						
– De Krommert	5.1.2b					
– Van Galenbuurt						
5.1.2e 5.1.2e – Jan van Galenbad e.o.						
– Hoofdweg e.o.						
– West-Indische Buurt						
N. Noord						
– Volewijck	5.1.2b					
5.1.2e – Sixhaven	OGA					
– IJ-plein / Vogelbuurt	5.1.2b					
5.1.2e – Sixhaven e.o.	OGA					
– Tuindorp Nieuwendam	5.1.2b					
– Tuindorp Buiksloot						
– Nieuwendammerdijk / Buiksloterdijk						
– Tuindorp Oostzaan						
5.1.2e – Klaprozenweg – Noord		5.1.2b				
5.1.2e 5.1.2e – Zijkanaal I						
– Oostzanerwerf						
5.1.2e – Noorder IJ-plas	OGA					
– Kadoelen	5.1.2b					
– Nieuwendam-Noord						
– Buikslotermeer						
Buikslotermeerplein						
Centrale Zone Noord						
Buikslotermeerpark						
– Banne Buiksloot						

Zie volgende pagina voor vervolg stadsdeel Noord

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen							
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)						
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen			
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
N. Noord *(vervolg)*							
5.1.2e – Buiksloterham / Cornelis Douwesterrein	5.1.2b						
– Tolhuiskanaal		5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b
– Kop AGA-terrein						
– Chrysantenstraat West						
– Chrysantenstraat Oost						
– Van Hasseltgebied Oost						
– Kop van Hasseltgebied Oost						
– Papaverhoekgebied						
– Centrale Middenontsluiting						
– Van Hasseltgebied / AVI-GEB West						
– Papaverkanaal						
5.1.2e – Cornelis Douwes	OGA					
– Cornelis Douwes	OGA					
– Cornelis Douwes	5.1.2b					
– Cornelis Douwes						
– Cornelis Douwes						
– Cornelis Douwes 5.1.2e – Zuid	OGA					
– Cornelis Douwes – Noord	OGA					
– Cornelis Douwes – Zuid	OGA					
– Cornelis Douwes – Noord	OGA					
– Cornelis Douwes – Zuid	OGA					
– Cornelis Douwes – Noord	OGA					
7tV – Grasweg	OGA					
5.1.2e – Nieuwendammerham	5.1.2b					
5.1.2e – Aambeeldstraat	OGA					
– Gemboterrein	OGA					
P. Geuzenveld/Slotermeer						
– Spieringhorn	5.1.2b					
– Slotermeer – noordwest						
5.1.2e – Slotermeer – zuidwest						
– Geuzenveld						
– Eendracht	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
Q. Osdorp						
– ***Lutkemeer / Ookmeer***	OGA					
Lutkemeer	OGA	OGA	OGA	5.1.2b		
5.1.2e – Osdorp – Oost	5.1.2b					
5.1.2e – Osdorp – Midden						
– De Punt						
5.1.2e – Bedrijvencentrum Osdorp		5.1.2b				
– Middelveldsche Akerpolder / Sloten	5.1.2b					
5.1.2e – Slimmeweg / dorp Sloten	OGA	5.1.2b				
R. Slotervaart/Overtoomse Veld						
– Slotervaart	5.1.2b					
O.Heldringstraat / J.Veltmanstraat						
Station Lelylaan Westzijde		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
– Overtoomseveld						
5.1.2e – Station Lelylaan / J.Jongkindstraat						
5.1.2e – Westlandgracht		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
5.1.2e – Koningin Wilhelminaplein	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
5.1.2e – Vlaardingenlaan / H.Sneevlietweg	5.1.2b					
– Riekerhaven						
5.1.2e – Andreasterrein						
– Station Lelylaan / Schipluidenlaan						
– ***Sloter-/Riekerpolder***						
– IBM-terrein	5.1.2b					
5.1.2e – IBM-terrein, zijde H.Sneevlietweg	5.1.2b					
– *Riekerpolder*						
Kavel BK	5.1.2b					
Kavel BK 5.1.2e						
Kavel BK						
Tweede fase: D-strook en E-strook						
Oude Haagseweg	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
5.1.2e – Sloterzoom: deelgebied A t/m E	5.1.2b					
Driehoek (sporen)						

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
T. Zuidoost						
5.1.2e – Amstel III / Centrumgebied Zuidoost	OGA					
– Centrumgebied Zuidoost	OGA					
– A-strook	5.1.2b					
B-strook		5.1.2b				
5.1.2e Kavel 5.1.2e						
Kavel		5.1.2b				
– C-strook en D-strook	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
– A-strook Paasheuvelweggebied	5.1.2b					
Station Holendrecht	OGA					
B-strook Paasheuvelweggebied	5.1.2b					
5.1.2e – Bijlmer Centrum						
5.1.2e D- en F-buurt	5.1.2b					
5.1.2e – H-Buurt						
5.1.2e – Bijlmerdreef Noordwest						
– Bijlmer Oost						
E-, G- en K-buurt	5.1.2b					
Ganzenhoef		5.1.2b				
5.1.2e – Gaasperplas e.o.	OGA					
– Gaasperdam West	OGA					
– Gaasperdam Oost	OGA					
– Driemond	OGA					
U. Oost / Watergraafsmeer						
– Weesperzijde	OGA					
Rioolgemaal	5.1.2b					
Luycks-terrein		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
5.1.2e – HTS-terrein/Parooltoren						
5.1.2e – Oosterparkbuurt	5.1.2b					
– Dapperbuurt						
Oosterspoorplein						
5.1.2e – Polderweggebied		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
– Transvaalbuurt						

Zie volgende pagina voor vervolg stadsdeel Oost/Watergraafsmeer

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen

	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	**100%**	**70%**	**60%**	**50%**	**40%**	**30%**
U. Oost / Watergraafsmeer (vervolg)						
5.1.2e – Frankendael						
5.1.2e	5.1.2b					
J. Wattstraat e.o.	OGA					
Amstelstation e.o.	OGA					
Prins Bernhardplein (Renaultgarage)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Prins Bernhardpark / Gooiseweg	OGA					
H. de Vrieslaan / Frizeaustraat	OGA					
5.1.2e Middenmeer						
5.1.2e	5.1.2b					
Helmholzstraat e.o.						
5.1.2e – Betondorp						
5.1.2e – ***Amstel Businesspark***						
– De Omval	5.1.2b					
– Amstel Businesspark Noord		5.1.2b				
5.1.2e – Amstel Businesspark Zuid						
– Amstel I						
– Amstelglorie – Sportpark Overamstel	OGA					
– Amstel II	5.1.2b					
5.1.2e – ***Science Park***	OGA					
V. Oud-Zuid						
– Oude Pijp	OGA					
– Nieuwe Pijp	5.1.2b					
– Diamantbuurt	OGA					
– Hoofddorppleinbuurt						
5.1.2e	5.1.2b					
5.1.2e	5.1.2b	5.1.2b				
5.1.2e – Schinkel						
– Schinkelbuurt	5.1.2b					
5.1.2e – Havenstraat – Karperweg		5.1.2b				
– Willemspark	5.1.2b					
Valeriusplein	OGA					
– Museumkwartier						
5.1.2e – Museumstraat	5.1.2b					
– Breitnerstraat – Hiltonhotel						

Zie volgende pagina voor vervolg stadsdeel Oud-Zuid

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
V. Oud-Zuid (vervolg)						
5.1.2e – Stadionbuurt						
5.1.2e	5.1.2b					
5.1.2e – Omgeving Olympisch Stadion	OGA					
– Omgeving IJsbaanpad	5.1.2b					
5.1.2e – Apollobuurt						
– Apollolaan	5.1.2b					
5.1.2e – W. Witsenstraat – Hiltonhotel e.o.						
5.1.2e						
Apollolaan						
5.1.2e zuidelijk vh Zuideramstelkanaal		5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b
5.1.2e – Duivelseiland						
W. Zuideramstel						
5.1.2e – Scheldebuurt						
5.1.2e	5.1.2b					
5.1.2e – Kop Rivierenbuurt						
– RAI	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
– IJsselbuurt						
– Rijnbuurt	5.1.2b					
Amsteldijk						
– F. Roeskestraat						
Dok West, Rechtbank	OGA					
Dok Midden, Atrium	OGA					
Dok Midden, WTC	OGA					
5.1.2e Dok Oost, Beatrixpark	OGA					
– Buitenveldert-West	OGA					
Dok Zuid	OGA					
Vrije Universiteit	OGA					
Mahler	OGA					
Jollenpad	OGA					
Schippersinternaat	OGA					
Gelderlandplein	OGA					
– Buitenveldert-Oost	OGA					
Drenthepark West	OGA					
Drenthepark Oost	OGA					
De Klencke	OGA					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
IJburg						
Steigereiland - bedrijventerrein	5.1.2b					
Haveneiland West	5.1.2b					
Haveneiland Oost						5.1.2b
Rieteilanden	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Centrumeiland	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Middeneiland, Strandeiland, Buiteneiland	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
IJ-oevers						
A – Oosterdokseiland						
Zuidzijde	5.1.2b					
Noordzijde						
B – Centraal Stationseiland						
Stationsplein	5.1.2b					
De Ruyterkade						
C – Westelijk Stationseiland						
D – Westerdokseiland						
Kop Westerdokseiland	5.1.2b					
Spoorzijde						
Oeverzijde						
G – Oostelijke Handelskade						
Kop	5.1.2b					
Midden						
Oost						

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu 4

4 Commerciële ruimte binnen woonmilieu

Omschrijving

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

Er kunnen drie typen commerciële ruimten binnen woonmilieu onderscheiden worden: kantoorruimte, bedrijfsruimte en winkelruimte. 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. De definities van deze bestemmingen zijn te vinden in de desbetreffende hoofdstukken en in de bestemmingscatalogus. Let op: Horeca-ruimten vallen niet onder de noemer kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus. De grondprijsbepaling voor horeca-ruimten is in hoofdstuk 5 opgenomen.

De publiekrechtelijke aanduiding bedrijfsruimte staat een veelheid aan invullingen toe. Bij de privaatrechtelijke vastlegging in een erfpachtovereenkomst zijn verschillende bestemmingsomschrijvingen mogelijk: bedrijfsruimte,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. In het erfpachtcontract kunnen afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met afwijkingen ten aanzien van de oorspronkelijke invulling. Als bestemmingsomschrijving wordt in het erfpachtcontract gekozen uit de omschrijvingen bedrijfsruimte, kantoorruimte of winkelruimte. Het is niet nodig om daarbij een omschrijving als "binnen het woonmilieu" toe te voegen.

Grondprijs

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

Type ruimte	Grondprijs (excl.BTW)
Bedrijfsruimte (minder dan 50% aandeel kantooropp)	5.1.2b per m² bvo
Kantoorruimte en winkelruimte (meer dan 50% kantooroppervlak)	5.1.2b per m² bvo
Kantoorruimte en winkelruimte gelegen in de Westelijke Tuinsteden, stadsdelen Noord en Zuidoost	5.1.2b per m² bvo

Voorheen gold bij de toepassing van deze grondprijzen nog een maximale omvang per verhuurbare eenheid van 250 m^2 bvo. Met ingang van 2005 is deze bovengrens vervallen.

Woonmilieu

Een sluitende definitie van een woonmilieu is zeer lastig te geven. Om toch te kunnen bepalen of een locatie/adres gelegen is binnen het woonmilieu, is op de kaarten in bijlage L per stadsdeel met kleuren een onderscheid gemaakt. De oranje gebieden kunnen als woonmilieu gekenmerkt wordt, waarbij de bovengenoemde grondprijzen voor bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte van toepassing zijn. De niet-ingekleurde gebieden op de kaarten worden expliciet niet als woonmilieu gezien, doorgaans omdat het een kantoorlocatie, bedrijventerrein, winkelconcentratie of gemengd woon/werkmilieu betreft. Voor deze gebieden is in hoofdstuk 3 vaak een grondprijs voor kantoren en bedrijven opgenomen. Indien daar geen grondprijs staat, of indien het om winkelruimte gaat, moet contact worden opgenomen met de afdeling Vastgoedadvisering voor een passende grondprijs.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.3.

Bestaande rechten

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

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.5.

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu 4

5 Detailhandel en horeca

5.1 Detailhandel

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

Onder *grootschalige geconcentreerde detailhandel (GDV)* wordt verstaan detailhandel op een bedrijventerrein met een ondergrens van 1500 m² bvo per vestiging. De Gemeenteraad wijst gebieden aan waarop vestiging van deze vorm van detailhandel is toegestaan. Voor deze vorm van detailhandel geldt geen beperking op de verkoop van goederen.

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

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

Een voortgaande trend is de *branchevervaging*. Dit houdt in dat diverse functies in één voorziening worden gecombineerd. In zijn algemeenheid wordt in zo'n geval voor de grondprijsbepaling gekeken naar de functie die het grootste deel van het oppervlak inneemt. Bij grootschalige voorzieningen kunnen alle bestanddelen afzonderlijk worden gewaardeerd.

Grondprijs winkelruimte

De grondprijs voor *winkelruimten* gelegen binnen winkelconcentraties wordt op residuele wijze bepaald. In deze handleiding zijn 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 in een grondprijzenmodel kunnen worden ondervangen. Deze factoren zijn onder andere de ligging binnen het winkelcentrum, de ligging van de winkelruimte op de begane grond of op verdieping of kelder, de branchering en de oppervlakte. Neem voor grondprijzen van winkelruimten contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

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

Grondprijs PDV

Voor *perifere detailhandelsvestigingen (PDV)* is de grondprijs afhankelijk van de bestemming en de bruto oppervlakte. Hiervoor gelden de volgende regels:
- Maximaal 30% kantooroppervlakte
- Bouwmarkten/meubels:
  - vestigingen ≤ 5.000 m² bvo: € 306 per m² bvo
  - vestigingen > 5.000 m² bvo: advies afdeling Vastgoedadvisering
- Tuincentra: advies afdeling Vastgoedadvisering
- Detailhandel in boten en caravans: grondprijzen volgens methodiek voor moderne bedrijventerreinen, zie tabel bedrijventerreinen met maximaal 30% kantoor.

Grondprijs GDV

Voor de grondprijs van een *grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV)* dient contact te worden opgenomen met de afdeling Vastgoedadvisering.

Grondprijs showroom

De grondprijs voor showrooms wordt gebaseerd op de grondprijs voor detailhandel. Dit betekent dat:
- indien een showroom gelegen is op een bedrijventerrein de grondprijs gelijk is aan de grondprijs voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV);
- indien een showroom gelegen is in een winkelconcentraties of elders in de stad de grondprijs gelijk is aan de grondprijs van detailhandel.

Neem voor grondprijzen van showrooms contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

Parameters en grondprijzen

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

Indicatieve bandbreedte grondprijzen op verschillende hiërarchische niveaus	
Segment	Grondprijs (excl. BTW)
Buurtniveau	€ 5.1.2b tot € 5.1.2b per m² bvo
Wijkniveau	€ 5.1.2b tot € 5.1.2b per m² bvo
Stadsdeelniveau	€ 5.1.2b tot € 5.1.2b per m² bvo
Kernwinkelapparaat	€ 5.1.2b tot € 5.1.2b per m² bvo
Perifere detailhandel	€ 5.1.2b tot € 5.1.2b per m² bvo
Grootschalige detailhandel	Advies OGA
Showroom	Advies OGA

5.2 Café en restaurant

Omschrijving

De afkorting horeca staat voor "hotel, restaurant en café". In het grondprijsbeleid is een onderscheid gemaakt in twee hoofdgroepen, enerzijds café en restaurant en anderzijds hotel. De hotels worden onder 5.3 behandeld.

Onder *café en restaurant* 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. Een indicatief onderscheid kan worden gemaakt in maaltijdverstrekkende horeca (restaurants, zoals bistro, tapasbar en dergelijke), spijsverstrekkende horeca (snackbars, cafetaria's, pannenkoekenrestaurants, lunchrooms en dergelijke) en drankverstrekkende horeca (café's, bars en dergelijke), al is het niet mogelijk om deze onderverdeling te handhaven. Bij het erfpachtbeheer wordt dan ook geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende verschijningsvormen van café en restaurant.

Grondprijs café en restaurant

De grondprijs voor *café en restaurant* wordt op basis van maatwerk bepaald. De kenmerken die van invloed zijn op de grondprijs zijn zo divers dat het niet mogelijk is deze in een grondprijzenmodel te ondervangen. Neem voor grondprijzen van café en restaurant contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

Cafés en restaurants komen ook vaak geïntegreerd voor in een andere functie, bijvoorbeeld in een winkel of sportschool. Er is sprake van geïntegreerde horeca indien:

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

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

Let op: Voor terrassen geldt een reductie op de grondprijs. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

5.3 Hotels, congresruimte en hotelappartementen

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 hotelappartementen, zijnde verblijfsruimten die voor hun voorzieningen of diensten in overwegende mate zijn aangewezen op het hotel dat deze ruimte voor een langere periode verhuurt. Hotelappartementen worden ook wel met de volgende termen aangeduid: serviced appartments, short stay, long stay en extended stay.

Onder een *congresruimte* wordt verstaan een ruimte voor het houden van vergaderingen, seminars, congressen, presentaties, feesten en dergelijke. Congresfaciliteiten komen vaak in combinatie met een hotel voor, maar kunnen ook solitair voorkomen.

Grondprijs hotels

Gezien het specifieke karakter van dit vastgoedsegment worden de grondprijzen berekend op basis van maatwerk. Raadpleeg daarom voor een grondprijsbepaling de afdeling Vastgoedadvisering.

De hoogte van de grondprijs voor *hotels* wordt bepaald aan de hand van een aantal (met elkaar samenhangende) aspecten:

- het aantal sterren dat volgens het Benelux Hotelclassificatiesysteem wordt toegekend;
- de gemiddeld te realiseren kameropbrengsten;
- de ligging van het hotel (t.o.v. centrum, Schiphol, kantoor- en congreslocaties);
- de formule en naamsbekendheid van het hotel;
- de gemiddelde bezettingsgraad;
- de verhouding kameropbrengsten ten opzichte van "food & beverages" en overige inkomsten.

Ter indicatie gelden voor hotels de volgende grondprijzen.

Stersegment	Grondprijs (excl.BTW)
☆☆☆	€ 5.1.2b tot € 5.1.2b per m² bvo
☆☆☆☆	€ 5.1.2b tot € 5.1.2b per m² bvo
☆☆☆☆☆	€ 5.1.2b tot € 5.1.2b per m² bvo

Voor hotels met een, twee of geen sterren kan geen indicatieve bandbreedte gegeven worden, omdat deze in Amsterdam slecht sporadisch voorkomen. Gesteld kan worden dat de grondprijzen voor deze segmenten over het algemeen lager zijn dan de bandbreedte voor het drie-sterrensegment.

Grondprijs hotelappartementen

Voor *hotelappartementen* gelden afwijkende grondprijsniveaus, die net als hotels worden bepaald op basis van maatwerk. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

Grondprijs congresruimte

Voor *congresruimte* gelden afwijkende grondprijsniveaus, die net als hotels worden bepaald op basis van maatwerk. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.4. In het kort geldt het volgende:

- over de grondprijs wordt 19% BTW geheven, verschuldigd op datum 1e paal;
- 5.1.2b
- de canon wordt berekend als een percentage van de grondprijs en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan;
- bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50 jaar) is de afkoopsom gelijk aan de totale grondwaarde van het erfpachtrecht.

Bestaande rechten

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

Uitgifte van bebouwde

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu 4

grond

gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.5.

6 Recreatieve voorzieningen en leisure

Omschrijving

Onder *recreatieve voorzieningen* en *leisure* wordt verstaan een al dan niet overdekte ruimte die een functie heeft voor de vrijetijdsbesteding van mensen, waarbij de hoofdfunctie niet winkelruimte, horeca of hotel is. Het specifiek gebruik van de bestemming en het bebouwde oppervlak moeten in de erfpachtakte vastgelegd worden.

De bestemmingscategorie recreatieve voorzieningen en leisure is ruim. Het kan hierbij gaan om een groot scala aan activiteiten, die diverse verschijningsvormen hebben. In de Bestemmingscatalogus, die achter in deze handleiding is opgenomen, wordt een niet-limitatieve lijst van activiteiten genoemd die onder de bestemming recreatieve voorzieningen en leisure vallen.

In veel gevallen is sprake van een combinatie van één of meer van de volgende bestemmingen: *winkel*, *horeca*, *hotel* en *recreatieve voorzieningen en leisure.* Hierbij geldt dat de bestemming die overwegend voorkomt (meer dan de helft van het vloeroppervlak of kaveloppervlak) maatgevend is. Voor grotere rechten van erfpacht is het mogelijk diverse bestemmingen naast elkaar te gebruiken.

Grondprijs

De grondprijs voor recreatieve voorzieningen en leisure wordt vastgesteld op basis van de residuele benadering. In deze handleiding zijn geen grondprijzen voor deze bestemming opgenomen. De reden is dat het om een zeer brede bestemmingscategorie gaat, waarbij de residueel berekende grondprijzen per situatie erg kunnen verschillen. Neem voor een grondprijs van recreatieve voorzieningen en leisure contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

Korting onbebouwd

Afhankelijk van de FSI wordt de grondprijs per m² bvo of per m² kavel berekend (zie § 1.2). Voor *onbebouwde terreinen* bij recreatieve functies en leisure geldt echter een kortingsfactor. Indien sprake is van een FSI < 1 geldt dat de grondprijs voor het onbebouwde deel mag worden vermenigvuldigd met de factor 0,2.
Let op: Bij bebouwing in meerdere bouwlagen, terwijl de FSI < 1 blijft, dient de totale grondwaarde in ieder geval voor alle m² bvo berekend te worden. Ter compensatie hiervoor wordt voor onbebouwde ruimte (m² kavel) een gereduceerde grondprijs in rekening gebracht.
Bij toepassing van deze factor moet de afdeling Vastgoedadvisering geraadpleegd worden.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, [redacted] en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.3.

Bestaande rechten

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

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.5.

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu 4

7 Overige functies

Omschrijving

Onder *overige functies* worden verstaan ruimten die *niet* gebruikt worden als wonen, kantoor-, congres-, bedrijfs-, winkelruimte, hotel, horeca of parkeren. Tot de categorie 'overige functies' behoren de percelen of ruimten die bestemd zijn om gebruikt te worden voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen, waarbij geldt dat:

- Onder *sociaal-maatschappelijke voorzieningen* wordt onder meer verstaan: overheidsvoorziening (niet-zijnde kantoor), onderwijsvoorziening, medische voorziening, intramurale zorgvoorziening, welzijnsvoorziening, kinderopvangvoorziening, 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.

Let op: Voor ruimten die gebruikt worden als wonen, kantoor-, bedrijfs-, winkelruimte, hotel, horeca, congresruimte of parkeren door instellingen of bedrijven die zich bezig houden met de bovengenoemde activiteiten geldt een grondprijs zoals aangegeven in de voorgaande hoofdstukken.

Onder *zendmasten* wordt verstaan antennes, antennemasten en bijbehorende apparatuurkasten ten behoeve van telecommunicatie. Hiervoor gelden aparte grondprijzen.

Stadsdeelkantoren

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

Grondprijs overige functies

Voor alle overige functies geldt stadsbreed een standaardgrondprijs van € 145 per m² bvo. Voorheen werd binnen deze bestemming nog een onderscheid gemaakt tussen commerciële en niet-commerciële overige functies. Dit onderscheid is met ingang van 1 januari 2005 vervallen.

Kleine nutsvoorziening

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

Korting onbebouwd

Afhankelijk van de FSI wordt de grondprijs per m² bvo of per m² kavel berekend (zie § 1.2). Voor *onbebouwde terreinen* bij overige functies geldt echter een kortingsfactor. Indien sprake is van een FSI < 1 geldt dat de grondprijs voor het onbebouwde deel mag worden vermenigvuldigd met de factor 0,2.
Let op: Bij bebouwing in meerdere bouwlagen, terwijl de FSI < 1 blijft, dient de totale grondwaarde in ieder geval voor alle m² bvo berekend te worden. Ter compensatie hiervoor worden er voor minder onbebouwde ruimte (m² kavel) een grondprijs in rekening gebracht.
Bij toepassing van deze kortingsfactor moet de afdeling Vastgoedadvisering geraadpleegd worden.

Lagenfactor

Indien een overige functie wordt gerealiseerd in een gebouw met meerdere bouwlagen, dient de grondprijs te worden vermenigvuldigd met een zogenoemde lagenfactor. De lagenfactor is afhankelijk van het aantal bouwlagen (inclusief kelder). Alle bouwlagen worden meegeteld, ook die bouwlagen waar geen grondwaarde tegenover staat. Zie tabel.

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

Grondprijs zendmasten

Het plaatsen van zendmasten voor commercieel gebruik (GSM, UMTS) op gebouwen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven leidt niet tot een verhoging van de grondwaarde. Voor het plaatsen van een opstelpunt (antennemast met apparatuurgebouwtje) op door de gemeente in huur uit te geven grond wordt een jaarhuur gerekend van € 8.508 exclusief BTW. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.
Let op: Voor zendmasten op een bestaand erfpachtrecht (al dan niet op het gebouw) wordt geen grondprijs in rekening gebracht. In en dergelijk geval is dus ook geen sprake van een bestemmingswijziging.

Grondprijs reclamemasten

Voor reclamemasten gelden maatwerk-grondprijzen. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

Grondprijs windmolens

Voor windmolens gelden maatwerk-grondprijzen. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.3.

Bestaande rechten

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

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.5.

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu 4

8 Parkeren

Omschrijving

Onder parkeren wordt verstaan het gebruik van een terrein c.q. ruimte of een gedeelte daarvan voor het parkeren van motorrijtuigen overeenkomstig de bestemming. Parkeren is een zelfstandige functie, die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is. Binnen het grondprijsbeleid is het parkeren dan ook als een aparte bestemming bestempeld, waarvoor specifieke grondprijzen gelden. Binnen de bestemming parkeren worden de volgende hoofdfuncties onderscheiden:

1. parkeren ten behoeve van sociale woningbouw;
2. parkeren ten behoeve van marktsector woningbouw;
3. parkeren ten behoeve van kantoren en kantoorachtig gebruik (> 50% kantoor);
4. parkeren ten behoeve van overige commerciële functies;
5. parkeren ten behoeve van niet-commerciële functies;
6. zelfstandige parkeervoorzieningen (dit zijn parkeervoorzieningen die als op zichzelf staand object worden geëxploiteerd en waarin parkeerplaatsen worden verhuurd en/of verkocht aan (deels) willekeurige gebruikers).

Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt naar de volgende bouwvormen:

- ongebouwd parkeren op maaiveld
  hieronder wordt verstaan het parkeren op een niet overdekt perceel dat bestemd is om gebruikt te worden als parkeervoorziening.
- gebouwd parkeren op maaiveld, inpandig
  hieronder wordt verstaan een parkeervoorziening op maaiveld, die zich bevindt in een gebouw, dat ook voor andere bestemmingen dan parkeren gebruikt wordt.
- half verdiept parkeren, inpandig
  hieronder wordt verstaan een parkeervoorziening die zich deels onder het maaiveld bevindt en voorts in een gebouw dat ook voor andere bestemmingen dan parkeren gebruikt wordt.
- geheel verdiept parkeren, inpandig
  hieronder wordt verstaan een parkeervoorziening die zich geheel onder het maaiveld bevindt en voorts in een gebouw dat ook voor andere bestemmingen dan parkeren gebruikt wordt.

Grondprijs

De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van de exploitatie- én bouwvorm. Per vorm wordt in dit hoofdstuk aangegeven op welke manier de grondprijs wordt bepaald. Vaststelling van de grondprijs voor parkeren is maatwerk en hiervoor dient altijd advies te worden ingewonnen bij de sector Programma. De in dit hoofdstuk genoemde prijzen zijn indicatief.

Grondprijs woningbouw

Parkeervoorzieningen behorende bij woningen worden doorgaans gelijktijdig met de woning aan de gebruiker verkocht ofwel verhuurd, waarbij de grondprijsbepaling per woningtype (eengezins/meergezins, marktsector/sociaal) verschilt.

Bijdrage in grondprijs

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

Grondprijs marktsector meergezinswoningen

De grondprijs voor parkeervoorzieningen bij meergezinswoningen in de marktsector komt op residuele wijze tot stand. Bij vrije sectorhuurwoningen wordt de commerciële waarde afgeleid van de huur die per plek in rekening wordt gebracht. De hoogte van de huur is afhankelijk van de locatie en het parkeerregime.
In onderstaande tabel wordt per woongebied een indicatie gegeven van de bandbreedte waarbinnen de marktwaarde en de stichtingskosten van *éénlaags geheel verdiepte en traditioneel ontsloten parkeerkelders* zich bevinden. Hierbij is overigens uitgegaan van verkoop van parkeerplaatsen.

	marktwaarde (VON)	stichtingskosten (excl. BTW)
Centrum, Oud-Zuid, Zuideramstel	€ 35.000 - € 85.000	
Bos en Lommer, De Baarsjes, Oostelijk Havengebied, Oost/Watergraafsmeer, Oud-West, Westerpark, IJburg, Zuidelijke IJ-oever, Zeeburg	€ 18.000 - € 55.000	5.1.2b
Geuzenveld-Slotermeer, Noord, Osdorp, Slotervaart, Zuidoost	€ 15.000 - € 35.000	

* het hogere stichtingskostenniveau van 5.1.2b wordt gehanteerd indien sprake is van een verdiepte parkeerlaag op een hoogstedelijke locatie ter plaatse van krappe bebouwing

De grondprijs voor parkeerplaatsen in halfverdiepte en niet-verdiepte inpandige parkeergarages kan overigens aanzienlijk hoger zijn, aangezien de stichtingskosten van deze plaatsen lager zijn dan het niveau dat in bovenstaande tabel wordt aangehouden voor geheel verdiepte parkeervoorzieningen. De stichtingskosten voor ongebouwde parkeerplaatsen 'in de open lucht' zijn nog lager: deze plaatsen zullen echter in de regel tevens een lagere marktwaarde kennen dan inpandige plaatsen.

De grondprijzen voor ongebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van privégebruik door bewoners zijn in beperkte mate afhankelijk van het woningtype. De grondprijs is vooral afhankelijk van de locatie en wordt per geval bepaald.

Grondprijs marktsector eengezinswoningen

Indien het parkeren geen zelfstandige functie is wordt er geen aparte grondprijs berekend. Dit is doorgaans het geval bij eengezinswoningen, waarbij op eigen erf wordt geparkeerd. Woning en parkeerplaats worden in dat geval als geheel

aangeboden, de waarde van de parkeerplaats maakt onderdeel uit van de VON-prijs van de woning. De grondwaarde voor de parkeerplaats wordt niet apart bepaald. Ditzelfde geldt voor drive-inwoningen, waarbij de parkeerplek tot het bvo wordt gerekend.

Grondprijs sociale huurwoningen

Voor parkeerplaatsen ten behoeve van sociale huurwoningen wordt geen grondprijs in rekening gebracht. Uitgangspunt is dat deze parkeerplaatsen op maaiveld worden gebouwd, waardoor geen sprake is van een onrendabel.

Grondprijs kantoren

De grondprijs voor parkeervoorzieningen ten behoeve van kantoren wordt op residuele wijze bepaald en is afhankelijk van de marktwaarde en de stichtingskosten per parkeerplaats. Parkeerplaatsen ten behoeve van kantoren worden in de praktijk veelal verhuurd en de beleggingswaarde is daarom afhankelijk van de hoogte van de huurwaarde en het aanvangsrendement. De huurwaarde wordt vooral bepaald door de locatie en het parkeerregime en is verder afhankelijk van het type parkeervoorziening.
Er wordt uitgegaan van rendabele voorzieningen; vanuit de grondexploitatie is *geen bijdrage* beschikbaar indien sprake is van een onrendabele oplossing.
In onderstaande tabel wordt per kantoorgebied een indicatie gegeven van de bandbreedte waarbinnen de marktwaarde en de stichtingskosten van een *één-laagse geheel verdiepte en traditioneel ontsloten parkeerkelders* zich bevinden.

	jaarhuur (excl. BTW)	stichtingskosten (excl. BTW)
Centrum, Zuidas	€ 2.000 – € 3.800	5.1.2b
Oost (Amstelstation e.o.), Oostelijk Havengebied, Zuid	€ 1.600 – € 2.500	
Amstel II, Noord, Riekerpolder, Schinkel, Teleport, West, Weespertrekvaart, Zuidoost	€ 1.000 – € 1.600	

* het hogere stichtingskostenniveau van 5.1.2b wordt gehanteerd indien sprake is van een verdiepte parkeerlaag op een hoogstedelijke locaties ter plaatse van krappe bebouwing

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

Wanneer bij een bedrijfsruimte *meer dan 50%* van het gebouw wordt gebruikt als kantoor wordt gesproken over "kantoorachtig gebruik". De beleggingswaarde van parkeerplaatsen bij kantoorachtig gebruik zijn min of meer vergelijkbaar als die ten behoeve van kantoren. Net als voor kantoren wordt de grondprijs voor parkeervoorzieningen ten behoeve van kantoorachtig gebruik op residuele wijze bepaald.

Grondprijs bedrijventerr.

Parkeren op bedrijventerreinen geschiedt doorgaans op eigen terrein, op maaiveld. Wanneer sprake is van bedrijvigheid met een kantooraandeel van minder dan 30%, wordt de grondprijs van het perceel op basis van het kavelop-

pervlak bepaald en wordt voor de genoemde parkeervorm geen aparte grondprijs in rekening gebracht. Bij bedrijvigheid tussen de 30% en 50% wordt de grondprijs per m² bvo van de desbetreffende functie gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde van de parkeerplaatsen. Voor ondergrondse parkeervoorzieningen wordt advies op maat gegeven. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering van de sector Programma.

Grondprijs detailhandel, horeca, leisure, recreatie

De parkeervoorzieningen bij deze verzameling van functies vertonen een grote variatie voor wat betreft bouwvorm en wijze van exploitatie. Indien sprake is van parkeren op maaiveld wordt de grondprijs per m² bvo van de desbetreffende functie gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde van de parkeerplaatsen. Voor gebouwde voorzieningen wordt advies op maat gegeven. Indien sprake is van een bijzondere situatie waarbij het uitgangspunt van de grondprijs per m² bvo van de desbetreffende functie tot extreme uitkomsten leidt (bijv. bij een McDonalds of een wasstraat), wordt ook voor het parkeren op maaiveld advies op maat gegeven. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

Grondprijs overige functies

Het betreft hier parkeren bij sociaal-maatschappelijke functies (parkeren bij nutsvoorzieningen komt in de praktijk niet of nauwelijks voor). De draagkracht van deze functies is doorgaans niet erg groot en de commerciële waarde van de parkeerplaatsen beperkt. Indien sprake is van parkeren op maaiveld wordt de grondprijs per m² bvo van de desbetreffende functie gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde van de parkeerplaatsen, waarbij tevens de kortingsfactor voor onbebouwde terreinen van 0,2 mag worden toegepast. Dit betekent dat de grondprijs van een parkeerplaats bij een overige functie € 29 per m² bedraagt. Voor ondergrondse parkeervoorzieningen bedraagt de grondprijs € 0. De beleggingswaarde weegt niet op tegen de stichtingskosten.

Grondprijs zelfstandige parkeervoorzieningen

Onder zelfstandige parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen verstaan welke als op zichzelf staand object worden geëxploiteerd en waarin parkeerplaatsen worden verhuurd (en eventueel verkocht) aan willekeurige gebruikers. De grondprijs voor deze vorm wordt per situatie residueel bepaald en is maatwerk. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering van de sector Programma.