Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding
Grondprijsbepaling 2011

(Kabinet)

Contactpersonen

Projectadviseurs per stadsdeel (inclusief grootstedelijke gebieden)		
Noord (inclusief Noordwaarts)		
5.1.2e 5.1.2e (trekker)	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
5.1.2e (inclusief IJburg, Zeeburgereiland en Wibaut a/d Amstel)		
5.1.2e 5.1.2e (trekker)	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]oga.amsterdam.nl
Zuidoost (inclusief Zuidoost Lob)		
5.1.2e 5.1.2e (trekker)	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Zuid (inclusief Zuidas)		
5.1.2e 5.1.2e (trekker)	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Nieuw-West (inclusief Teleport, Sloterdijken en Riekerpolder)		
5.1.2e (trekker)	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Centrum en West (inclusief Zuidelijke IJ-oevers)		
5.1.2e 5.1.2e (trekker)	5.1.2e	[redacted]oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

Taakverdeling commercieel vastgoed

Kantoren			
	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Bedrijfsruimte			
	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
Detailhandel			
	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Horeca			
	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Hotels			
	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
Cultuur & Ontspanning, Sport en Recreatie			
	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
Parkeren			
	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Transformatieteam			
	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e

Adviseurs stichtingskosten			
	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e
	[redacted] 5.1.2e	5.1.2e	[redacted]@oga.amsterdam.nl
	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
Ontwerpadviseurs			
	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			
	[redacted]	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 12
1.4 Wijziging van reeds uitgegeven grond 17
2 Woningbouw 25
2.1 Nieuwe uitgiften - Woningen marktsector 25
2.2 Nieuwe uitgiften - Sociale woningbouw 30
2.3 Bestaande erfpachtrechten - Woningen in de marktsector 32
2.4 Bestaande erfpachtrechten - Sociale woningbouw 35
2.5 Erfpacht op water 38
3 Kantoor- en bedrijfsruimte 51
Grondprijzen kantoren en Bedrijfsruimten 54
4 Commerciële functies binnen woonmilieu 57
5 Detailhandel 59
5.1 Detailhandel 59
6 Horeca 63
6.1 Hotels en long-stay appartementen 63
6.2 Restaurant en café 65
7 Cultuur & ontspanning, recreatie en sport 67
8 Overige functies 69
9 Parkeren 73
Bijlagen 79
Bijlage A Gebruikte afkortingen en begrippen 81
Bijlage B Checklist voor adviesaanvragen 83
Bijlage C BVO en GBO 87
Bijlage D Referentiemodellen woningbouw 91
Bijlage E Stichtingskosten kantoren 95
Bijlage F Overdrachtsbelasting en BTW 97
Bijlage G Bouwenvelop en vastgoedscan 101
Bijlage H Bestemmingscatalogus 107
Bijlage I Kaarten 125
Index 127

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

1 Algemene spelregels

1.1 Inleiding

Algemeen

Jaarlijks stelt de Gemeenteraad de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid, ten behoeve van gronduitgifte in voortdurend erfpacht vast in de Grondprijzenbrief. De voorstellen in de Grondprijzenbrief worden uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling. Zowel het opstellen van de Grondprijzenbrief als de Handleiding Grondprijsbepaling zijn centraal stedelijke taken. Deze worden in opdracht van het bestuur uitgevoerd door de afdeling Kaders en Fondsen en de afdeling Vastgoedadvisering 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 voor de bouwenvelopprijs bij nieuwe uitgiften van grond in erfpacht en het erfpachtbeheer. Door de moeilijke voorspelbaarheid van de marktontwikkelingen en de daarbij horende grondprijzen, vindt – als daartoe aanleiding is – halverwege het jaar een actualisatie van de in deze handleiding genoemde grondprijzen plaats.

Bestemmingscatalogus

De bestemmingen die in Handleiding Grondprijsbepaling 2011 worden onderscheiden, zijn nader gedefinieerd in de Bestemmingscatalogus (bijlage H). Binnen de bestemmingen worden verschillende functies onderscheiden. In de erfpachtovereenkomst dient zowel de bestemming als de functie opgenomen te worden. Een feestzaal bijvoorbeeld wordt in het erfpachtcontract aangeduid als bestemming Horeca en functie Feestzaal. In de bestemmingscatalogus is een niet-limitatieve lijst met functies opgenomen binnen de gehanteerde bestemmingen. Indien een functie niet in de bestemmingscatalogus is opgenomen moet contact opgenomen worden met de afdeling Vastgoedadvisering.

Grondprijsbepaling

De grondprijs wordt voor de meeste bestemmingen door middel van de *residuele benadering* bepaald. In deze benadering is de waarde van de grond gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van de functie en de stichtingskosten ervan. Uitzonderingen zijn onder meer sociale huurwoningen, commerciële ruimte binnen woonmilieu en de overige functies, waarvoor stadsbreed één vaste eenheidsprijs geldt.

Opzet handleiding

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

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

Functie	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
Voorzieningen binnen woonmilieu	vaste eenheidsprijzen	Hoofdstuk 4
Detailhandel	residuele methode	advies OGA
Horeca	residuele methode	advies OGA
Cultuur & ontspanning, recreatie en sport	residuele methode	advies OGA
Overige functies	vaste eenheidsprijzen	Hoofdstuk 8
Parkeren	residuele methode	advies OGA

Let op: de in de handleiding genoemde grondprijzen en de door de afdeling Vastgoedadvisering afgegeven grondprijsbepalingen zijn bindend. 5.1.2b

5.1.2b

1.2 Algemene regels bij grondprijsbepaling

Residuele benadering

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

Woningbouw

De verkoopwaarde bij woningbouw in de marktsector bepaalt de vrij-op-naam-prijs (VON-prijs) per m² gebruiksoppervlak (gbo) per blok (waardoor het een genormeerde prijs betreft). De stichtingskosten voor woningbouw zijn gebaseerd op referentiemodellen (hierdoor is de methode genormeerd). 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 gbo van 115 m² kent een VON-prijs van € 368.000 (incl. BTW). De stichtingskosten bedragen € 1.642 per m² gbo (incl. BTW). De residuele grondprijs bedraagt in dit geval:

- (€ 368.000/115 m²) - € 1.642 = € 1.558 per m² gbo (inclusief BTW).
- Dat is exclusief BTW: € 1.558/1,19 = € 1.309 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 staan aan het einde van hoofdstuk 2.

De stichtingskosten zijn gebaseerd op referentiemodellen die in bijlage D nader worden toegelicht. Voor nieuwbouwwoningen zijn in totaal 15 referentiemodellen ontwikkeld. Vijf modellen voor eengezinswoningen, negen modellen voor meergezinswoningen en één voor benedenbovenwoningen (BeBo's).
Let op: Voor nieuwe uitgiften van woningbouw geldt de zogenaamde cocktailgrondprijs. Zie paragraaf 2.1.

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
Commercieel vastgoed wordt in de regel verhuurd. De commerciële (of beleggings-) waarde bij commerciële functies (bijvoorbeeld kantoor-, bedrijfs- en detailhandel) wordt daarom berekend aan de hand van reële markthuuropbrengsten en een kapitalisatiefactor in de vorm van het bruto aanvangsrendement (BAR) die op een project/locatie van toepassing zijn. Deze manier van vastgoedrekening heet de BAR-methode en is bij beleggers en andere marktpartijen een veelgebruikte methode.
De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project.
De berekeningsmethode is als volgt:

- Huurprijs per m² bruto vloeroppervlak (bvo) = huurprijs per m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) * vormfactor (hierbij is de vormfactor de vvo/bvo-verhouding).
- Beleggingswaarde = huurprijs per m² bvo / bruto aanvangsrendement
- Grondprijs per m² bvo = beleggingswaarde per m² bvo -/- stichtingskosten per m² bvo.
- Alle prijzen zijn exclusief BTW.

Voorbeeld
Een kantoorruimte van 5.000 m² bvo kent een huurprijs van € 180 per m² vvo. De vormfactor vvo/bvo bedraagt 85%. Het bruto aanvangsrendement (BAR) 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 E worden de stichtingskosten van kantoorruimte nader toegelicht.

Meeteenheid

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

- Per woning bij sociale woningbouw.
- Per m² gbo bij marktsectorwoningen.
- Per m² bvo bij commerciële functies en overige functies (afhankelijk van de Floor/Space-index).
- Per m² kavel bij bedrijfsruimte waar maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als kantoorruimte (ongeacht de hoogte van de Floor/Space-index). Deze regeling geldt alleen op bedrijventerreinen waar publiekrechtelijk maximaal 30% kantoor is toegestaan.

Gbo/bvo verhouding

Voor nieuwe uitgiften woningbouw is de gbo/bvo verhouding afhankelijk van het gehanteerde referentiemodel. Zie bijlage C voor verdere uitleg over het te hanteren referentiemodel bij nieuwe uitgiften en bijbehorende gbo/bvo verhoudingen. LET OP: Voor bestaande rechten woningbouw of wanneer het gbo niet bekend is, geldt een vaste gbo/bvo verhouding. Voor eengezinswoningen (EGW) is dit 0,8 en voor meergezinswoningen (MGW) 0,75.

Floor/Space-index

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

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

NB. Bij bedrijfsruimte waar maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als kantoorruimte wordt altijd per m² kavel gerekend. Deze regeling is alleen van toepassing op bedrijventerreinen waar publiekrechtelijk maximaal 30% kantoor is toegestaan.

Voor de *Overige functies* geldt een afwijkende FSI-regeling (zie hoofdstuk 8).

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

Voorbeelden

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

Afronden

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

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

Status grondprijzen

Soms zijn in de grondprijstabellen of in de marktwaardetabellen geen grondprijzen opgenomen. Dit komt voor als in een bepaald gebied te weinig marktinformatie is, of als deze te divers is om daaruit conclusies te kunnen trekken. Het OGA (afdeling Vastgoedadvisering) bepaalt in dat geval de grondprijs voor individuele gevallen. Het uitgangspunt blijft echter dat de grondprijsbepaling op een residueel genormeerde wijze plaatsvindt. Marktinformatie en referentie-

modellen voor stichtingskosten bij zowel woningbouw als commerciële functies vormen het uitgangspunt bij de grondprijsbepaling.

Maatwerk

Maatwerkadviezen zijn adviezen op projectniveau die door de afdeling Vastgoedadvisering worden berekend en afgegeven, als blijkt dat de in de handleiding opgenomen richtlijn ter bepaling van grondprijzen niet voldoet. Door verschillende oorzaken kan in de praktijk minder ruimte voor de grondprijs bestaan dan in de handleiding wordt aangegeven.
Alleen als blijkt dat de marktpotentie optimaal is benut, kunnen andere afspraken over de grondprijs worden gemaakt. Er is sprake van een optimale benutting van de marktpotentie als:

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

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

Ook in gevallen waarin ruimte bestaat voor prijzen die hoger dan de richtlijn zijn, dient bij de afdeling Vastgoedadvisering een maatwerkadvies te worden ingewonnen. De directeur van het OGA heeft van het college van B&W het mandaat om af te wijken van het grondprijsbeleid. Hij is daarmee de enige die maatwerkadviezen mag geven.[1]

Geldigheid

Grondprijzen op basis van OGA-advies of maatwerk zijn in principe één jaar geldig. In grondprijsaanbiedingen moet de geldigheidstermijn van de aanbieding altijd expliciet vermeld worden. Het is echter raadzaam om bij gewijzigde marktomstandigheden of tegen het eind van het kalenderjaar te bezien of een actualisatie van een grondprijs noodzakelijk is. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

[redacted]

5.1.2b

Prijspeil

Een grondprijs heeft altijd een prijspeildatum. De grondprijzen uit deze Handleiding en adviezen afgegeven in 2011 hebben, tenzij anders aangegeven, prijspeil 2011. Bij uitgifte in erfpacht dienen altijd de actuele erfpachttarieven te worden toegepast op grondprijzen met een gelijk prijspeil. Wanneer grondprijzen al eerder contractueel zijn vastgelegd op basis van een tijdens de contractvorming actueel grondprijsadvies zal de contractuele grondprijs moeten worden ge-

[1] De directeur OGA moet jaarlijks rapporteren over de gevallen waarin hij/zij heeft toegestemd in afwijkingen van het grondprijsbeleid.

indexeerd naar het moment van uitgifte. Stel dat een grondprijs in 2011 wordt overeengekomen maar uitgifte vindt pas plaats in 2012, dan moet de contractuele grondprijs één jaar worden geïndexeerd. Belangrijk is dan ook dat in contracten altijd de prijspeildatum van de grondprijs, een index en indexeringsdatum worden genoemd. In ieder geval moet de (geïndexeerde) grondprijs tijdens de levering van de grond minder dan één jaar "oud" zijn.

1.3 Werkwijze bij nieuwe uitgiften

Bouwenvelop

In nieuwe projecten wordt in principe gewerkt volgens de bouwenvelopsystematiek. Een bouwenvelop wordt omschreven in het Stedenbouwkundig Plan en bevat de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en Welstandscriteria voor de ontwikkeling van een bouwproject (zie Bijlage H voor een uitleg over de ingrediënten van een bouwenvelop). Afhankelijk van de omvang en de uitvoeringsfasering van een ruimtelijk plan, kan sprake zijn van één of meerdere bouwenveloppen binnen een Stedenbouwkundig Plan (SP). Alleen bij projecten die zo klein zijn dat over de invulling geen discussie bestaat (bijvoorbeeld een enkele kavel) kan bij wijze van uitzondering worden afgerekend per vierkante meter. De bouwenvelop wordt in de Programma en Ontwerpfase (plaberum fase 3) 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.
Nieuwbouwprojecten worden ten behoeve van de manier van grondprijsbepaling onderscheiden in twee typen projecten.

1. Projecten waarbij de overwegende functie woningbouw betreft, of waarbij sprake is van één of meer bouwenveloppen waarin woningbouw de overwegende functie vormt (> 50%)
2. 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. Beide worden hieronder besproken.

1.3.1 Bouwenveloppen met een overwegende bestemming woningbouw (Vastgoedscan)

Vastgoedscan

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

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

Aan de hand van een aantal varianten, wordt in een vastgoedscan onderzocht hoe de programmatische en stedenbouwkundige eisen van de bouwenvelop vertaald kunnen worden in vastgoed. Per variant wordt het aantal m² bvo aangegeven. Ook moet duidelijk naar voren komen of er aanvullende eisen worden gesteld ten aanzien van kwaliteit. Deze eisen mogen opgenomen worden in de uitgangspunten van de bouwenvelop, maar niet worden doorberekend in de bouwenvelopprijs. Hogere kosten voor stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit moeten namelijk kunnen worden terug verdiend door de ontwikkelaar of corporatie door middel van een hogere VON prijs. Alleen op basis van een B&W besluit kunnen de kosten voor extra kwaliteit in de bouwenvelopprijs en dus de grondexploitatie worden opgenomen.

Vervolgens wordt de financiële bandbreedte van de bouwenvelop in beeld gebracht. De prijzen per eenheid, zoals die aan de hand van de algemene regels uit paragraaf 1.2 zijn berekend, en die vastliggen in deze Handleiding Grondprijsbepaling, of in een (maatwerk of genormeerd) grondprijsadvies van de afdeling Vastgoedadvisering, worden voor elke variant op basis van vloeroppervlaktes en de diverse verhoudingsgetallen[3] omgerekend naar een lumpsumgrondprijs.

Voorbeeld

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

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

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 lumpsum grondprijs berekend. Dit resulteert in een bandbreedte, waarbij de bovenkant van de bandbreedte het startpunt vormt. Wanneer de projectverantwoordelijke ervoor pleit om een lagere prijs op te nemen dan deze maximale bouwenvelopprijs (en dus optimaliseringsruimte in het programma weg te geven4), dient hij deze keuze van een gedegen onderbouwing te voorzien (bijvoorbeeld door te wijzen op eventuele afzetrisico's). Dan kan bij toetsing van het fase 3 product worden beoordeeld of op de juiste gronden is afgeweken.

Als de bouwenvelop in de markt wordt gezet, geldt de in de GREX opgenomen prijs als minimum. Ontwikkelaars rekenen zelf nogmaals door hoeveel het door hen geprojecteerde programma oplevert. Uiteraard proberen zij een zo hoog mogelijke opbrengst te genereren (door te optimaliseren) tegen zo laag mogelijke kosten. Dat geeft hen de mogelijkheid om meer te bieden voor de bouwenvelop.

Bouwportemonnee en 5.1.2b

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

5.1.2b

1.3.2 Bouwenveloppen met een overwegende 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 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.

[4] De optimalisatieruimte wordt in volume aangegeven

[redacted]

5.1.2b

1.3.3 Aspecten (bouwenvelop)overeenkomst

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

Zakelijke bepaling

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

Indexering grondprijs

In de 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 van het erfpachtrecht 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.

Waarborgsom

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

Reserveringsvergoeding

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

king heeft op het nog niet verstreken deel van het jaar waarop de betaalde reserveringsvergoeding betrekking heeft.

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

Erfpachtuitgifte

De prijs van de bouwenvelop die in de (bouwenvelop)overeenkomst is opgenomen, wordt in de erfpachtuitgifte nader uitgewerkt per appartementsrecht en/of erfpachtrecht. Conform de Spelregels Woningbouw Amsterdam kan de ontwikkelaar met een voorstel voor de uitwerking komen. Als 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.

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 (voor sociale woningbouw) dan wel 2000 (voor alle overige functies) 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 of 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.

Belastingen

Uitgiften in erfpacht van 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) en tenminste gelijk aan de kostprijs van de uit te geven zaak. De BTW is dan verschuldigd op de datum dat:

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

Uitgiften van bestaande onroerende zaken, niet bouwterreinen of uitgiften tegen grondwaarden die lager zijn dan WEV en/of kostprijs zijn als regel met overdrachtsbelasting belast. De erfpachter dient de overdrachtsbelasting op eigen aangifte of aanslag te voldoen. Betaling geschiedt veelal bij akteverlijding bij de notaris die daarvoor onbezoldigd ambtenaar is.
De BTW wordt als regel berekend over de grondwaarde. Als 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 met de afdeling Vastgoedadvisering van het Ontwikkelingsbedrijf.

1.4 Wijziging van reeds uitgegeven grond

1.4.1 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

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

Uitgifte bebouwde grond in erfpacht	
Doorexploitatie:	(maximaal) 15% compensatiekorting op de nieuwbouwprijs
Heruitgifte en conversie tijdelijk recht:	(maximaal) 15% compensatiekorting op de nieuwbouwprijs
Sloop/nieuwbouw:	▪ de gemeente sloopt zelf en geeft bouwrijp uit: nieuwbouwgrondprijs (zie paragraaf 1.3) ▪ uitgifte in bebouwde staat: nieuwbouwgrondprijs en compensatie voor kosten van slopen en bouwrijp maken op basis van OGA-advies ▪ 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* is er sprake van de uitgifte van bebouwd terrein waarbij de aspirant erfpachter niet voornemens is de opstallen te slopen. De waarde van

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

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

Bij *heruitgifte en conversie*[5] van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht wordt dit gelijk gesteld aan de uitgifte van bebouwde grond en moet de maximale compensatiekorting van 15% worden toegepast.

Bij *sloop/nieuwbouw* kan de gemeente zelf slopen en vervolgens de bouwrijpe grond op gebruikelijke wijze uitgeven of de grond in bebouwde staat uitgeven. In laatstgenoemd geval is de nieuwbouwprijs het uitgangspunt, en wordt de compensatie wordt per situatie vastgesteld. Bij sloop/nieuwbouw van een bestaand recht van erfpacht wijzigen de grondwaarde en de canon niet als 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.

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.

1.4.2 Transformatie en herontwikkeling

Het huidige grondprijsbeleid is voornamelijk opgesteld om bouwrijpe grond uit te geven. De uitgangspunten hiervoor sluiten vaak niet goed aan op de situatie bij transformatieprojecten, waarbij er veelal sprake is van bestaande rechten. De transformatieopgave verschilt op een aantal punten van het bestaande beleid. Om deze ontwikkelingen te stimuleren is het Transformatieteam opgericht. Het Transformatieteam houdt zich bezig met het aanpassen van het financieel beleid met betrekking tot de transformatieopgave. Het Transformatieteam adviseert op basis van maatwerk. Voor

[5] Bij conversie wordt een tijdelijk recht van erfpacht door de gemeente omgezet in een voortdurend recht van erfpacht, waarbij de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard. Bij heruitgifte door de gemeente wordt een perceel dat tijdelijk in erfpacht was uitgegeven, nogmaals tijdelijk in erfpacht uitgegeven.

alle transformatieprojecten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² bvo of m² kavel waarbij een bestemmingswijziging en/of vervroegde herziening plaatsvindt, moet een maatwerkadvies worden aangevraagd bij het Transformatieteam. Tot 2.500 m² kan het huidige beleid met betrekking tot bestaande rechten en uitgifte in erfpacht van bebouwde grond worden gehanteerd of, indien er sprake is van nieuwe erfpachtrechten, de werkwijze bij nieuwe uitgiften. Deze regeling geldt tot het moment dat er een nieuw financieel beleidskader is vastgesteld voor transformatie. Het te ontwikkelen financiële beleidskader heeft betrekking op de het erfpachtbeleid, het grondprijsbeleid, de grondexploitaties en de fondsen.

1.4.3 Werkwijze bij bestaande erfpachtrechten

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

- contractuele wijziging van erfpachtrechten zoals bestemmingswijziging, perceels- en volume-uitbreiding en conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht.
- canonherziening bij einde tijdvak (CHET) voor rechten onder de Algemene Bepalingen 1966, 1994 en 2000;
- tussentijdse canonherziening conform de Algemene Bepalingen 1966 en het moderniseringsbesluit 1990 (Rb. 28 november 1990 nr. 942).

Bij canonherziening einde tijdvak onder de Algemene Bepalingen van 1915, 1937 en 1955 stellen onafhankelijke deskundigen de grondwaarde vast. Wanneer erfpachters bij CHET onder de Algemene Bepalingen 1966, 1994 en 2000 de door de gemeente berekende canon niet accepteren, worden eveneens onafhankelijke deskundigen ingeschakeld.

Grondprijs

Het uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen voor bestaande rechten is de grondprijzen bij nieuwe uitgifte 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. Wanneer de grondprijs wordt bepaald ten behoeve van een CHET procedure dan is de zogenaamde depreciatiefactor van toepassing. Bij contractuele wijzigingen wordt een reductie op de grondprijzen voor bouwrijpe grond gegeven.
Door grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten te baseren op de grondprijs van bouwrijpe grond wordt vermeden dat de staat van onderhoud van de opstallen van invloed is op de grondprijs en daarmee dat erfpachters, die opstallen goed onderhouden, benadeeld worden ten opzichte van erfpachters die dat niet doen.
Voor wijziging van corporatierechten onder de Algemene Bepalingen van 1985 en 1998 gelden standaardprijzen, zie hiervoor paragraaf 2.4

Depreciatiefactor

In erfpacht uitgegeven grond kan niet onverkort worden vergeleken met nieuwbouwgrond. Een situatie waarin sprake is van een bestaand recht van erfpacht biedt de erfpachter minder mogelijkheden dan de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel, omdat de bebouwde staat van het perceel gebruik van de grond gelijkwaardig aan nieuwbouwkwaliteit moeilijker maakt. Bij vernieuwing

van opstallen op een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventueel slopen en/of bouwrijp maken. Daarnaast is er sprake van een bestaande contractrelatie en heeft de erfpachter geen reëel alternatief anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractssituatie, coulance overwegingen en om het draagvlak van het erfpachtstelsel te vergroten, zijn redenen om een depreciatiefactor te hanteren bij het bepalen van de grondwaarde ten behoeve van een canonherziening einde tijdvak. De depreciatiefactor is door het college van B&W (besluitnummer BD2010-007586) voor 2011 e.v. vastgesteld op 0,75. Tot en met 2010 kende de depreciatiefactor een andere hoogte.

Reductie

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

Het doel van de berekening is vaststelling van een grondwaardestijging en een canonverhoging. De waardestijging van de grond wordt berekend door de nieuwe situatie af te zetten tegen de oude situatie, beide tegen actueel prijspeil. Voor de tussentijdse wijzigingen gelden aparte rekenregels voor het vaststellen van de (nieuwe) canon. Gelet moet worden op meeteenheden, of er sprake is van een substantieel karakter en niet te vergeten de bestemming.. Bij wijziging van een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventueel slopen en/of bouwrijp maken. In dat kader is een reductie van de (nieuwbouw) grondprijzen op zijn plaats.

De reductie is voor niet-substantiële wijzigingen standaard maximaal 40% van de grondwaardetoename gebaseerd op de nieuwbouwgrondprijzen. De hoogte van de (standaard) reductie is afhankelijk van de ouderdom van het recht; vijftien jaar na de 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	11	12	13	14	≥15
Reductiefactor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	0,92	0,88	0,84	0,80	0,76	0,72	0,68	0,64	0,60

Substantiële wijzigingen

Wanneer erfpachters de bestemming van een erfpachtrecht willen wijzigen en/of het vloeroppervlak willen uitbreiden waarbij de wijziging een substantieel karakter heeft, is toepassing van de standaard reductie niet toegestaan. Redenen hiervoor zijn dat substantiële wijzigingen min of meer vergelijkbaar zijn met nieuwe uitgiften en dat oneigenlijke handel in rechten van erfpacht moet worden voorkomen. Wel is het vaak mogelijk een reductie op basis van maatwerk te geven voor het feit dat er geen sprake is van bouwrijpe grond. De hoogte van deze maatwerk reductie is afhankelijk van de hoogte van de (uit)sloopkosten en de kosten voor het bouwrijp (en in uitzonderlijke gevallen woonrijp) maken van de grond en maximaal 40% van de grondwaardetoename. In het geval van een substantiële wijziging is het daarom noodzakelijk in gesprek te treden met de erfpachter en de afdeling Vastgoedadvisering.

Voor het toepassen van de reductie gelden de volgende regels:

a. Perceelsuitbreidingen

Bij perceelsuitbreiding wordt in feite een nieuw perceel uitgegeven dat vervolgens wordt samengevoegd met het bestaande perceel. Reductie is daarom niet van toepassing op de uitbreiding van het perceel. Voor tuinuitbreiding bij woningbouw: zie paragraaf 2.3.

b. Bestemmings- of bebouwingswijziging van woningen

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

Bij de splitsing van vrije sector huurwoningen wijzigt de bestemming naar 'markt(=koop)woning'. Dit geldt niet als een 'substantiële wijziging'. Bij deze bestemmingswijziging is de standaard reductie dus van toepassing. Voor bestemmingswijziging van sociale huurwoningen: zie het Convenant Splitsen en Verkopen 2008-2016.
Voor wijziging van een woonbestemming naar een niet-woonbestemming of andersom: zie onder d.

c. Bestemmings- of bebouwingswijziging van commerciële of maatschappelijke functies

De standaard reductiefactor mag worden toegepast, behalve wanneer sprake is van één van de volgende situaties (in deze situaties is er sprake van een substantiële wijziging):

- de totale grondwaarde van het erfpachtrecht neemt door de wijziging met meer dan 100% toe; of
- er is sprake is van een uitbreiding groter dan 2.500 m² bvo; of
- er is sprake van wijziging naar, of uitbreiding van de kantoorbestemming in één van de gebieden waar de gemeentelijke Kantorenvisie geen groei van het kantorenvolume voorziet.

.

d. Vervroegde Herziening en grote transformatieprojecten

Bij Vervroegde Herziening van een erfpachtrecht met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² bvo of m² kavel mag de standaard reductiefactor worden toegepast. Voor vervroegde herzieningen of andere grootschalige transformatieprojecten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² bvo of m² kavel moet een maatwerkadvies worden aangevraagd bij het Transformatieteam van OGA. Voor vragen over het toepassen van de depreciatiefactor of de reductie bij Vervroegde Herziening kan contact worden opgenomen met het Transformatieteam.

Voorbeelden toepassing van de reductie

1. De uitbreiding van een kantoor van 4.000 m² bvo met een laag van 400 m² bvo is niet substantieel, omdat de uitbreiding slechts 10% van het bestaande vloeroppervlak is en kleiner dan 2.500 m² bvo. De standaard reductiefactor 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%. Dit is geen substantiële wijziging. De standaard reductiefactor 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 grondwaarde neemt toe met 140%, dus meer dan 100%, daarom is sprake van een substantiële wijziging. De standaard reductiefactor is *niet* van toepassing. In overleg met de afdeling Vastgoedadvisering wordt de reductie bepaald.
4. Bestemmingswijziging en uitbreiding van een pand met drie functies: wonen (75 m² gbo; €1.250 per m² gbo), kantoor (1000 m² bvo; € 700 per m² bvo) en een bedrijfsruimte (35% kantoor) op de begane grond (500 m²; € 250 per m² bvo). Totale grondwaarde van de huidige bestemming is € 918.750. Het pand wordt 100% kantoorruimte. De waarde 1600 m² bvo * € 700 = €1.120.000. De grondwaarde stijgt dus met 22%. De standaard reductiefactor is hier dus van toepassing.
5. Bestemmingswijziging van een markthuurwoning naar een koopwoning, De grondprijs neemt toe van € 360 per m² gbo naar € 790 per m² gbo. Hoewel de totale grondwaarde toeneemt met 119%, is de wijziging niet substantieel omdat de bestemmingswijziging naar koopwoning bij de splitsing van vrije sector huurwoningen nooit substantieel is.
6. Herontwikkeling van een bedrijfsgebouw (max. 50% kantoor, grondprijs € 420 per m² bvo) van 3.000 m² bvo naar 4.500 m² bvo sociaal-maatschappelijk (grondprijs € 154 per m² bvo) alsmede 1.200 m² bvo winkel (grondprijs € 850 per m² bvo). Deze wijziging is substantieel: hoewel de grondwaarde met € 453.000 slechts toeneemt met 36%, bedraagt de uitbreiding meer dan 2.500 m² bvo. De standaard reductiefactor is hier dus *niet* van toepassing. In overleg met de afdeling Vastgoedadvisering wordt de reductie bepaald.

Advies bij substantieel

Erfpachters kunnen bij een substantiële wijziging worden gecompenseerd voor kosten die samenhangen met het feit dat geen bouwrijpe grond wordt geleverd[6]. Deze maatwerk reductie wordt door de afdeling Vastgoedadvisering bepaald en kan niet meer bedragen dan 40% van de grondwaardestijging als gevolg van de bestemmings- of bebouwingswijziging.

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.

Belastingen

Mutaties van bestaande erfpachten zijn als regel leveringen voor de overdrachtsbelasting, waarbij de heffingsgrondslag gelijk is aan de waardeverandering door de mutatie van de erfpacht, danwel 17 maal de stijging van de jaarcanon. De erfpachter dient de overdrachtsbelasting op eigen aangifte of aanslag te voldoen. Betaling geschiedt veelal bij akteverlijding bij de notaris.

[6] Dit betreft de kosten voor slopen en bouwrijp maken van het perceel, die bij bestaande erfpacht door de erfpachter zelf worden gedragen.

In een aantal uitzonderingsgevallen kan een wijziging van een erfpacht een BTW belaste levering vormen. Deze gevallen zijn echter zeer projectspecifiek, waarover per geval advies kan worden ingewonnen bij o.a. Bureau Rijksbelastingzaken, onderdeel van de Dienst Gemeentebelastingen (DGBA). Vragen aan DBGA met betrekking tot fiscaliteit in relatie tot erfpachtbeheer moeten vooraf afgestemd worden met Bureau Erfpacht.
In bijlage G is een determinatieschema fiscaliteit erfpachttransacties opgenomen.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

2 Woningbouw

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

2.1 Nieuwe uitgiften - Woningen marktsector

Grondprijs koopwoningen

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

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 de VON prijs van een koopwoning. De stichtingskosten van een markthuurwoning zijn gelijk aan die van een huurwoning.

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[7]. Dit geldt zowel voor projecten waarin de overwegende functie wonen is als voor projecten waarin de overwegende functie niet wonen is.

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 buurtcodetabel aan het einde van dit hoofdstuk worden per stadsdeel de mediane VON-prijzen per buurtcode

[7] Gebruikelijk is minimaal 15 jaar.

gegeven. Het kan voorkomen dat locaties apart worden vermeld, zoals grote projecten of projecten waar sprake is van een uitzonderlijke situatie ten opzichte van de rest van het gebied binnen de buurtcode. Alle andere (kleine) locaties zijn terug te vinden als onderdeel van een buurtcombinatie. (Bijvoorbeeld: Het Albatrosterrein in Amsterdam Noord is gelegen in de Vogelbuurt en is terug te vinden in buurtcombinatie N61 (IJplein/Vogelbuurt)).

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

Stichtingskosten

Om de bij de VON-prijs horende grondprijs te kunnen bepalen moet een keuze worden gemaakt voor een referentiemodel. Voor nieuwe uitgiften zijn 15 referentiemodellen ontwikkeld. Vijf referentiemodellen voor eengezinswoningen, negen referentiemodellen voor meergezinswoningen en één voor benedenbovenwoningen (BeBo's). De eigenschappen van deze modellen zijn in bijlage E nader omschreven.

Voor *vrijstaande woningen* én 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.

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

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

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

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

Plint

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

- categorie 4 lagen [5.1.2b] per m^2 gbo
- categorie 5 tot 7 lagen [5.1.2b] per m^2 gbo
- categorie 8 tot en met 11 lagen [5.1.2b] per m^2 gbo

(de bedragen zijn inclusief BTW)

Deze stichtingskosten moeten worden opgeteld bij de stichtingskosten zoals opgenomen in de normtabellen.

Geluidsbelasting

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

Geluidsbelasting op de gevel	**Meerkosten per m² GBO**
Van 53 dB tot 58 dB	[5.1.2b]
Van 58 dB tot 64 dB	
Van 64 dB tot 66 dB	
Van 66 dB tot 68 dB	
(meerkosten op stichtingskostenniveau inclusief btw)	

Minimum grondprijs

Voor alle woningen (m.u.v. studenteneenheden) geldt een minimumgrondprijs per woning van € 14.354 exclusief BTW.

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 § 1.4.

2.1.1 Uitzonderingen

In een aantal gevallen kan worden afgeweken van de hiervoor beschreven toepassing van het grondprijsbeleid voor woningen die worden uitgegeven in nieuwe erfpachtrechten. 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.

Afwijkende locatie

Zoals gezegd is er sprake van gemiddelde VON-prijzen per buurtcombinatie of grootschalige locatie. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij de gegeven prijsindicaties niet toereikend zijn. Zo kan er sprake zijn van een bijzonder gunstige ligging (vrij uitzicht op groen of water en goede bezonning bijvoorbeeld), of van een bijzonder ongunstige ligging (geen uitzicht en veel overlast bijvoor-

beeld). Het verdient sterk aanbeveling bij een dergelijke situatie de afdeling Vastgoedadvisering te raadplegen. Zie ook §1.2 (maatwerkadviezen).

Afwijkende stichtingskosten

De gegeven grondprijzen gaan uit van de stichtingskosten van een gemiddelde woning per referentiemodel (zie normtabel Grondprijzen). Als sprake is van afwijkende uitgangspunten, zoals een hoge woontoren of een vrijstaande woning zullen hogere stichtingskosten gemaakt worden. Advies van de afdeling 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.

Afwijkende woningtypen

Casco woningen

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

Woonwerkwoningen

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

Woonzorgcomplex

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

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

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

Short-stay

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

Woonwagenstandplaats

Voor een *woonwagenstandplaats* geldt de minimum grondprijs van € 14.354 exclusief BTW. Onder een woonwagen wordt verstaan een wagen die voortdurend of nagenoeg voortdurend als woning wordt gebruikt of daartoe is bestemd. Voor woonwagenstandplaatsen in de sociale huursector op of buiten een woonwagencentrum, geldt dat het kaveloppervlak maximaal 195 m² bedraagt.

Bedrijfswoningen

Voor *bedrijfswoningen* op bedrijventerreinen geldt de minimum grondprijs van € 14.354 exclusief BTW.

MGE-woningen

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

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

Particulier opdrachtgeverschap

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

Bij *individueel particulier opdrachtgeverschap* is op het moment van vaststelling van de grondprijs doorgaans wel de omvang van de kavel bekend, maar niet het exacte gebruiksvloeroppervlak van de woning. Daarnaast zijn doorgaans de bouwkosten bij deze bouwvorm hoger dan bij projectmatig ontwikkelde woningen. De kavelprijs wordt bepaald door de afdeling Vastgoedadvisering van het OGA. De door het OGA bepaalde kavelprijzen kunnen ook als ondergrens worden gebruikt bij veiling van de kavels.
Uitgangspunten bij vaststelling van de kavelprijs zijn de maximale bebouwingsmogelijkheid en de residueel genormeerde grondprijs voor een eengezinswoning op de betreffende locatie. Als het is toegestaan een bovengemiddeld grote woning te realiseren, dan worden niet alle mogelijk te realiseren m² gbo in rekening gebracht.

De gronduitgifte bij *collectief particulier opdrachtgeverschap* is in zekere zin een bouwenvelop. Bij woningen die worden uitgegeven in het kader van een bouwenvelop gelden de bovenstaande bepalingen voor particulier opdrachtgeverschap niet.

2.2 Nieuwe uitgiften - Sociale woningbouw

Omschrijving

Tot de sociale huursector behoren de woningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen in het kader van hun volkshuisvestelijke taak (zie AB 1998), waarbij geldt dat een sociale huurwoning gebonden is aan een jaarlijks vast te stellen maximaal redelijke huur. De grond voor sociale huurwoningen wordt uitgegeven conform de algemene bepalingen voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998. Hierin worden voorwaarden gesteld aan de maximale aanvangshuren. Deze zijn voor 2010 gelijk aan de bereikbaarheidsgrenzen voor de primaire doelgroep c.q. de aftoppingsgrenzen in de huursubsidiewet: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 511 per maand en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 548 per maand (prijspeil 1 juli 2009). 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 € 647 (prijspeil 1 juli 2009), 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 2010 met 2,5% 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	€ 31.898 excl. BTW
Gebied 2	Westerpark, de Baarsjes, Oost/Watergraafsmeer, IJburg, Zeeburgereiland	€ 21.265 excl. BTW
Gebied 3	Zuidoost, Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 14.354 excl. BTW

Studentenwoningen

Studentenwoningen zijn kleine woningen bestemd voor studenten die worden gebouwd door woningcorporaties. Voor studentenhuisvesting geldt een lagere eenheidsprijs, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenhuisvesting.

- 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 studenten-eenheid excl. BTW	Grondprijs onzelfstandige studenten-eenheid, excl. BTW
Gebied 1	€ 15.950	€ 10.633
Gebied 2	€ 10.633	€ 7.088
Gebied 3	€ 7.177	€ 4.785

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.

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 hoeven om zelfstandig te kunnen wonen. Groepswoningen hebben onder andere collectieve ruimten en de mogelijkheid tot 24-uurstoezicht c.q. ondersteuning. Er is sprake van het scheiden van wonen en zorg: dus bewoners hebben een huurcontract op naam en kunnen in aanmerking komen voor huursubsidie.
De grondprijs van groepswoningen wordt op dezelfde wijze berekend als de grondprijs van centraal wonen.

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 Bestaande erfpachtrechten - Woningen in de marktsector

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. Het criterium om te bepalen of er sprake is van grootschalige sloop/nieuwbouw is dat een project wat betreft schaalgrootte en complexiteit vergelijkbaar is met een nieuwe uitgifte. Bij onduidelijkheid moet advies bij de afdeling 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.
- 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.

Vrije sector huur

Ook bij bestaande erfpachtrechten wordt de waarde van een markthuurwoning bepaald door uit te gaan van een marktwaarde van 92,5 % van de VON prijs van een vergelijkbare koopwoning.

Splitsen Markthuurwoningen

Bij de splitsing van *markthuurwoningen* volgt er een bestemmingswijziging naar koopwoningen. Splitsen heeft namelijk maar één doel en dat is het uitponden van panden.
In de grondprijsbepaling wordt hier als volgt rekening mee gehouden:

1. De waardestijging van de grond is gelijk aan het verschil tussen de grondwaarde vóór en de grondwaarde na de wijziging (beide berekend tegen actueel prijspeil).
2. Allereerst wordt de marktinschatting van de betreffende locatie afgelezen uit de marktwaardetabel voor bestaande erfpachtrechten;

3. Vervolgens worden de (genormeerde) stichtingskosten exclusief grond bepaald (afgeleid van het grondaandeel). Let op: de grondprijzen in de tabellen zijn exclusief BTW.
4. De grondprijs voor de huur is dan gelijk aan: 92,5% van de VON-prijs minus de (genormeerde) stichtingskosten.
5. De bestemmingswijziging van markthuurwoning naar koopwoning geldt niet als substantiële wijziging.
6. Depreciatie is van toepassing.

Voorbeeld
In een project met bestaande erfpacht worden markthuurappartementen omgezet in marktkoopwoningen.
1. Voor de betreffende buurtcode bedraagt de VON-prijsinschatting € 2.600 per m² gbo en de bijbehorende grondprijs voor een koopwoning bedraagt in dit project € 537 per m² gbo excl. BTW (af te lezen uit tabel). De grondprijs inclusief BTW bedraagt € 639 per m² gbo.
2. De stichtingskosten bedragen € 2.600 - € 639 = € 1.961 per m² gbo incl. BTW.
3. De commerciële waarde van de huurwoning bedraagt 92,5% van € 2.600, dat is € 2.405 per m² gbo.
De grondprijs voor deze woning bedraagt: € 2.405 – € 1.961 = € 444 per m² gbo incl. BTW of wel € 373 per m² gbo excl. BTW.

Bebouwingswijziging bestaande rechten

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

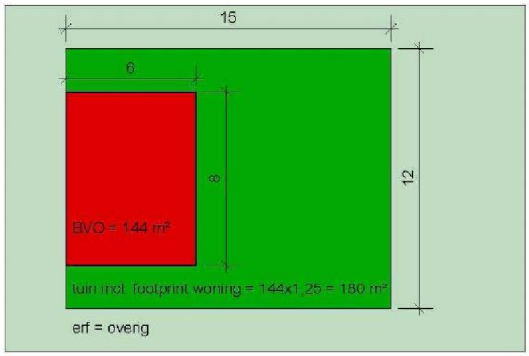
Tuinuitbreidingen bij woningbouw

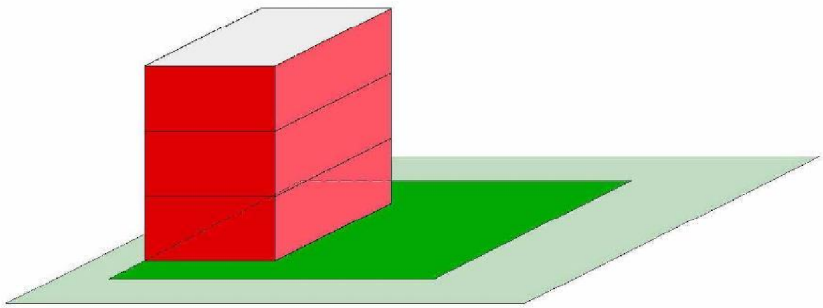
- De canon voor de tuinuitbreidingen wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende grondwaarde en canonpercentage, met dien verstande dat bij tuinuitbreidingen de grondprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd wordt met de factor 0,3.
- De grondwaarde van tuinuitbreidingen wordt berekend volgens de volgende formule: *m² grond * grondprijs * 0,3.*
- Als er sprake is van een tuinuitbreiding ten behoeve van een corporatie, wordt deze om niet uitgegeven (zie ook de omschrijving uit het Boek der Besluiten van B&W inzake grondzaken, 1997).

Extensief bebouwde kavels

Bij een conversie, een canonherziening einde tijdvak of een bestemmingswijziging van een extensief bebouwde kavel bij woningbouw worden de grondwaarde en canon als volgt bepaald.
Uitgangspunt is dat de waarde van de tuin zit verdisconteerd in de genormeerde VON-prijs per m² van een woning. Bij de grondwaardebepaling wordt de tuin

daarom niet apart in rekening gebracht. Het overige perceelsoppervlak krijgt de bestemming erf, hiervoor geldt de eenheidsprijs per m² woning vermenigvuldigd met de erffactor van 0,2.





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

Afkoop van de canon

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

de canon voor een tijdvak van 75 jaar (alleen mogelijk bij AB 1998) bedraagt 12,5%.

Uitsluiting 5-jaarlijkse Canonaanpassing

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

2.4 Bestaande erfpachtrechten - Sociale woningbouw

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

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

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

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

- *aankoop* van een recht van erfpacht door een woningcorporatie (art. V Uitvoeringsbesluit): voor toepassingverklaring van de AB '98 moet binnen een bepaalde termijn een verzoek worden ingediend;
- *heruitgifte* (art. III Uitvoeringsbesluit)*:* bij expiratie van een tijdelijk recht van erfpacht wordt dan het betreffende object in voortdurende erfpacht uitgegeven onder toepassingverklaring van de AB'98;
- *canonherziening einde tijdvak* (art. IV Uitvoeringsbesluit): bij expiratie van een tijdvak van een voortdurend recht van erfpacht worden de canon en afkoopsom voor het nieuwe tijdvak vastgesteld. Daarbij blijven de AB'98 van toepassing;
- *conversie majeure investering* (art. IV Uitvoeringsbesluit): Hier is sprake van wanneer een woningcorporatie in verband met een 'majeure investering' overgaat tot conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht. Vanaf het moment van conversie zijn dan de AB'98 van toepassing en start een tijdvak van 75 jaar. Onder een 'majeure investering' wordt verstaan: een investering

die door de erfpachter dient te worden gepleegd en die redelijkerwijs niet meer binnen de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, kan worden gefinancierd;
- *herziening majeure investering* (art. IV 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 2010 zijn de eenheidsprijzen per sociale huurwoning als volgt vastgesteld:

Woningcategorie	Grondprijs
Vooroorlogs	€ 5.400
Vroeg naoorlogs (1945-1958)	€ 7.000
Naoorlogs (1959-1975)	€ 8.300
1975 en daarna	€ 9.300
Parkeerplaats/garage bij sociale huurwoning	€ 1.600

Mogelijk wijzigen deze bedragen medio 2011 als gevolg van de onderhandelingen voor Bouwen aan de Stad-2.

Splitsing

Het Convenant verkoop sociale huurwoningen 2002-2007 is met de overeenkomst 'Bouwen aan de stad' verlengd tot en met 2016. Hiermee hebben de Amsterdamse toegelaten instellingen meer mogelijkheden om sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Met het convenant over de periode 2002-2007 konden de Amsterdamse corporaties in totaal 28.575 woningen verkopen, en met 'Bouwen aan de stad' zijn daaraan nog 12.000 woningen toegevoegd. Daartoe moet een groot aantal erfpachtrechten worden gesplitst in appartementsrechten/afzonderlijke rechten van erfpacht. Bureau Erfpacht voert deze splitsingswerkzaamheden voor de corporaties uit in mandaat voor alle stadsdelen.

De procedure voor de splitsing van erfpachtrechten van woningcorporaties staat beschreven in art. IX Uitvoeringsbesluit. Vanaf het moment van splitsing in appartementsrechten van een recht van erfpacht, worden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB 2000) op alle appartementsrechten van toepassing. Het recht van erfpacht moet bij de splitsing voor een periode van 50 jaar worden afgekocht als dit recht niet al voor minstens 10 jaar is afgekocht gerekend vanaf 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'. Sinds 1 juli 2007 is de erfpachter een eenmalige bijdrage ver-

schuldigd aan Bureau Erfpacht voor de bestemmingswijziging. Voor 2011 bedraagt deze bijdrage € 5.350.

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 1998.

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. Zie ook §2.3 Afkoop van de canon.

BTW

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

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 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 corporatie;
   - 50% van de opbrengst wordt opgenomen in de 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 daarom 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

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

Voor Bureau Erfpacht is het niet mogelijk om de afdrachten te verzorgen wanneer bovengenoemde opsomming niet in het besluit wordt opgenomen.
N.B. Mogelijk wijzigen deze afspraken medio 2011 als gevolg van de onderhandelingen voor Bouwen aan de Stad-2.

2.5 Erfpacht op water

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

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

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

Gezien het specifieke karakter van dit vastgoedsegment worden de grondprijzen bepaald per geval. Raadpleeg daarom voor een grondprijsbepaling de afdeling Vastgoedadvisering.

B&W heeft besloten om bij bestaande gevallen woonboten niet in erfpacht uit te geven omdat dit veel weerstand oproept. In plaats daarvan moet een aanlegovereenkomst met de beoogde woonbootbewoner worden gesloten. Op basis van deze aanlegvergunning doet de bewoner een (periodieke) betaling aan de gemeente Amsterdam voor de economische waarde van de ligplaats. Nieuwe ligplaatsen worden in beginsel wel in erfpacht uitgegeven.

Voor alle zaken betreffende de uitgifte van waterpercelen moet advies bij Vastgoedadvisering gevraagd worden. Bij de bepaling van de hoogte van de betaling wordt rekening gehouden met het type woonboot waarvoor een ligplaats bestemd is. Deze waardebepaling is dus op basis van OGA-advies. Hierbij wordt de woonboten ingedeeld in woonschepen, woonvaartuigen en woonarken (zie de bestemmingscatalogus in bijlage I).

Tabellen Woningbouw

VON-prijzen bij nieuwe uitgiften

Woningbouw		
nieuwe uitgiften	**eengezinswoningen**	**meergezinswoningen**
	VON-prijs per m² gbo	**VON-prijs per m² gbo**
A. Centrum		
A00 Burgwallen – Oude Zijde	OGA	€ 4.050
A01 Burgwallen – Nieuwe Zijde	OGA	€ 4.400
A02 Grachtengordel west	OGA	€ 5.100
A03 Grachtengordel zuid	OGA	€ 5.000
A04 Nieuwmarkt	OGA	€ 4.300
A05 Haarlemmerbuurt	OGA	€ 4.300
Brouwersgracht	OGA	€ 4.450
A06 Jordaan	OGA	€ 4.500
Marnixstraat	OGA	€ 4.000
A07 Weteringschans	OGA	€ 4.350
A08 Weesperbuurt / Sarphatistrook (A08a/b)	OGA	€ 4.250
Plantage (A08c)	OGA	€ 4.200
A09 Oostelijke Eilanden	OGA	OGA
Kadijken (A09g) + Kazernebuurt (A09h)	OGA	€ 3.900
E. West		
E12 Houthavens	OGA	OGA
E13 Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	OGA	€ 3.650
E14 Staatsliedenbuurt	OGA	€ 3.750
E15 Centrale Markt (Marcanti-driehoek, GWL-terrein)	OGA	OGA
E16 Frederik Hendrikbuurt	OGA	€ 3.750
E17 Da Costa	OGA	€ 4.200
E18 Kinkerbuurt	OGA	€ 3.850
E19 van Lennepbuurt:		
Da Costabuurt Zuid (E19a)	OGA	€ 4.200
Borgerbuurt (E19b)	OGA	€ 3.550
Lootsbuurt (E19c)	OGA	€ 4.000
E20 Helmersstraat	OGA	€ 4.200
E21 Overtoomse Sluis (E21a)	OGA	€ 4.150
Vondelbuurt (E21b)	OGA	OGA
E22 Vondelbuurt	OGA	OGA
E37 Landlust	OGA	€ 3.000
E38 Erasmuspark	OGA	€ 3.000
E39 Kolenkit	OGA	€ 2.900
Bos en Lommerplein	OGA	OGA
Laan van Spartaan	OGA	OGA
E40 Krommert	OGA	€ 3.450
E41 Van Galenbuurt	OGA	€ 3.150
E42 Hoofdweg e.o.	OGA	€ 3.400
Augustinus Poort	OGA	OGA
E43 Westindische Buurt	OGA	€ 3.450

Woningbouw		
nieuwe uitgiften	**eengezinswoningen**	**meergezinswoningen**
	VON-prijs per m² gbo	**VON-prijs per m² gbo**
F. Nieuw-West		
F75 Spieringhorn	OGA	OGA
F76 Slotermeer NO	€ 2.450	€ 2.300
F77 Slotermeer ZW	OGA	€ 2.200
Noorderhof (Zuid) (F77e)	OGA	OGA
Buurt 5 Zuid (F77f)	OGA	OGA
F78 Geuzenveld	OGA	€ 2.300
F79 Eendracht	€ 2.100	OGA
F80 Lutkemeer	OGA	OGA
F81 Osdorp Centrum	OGA	€ 2.350
Pieter Calandlaan	OGA	OGA
Meer en Oever, Oeverpad	OGA	€ 2.450
F82 Zuidwestkwadrant / Osdorp Midden	OGA	€ 2.400
F83 De Punt	OGA	€ 2.000
Project De Punt	OGA	€ 2.050
F84 De Aker	€ 2.400	€ 2.450
Dorp Sloten	OGA	OGA
F85 Oostoevers (F85a)	OGA	€ 2.450
Slotervaart (F85b,c,d,f,g)	OGA	OGA
Jacques Veldmanbuurt (F85e)	OGA	OGA
F86 Overtoomse Veld (F86a/b)	OGA	€ 2.300
Rembrandtpark Zuid (F86d)	OGA	€ 2.400
Station Lelylaan (F86e)	OGA	OGA
Lucaslocatie (F86f)	OGA	OGA
F87 Westlandgracht	OGA	OGA
F88 Nieuw Sloten, Park Haagseweg (F88b/e/f/g/h/i)	OGA	€ 2.400
Overig Sloten (F88a/c/d)	OGA	OGA
K. Zuid		
K24 Oude Pijp	OGA	€ 4.050
K25 Nieuwe Pijp	OGA	€ 4.200
K26 Diamantbuurt	OGA	€ 3.700
K44 Hoofddorpplein	OGA	€ 3.650
Sloterkade	OGA	OGA
K45 Schinkelbuurt	OGA	€ 4.050
K46 Willemspark	OGA	€ 4.600
K47 Museumkwartier	OGA	€ 5.000
K48 Stadionbuurt	OGA	€ 3.900
K49 Apollobuurt	OGA	€ 4.400
K50 Duivelseiland	OGA	€ 4.400
K52 Scheldebuurt	OGA	€ 3.750
Project Kop Rivierenbuurt	OGA	OGA
K53 IJsselbuurt	OGA	€ 3.600
K54 Rijnbuurt	OGA	€ 3.600
K59 Zuid/WTC ex. Zuidas (aparte tabel)	OGA	€ 3.400
K90 Buitenveldert-west (excl. Zuidas)	€ 3.550	€ 3.000
K91 Buitenveldert-oost (excl. Zuidas)	OGA	€ 2.800
de Klencke (K91e)	OGA	OGA

Woningbouw		
nieuwe uitgiften	**eengezinswoningen**	**meergezinswoningen**
	VON-prijs per m² gbo	**VON-prijs per m² gbo**
M. Oost		
M27 Weesperzijde (M27a/b Amstel)	OGA	OGA
Weesperzijde (M27a/b overig)	OGA	€ 3.900
Weesperzijde (M27c Parooldriehoek)	OGA	OGA
M28 Oosterparkbuurt	OGA	€ 3.650
Oosterpark	OGA	OGA
M29 Dapperbuurt	OGA	€ 3.250
Polderweggebied/Oostpoort	OGA	OGA
M30 Transvaalbuurt	OGA	€ 3.250
M31 Indische Buurt west	OGA	€ 3.400
M32 Indische Buurt oost	OGA	€ 3.300
M33 OHG	€ 3.750	€ 3.450
Oostelijke Handelskade (M33a)	OGA	€ 3.900
M34 Zeeburgereiland	OGA	OGA
M35 Steigereiland (M35a/b)	€ 3.000	€ 2.800
M35 Haveneiland west (M35c/d)	€ 3.000	€ 2.700
M51 Haveneiland oost (M51b)	OGA	OGA
Haveneiland oost (M51c)	OGA	OGA
Rieteilanden oost (M51a)	OGA	OGA
M51 Centrumeiland (M51d)	OGA	OGA
M55 Frankendael, Jeruzalem, Amstelstation eo.	OGA	OGA
M56 Linnaeusparkbuurt (M56a)	OGA	€ 3.950
Middenmeer (M56b/c)	OGA	€ 3.300
Sportpark Middenmeer (M56d/e)	OGA	OGA
Park de Meer (M56f)	OGA	€ 3.000
Science Park (M56h/i)	OGA	OGA
M57 Betondorp	OGA	OGA
M58 Omval (M58a)	OGA	€ 3.000
Weespertrekvaart (M58b)	OGA	OGA
Amstelkwartier (M58c/d)	OGA	OGA
M74 IJburg Overig 2e fase	OGA	OGA
N. Noord		
N60 Volewijck	OGA	OGA
N61 IJplein	OGA	€ 2.700
N62 Tuindorp Nieuwendam	OGA	OGA
N63 Tuindorp Buiksloot	OGA	OGA
N64 Nieuwendammerdijk, Buiksloterdijk	€ 3.450	OGA
N65 Tuindorp Oostzaan West (N65a)	OGA	€ 2.550
Tuindorp Oostzaan Oost (N65b)	OGA	€ 2.550
Terrasdorp (N65c)	OGA	OGA
Bongerd (N65d)	OGA	OGA
N66 Molenwijk (N66a)	OGA	€ 2.350
Oostzanerdijk (N66b)	OGA	OGA
Walvisbuurt (N66c)	€ 2.650	OGA
Twiske Zuid (N66d)	€ 2.500	OGA
N67 Kadoelen	OGA	OGA

Woningbouw		
nieuwe uitgiften	**eengezinswoningen**	**meergezinswoningen**
	VON-prijs per m² gbo	**VON-prijs per m² gbo**
Vervolg stadsdeel Noord		
N68 Markengouw Noord (N68a)	OGA	€ 2.050
Werengouw Noord (N68b)	OGA	€ 1.850
Werengouw Midden (N68c)	OGA	€ 2.200
Overig Weren- en Markengouw (N68d-f)	OGA	OGA
Parkranden (Hilversumstraat	OGA	OGA
Hilverbeekstraat, Zuiderzeepark)	OGA	OGA
N69 Buikslotermeer	OGA	€ 2.150
CAN	OGA	OGA
N70 Banne Zuidwest (N70a)	OGA	€ 2.050
Banne Zuidoost (N70b)	OGA	€ 2.250
Project Schepenlaan (N70b)	OGA	OGA
Banne Noordwest en Noordoost (N70c/d)	OGA	€ 2.150
Buiksloterbreek en Marjolijnterrein (N70e/f)	OGA	OGA
N71 Noordelijke IJ-oevers	OGA	OGA
N73 Landelijk Noord	OGA	OGA
T. Zuidoost		
T92 Hoofdcentrum Zuidoost (Arenagebied)	OGA	OGA
T94 Bijlmer Centrum (D-,F-,H-buurt)	€ 2.000	€ 2.000
F-buurt (T93d)	€ 1.950	€ 2.000
Project Marktplein Zuid	€ 2.100	€ 2.050
Bijlmerpark West (T93k)	OGA	OGA
T94 Bijlmer Oost (E-,G-,K-buurt)	OGA	€ 2.000
G-buurt Oost (T94 j)	€ 2.150	€ 2.000
T95 L-Buurt, Gaasperpark, Gaasperplas	OGA	€ 1.900
T96 Holendrecht, Reigersbos, Gaasperdam	€ 1.900	€ 1.900
Project Holendrecht	OGA	OGA
T97 Gein	€ 1.950	€ 2.150
T98 Driemond	€ 2.450	OGA
IJ-oevers		
Oostelijke Handelskade	OGA	OGA
Oosterdokseiland	OGA	OGA
Westerdokseiland	OGA	OGA
Westelijk Stationseiland	OGA	OGA
Zuidas		
Zuidas	OGA	OGA
Centrumgebied Zuidoost		
Arenagebied	OGA	OGA

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

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				
A00 Burgwallen – Oude Zijde	OGA	OGA	€ 4.050	
A01 Burgwallen – Nieuwe Zijde	OGA	OGA	€ 4.400	
A02 Grachtengordel west	OGA	OGA	€ 5.100	5.1.2b
A03 Grachtengordel zuid	OGA	OGA	€ 5.000	
A04 Nieuwmarkt	OGA	OGA	€ 4.300	
A05 Haarlemmerbuurt	OGA	OGA	€ 4.300	
Brouwersgracht	OGA	OGA	€ 4.450	OGA
A06 Jordaan	OGA	OGA	€ 4.500	
Marnixstraat	OGA	OGA	€ 4.000	
A07 Weteringschans	OGA	OGA	€ 4.350	5.1.2b
A08 Weesperbuurt / Sarphatistrook (A08a/b)	OGA	OGA	€ 4.250	
Plantage (A08c)	OGA	OGA	€ 4.200	
A09 Oostelijke Eilanden	OGA	OGA	OGA	OGA
Kadijken (A09g) + Kazernebuurt (A09h)	OGA	OGA	€ 3.900	5.1.2b
E. West				
E12 Houthavens	OGA	OGA	OGA	OGA
E13 Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	OGA	OGA	€ 3.650	5.1.2b
E14 Staatsliedenbuurt	OGA	OGA	€ 3.750	
E15 Centrale Markt (Marcanti, GWL-terrein)	OGA	OGA	OGA	OGA
E16 Frederik Hendrikbuurt	OGA	OGA	€ 3.750	
E17 Da Costa	OGA	OGA	€ 4.200	5.1.2b
E18 Kinkerbuurt	OGA	OGA	€ 3.850	
E19 Van Lennepbuurt:				
Da Costabuurt Zuid (E19a)	OGA	OGA	€ 4.200	
Borgerbuurt (E19b)	OGA	OGA	€ 3.550	
Lootsbuurt (E19c)	OGA	OGA	€ 4.000	5.1.2b
E20 Helmersstraat	OGA	OGA	€ 4.200	
E21 Overtoomse Sluis (E21a)	OGA	OGA	€ 4.150	
Vondelbuurt (E21b)	OGA	OGA	OGA	OGA
E22 Vondelbuurt	OGA	OGA	OGA	OGA
E37 Landlust	OGA	OGA	€ 3.000	
E38 Erasmuspark	OGA	OGA	€ 3.000	5.1.2b
E39 Kolenkit	OGA	OGA	€ 2.900	
Bos en Lommerplein	OGA	OGA	OGA	OGA
Laan van Spartaan	OGA	OGA	OGA	OGA
E40 Krommert	OGA	OGA	€ 3.450	5.1.2b
E41 Van Galenbuurt	OGA	OGA	€ 3.150	5.1.2b
E42 Hoofdweg e.o.	OGA	OGA	€ 3.400	
Augustinus Poort	OGA	OGA	OGA	OGA
E43 Westindische Buurt	OGA	OGA	€ 3.450	5.1.2b

bestaande rechten	**eengezinswoningen**		**Meergezinswoningen**	
	Marktwaarde per m² gbo	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**	**Marktwaarde per m² gbo**	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**
F. Nieuw-West				
F75 Spieringhorn	OGA	OGA	OGA	OGA
F76 Slotermeer NO	€ 2.450	5.1.2b	€ 2.300	5.1.2b
F77 Slotermeer ZW	OGA	OGA	€ 2.200	
Noorderhof (Zuid) (F77e)	OGA	OGA	OGA	OGA
Buurt 5 Zuid (F77f)	OGA	OGA	OGA	OGA
F78 Geuzenveld	OGA	OGA	€ 2.300	5.1.2b
F79 Eendracht	€ 2.100	5.1.2b	OGA	OGA
F80 Lutkemeer	OGA	OGA	OGA	OGA
F81 Osdorp Centrum	OGA	OGA	€ 2.350	5.1.2b
Pieter Calandlaan	OGA	OGA	OGA	OGA
Meer en Oever, Oeverpad	OGA	OGA	€ 2.450	
F82 Zuidwestkwadrant / Osdorp Midden	OGA	OGA	€ 2.400	
F83 De Punt	OGA	OGA	€ 2.000	5.1.2b
Project De Punt	OGA	OGA	€ 2.050	
F84 De Aker	€ 2.400	5.1.2b	€ 2.450	
Dorp Sloten	OGA	OGA	OGA	OGA
F85 Oostoevers (F85a)	OGA	OGA	€ 2.450	5.1.2b
Slotervaart (F85b/c/d/f/g)	OGA	OGA	OGA	OGA
Jacques Veldmanbuurt (F85e)	OGA	OGA	OGA	OGA
F86 Overtoomse Veld (F86a/b)	OGA	OGA	€ 2.300	5.1.2b
Rembrandtpark Zuid (F86d)	OGA	OGA	€ 2.400	
Station Lelylaan (F86e)	OGA	OGA	OGA	OGA
Lucaslocatie (F86f)	OGA	OGA	OGA	OGA
F87 Westlangracht	OGA	OGA	OGA	OGA
F88 Nieuw Sloten, Park Haagseweg (b t/m i)	OGA	OGA	€ 2.400	5.1.2b
Overig Sloten (F88a/c/d)	OGA	OGA	OGA	OGA
K. Zuid				
K24 Oude Pijp	OGA	OGA	€ 4.050	
K25 Nieuwe Pijp	OGA	OGA	€ 4.200	5.1.2b
K26 Diamantbuurt	OGA	OGA	€ 3.750	
K44 Hoofddorpplein	OGA	OGA	€ 3.650	
Sloterkade	OGA	OGA	OGA	OGA
K45 Schinkelbuurt	OGA	OGA	€ 4.500	
K46 Willemspark	OGA	OGA	€ 4.600	
K47 Museumkwartier	OGA	OGA	€ 5.000	
K48 Stadionbuurt	OGA	OGA	€ 3.900	5.1.2b
K49 Apollobuurt	OGA	OGA	€ 4.400	
K50 Duivelseiland	OGA	OGA	€ 4.400	
K52 Scheldebuurt	OGA	OGA	€ 3.750	
Project Kop Rivierenbuurt	OGA	OGA	OGA	OGA
K53 IJsselbuurt	OGA	OGA	€ 3.600	
K54 Rijnbuurt	OGA	OGA	€ 3.600	
K59 Zuid/WTC excl. Zuidas (aparte tabel)	OGA	OGA	€ 3.400	5.1.2b
K90 Buitenveldert-west (excl. Zuidas)	€ 3.550	5.1.2b	€ 3.000	
K91 Buitenveldert-oost (excl. Zuidas)	OGA	OGA	€ 2.800	
De Klencke (K91e)	OGA	OGA	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**
M. Oost				
M27 Weesperzijde (M27a/b Amstel)	OGA	OGA	OGA	OGA
Weesperzijde (M27a/b overig)	OGA	OGA	€ 3.900	5.1.2b
Weesperzijde (M27c Parooldriehoek)	OGA	OGA	OGA	OGA
M28 Oosterparkbuurt	OGA	OGA	€ 3.650	5.1.2b
Oosterpark	OGA	OGA	OGA	OGA
M29 Dapperbuurt	OGA	OGA	€ 3.250	5.1.2b
Polderweggebied	OGA	OGA	OGA	OGA
M30 Transvaalbuurt	OGA	OGA	€ 3.250	5.1.2b
M31 Indische Buurt west	OGA	OGA	€ 3.400	
M32 Indische Buurt oost	OGA	OGA	€ 3.300	
M33 OHG	€ 3.750	5.1.2b	€ 3.450	
Oostelijke Handelskade (M33a)	OGA	OGA	€ 3.900	
M34 Zeeburgereiland	OGA	OGA	OGA	OGA
M35 Steigereiland (M35a/b)	OGA	OGA	OGA	OGA
M35 Haveneiland west (M35c/d)	€ 3.000	5.1.2b	€ 2.800	5.1.2b
M51 Haveneiland oost (M51b)	€ 3.000		€ 2.700	
Haveneiland oost (m51c)	OGA	OGA	OGA	OGA
Rieteilanden oost (M51a)	OGA	OGA	OGA	OGA
M51 Centrumeiland (M51d)	OGA	OGA	OGA	OGA
M55 Frankendael / Jeruzalem / Amstel Station	OGA	OGA	OGA	OGA
M56 Linnaeusparkbuurt (M56a)	OGA	OGA	€ 3.950	5.1.2b
Middenmeer (M56b/c)	OGA	OGA	€ 3.300	
Sportpark Middenmeer (M56d/e)	OGA	OGA	OGA	OGA
Park de Meer (M56f)	OGA	OGA	€ 3.000	5.1.2b
Science Park (M56h/i)	OGA	OGA	OGA	OGA
M57 Betondorp	OGA	OGA	OGA	OGA
M58 Omval (M58a)	OGA	OGA	€ 3.000	5.1.2b
Weespertrekvaart (M58b)	OGA	OGA	OGA	OGA
Amstelkwartier (M58c/d)	OGA	OGA	OGA	OGA
M74 IJburg Overig 2e fase	OGA	OGA	OGA	OGA
N. Noord				
N60 Volewijck	OGA	OGA	OGA	OGA
N61 IJplein	OGA	OGA	€ 2.700	5.1.2b
N62 Tuindorp Nieuwendam	OGA	OGA	OGA	OGA
N63 Tuindorp Buiksloot	OGA	OGA	OGA	OGA
N64 Nieuwendammerdijk, Buiksloterdijk	€ 3.450	5.1.2b	OGA	OGA
N65 Tuindorp Oostzaan West (N65a)	OGA	OGA	€ 2.550	5.1.2b
Tuindorp Oostzaan Oost (N65b)	OGA	OGA	€ 2.550	
Terrasdorp (N65c)	OGA	OGA	OGA	OGA
Bongerd (N65d)	OGA	OGA	OGA	OGA
N66 Molenwijk (N66a)	OGA	OGA	€ 2.350	5.1.2b
Oostzanerdijk (N66b)	OGA	OGA	OGA	OGA
Walvisbuurt (N66c)	€ 2.650	5.1.2b	OGA	OGA
Twiske Zuid (N66d)	€ 2.500		OGA	OGA
N67 Kadoelen (N67a/b)	OGA	OGA	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**
Vervolg stadsdeel Noord				
N68 Markengouw Noord (N68a)	OGA	OGA	€ 2.050	5.1.2b
Werengouw Noord (N68b)	OGA	OGA	€ 1.850	OGA
Werengouw Midden (N68c)	OGA	OGA	€ 2.200	5.1.2b
Overig Weren- en Markengouw (N68d-f)	OGA	OGA	OGA	OGA
Parkranden (Hilversumstraat	OGA	OGA	OGA	OGA
Hilverbeekstraat, Zuiderzeepark)	OGA	OGA	OGA	OGA
N69 Buikslotermeer	OGA	OGA	€ 2.150	5.1.2b
CAN	OGA	OGA	OGA	OGA
N70 Banne Zuidwest (N70a)	OGA	OGA	€ 2.050	5.1.2b
Banne Zuidoost (N70b)	OGA	OGA	€ 2.250	
Project Schepenlaan (N70b)	OGA	OGA	OGA	OGA
Banne Noordwest en Noordoost (N70c/d)	OGA	OGA	€ 2.150	5.1.2b
Buiksloterbreek, Marjolijnterrein (N70e/f)	OGA	OGA	OGA	OGA
N71 Noordelijke IJ-oevers	OGA	OGA	OGA	OGA
N73 Landelijk Noord	OGA	OGA	OGA	OGA
T. Zuidoost				
T92 Hoofdcentrum Zuidoost (Arenagebied)	OGA	OGA	OGA	OGA
T93 Bijlmer Centrum (D-,F-,H-buurt)	€ 2.000	5.1.2b	€ 2.000	5.1.2b
F-buurt (T93d)	€ 1.950		€ 2.000	
Project Marktplein Zuid	€ 2.100		€ 2.250	
Bijlmerpark West (T93k)	OGA	OGA	OGA	OGA
T94 Bijlmer Oost (E-,G-,K-buurt)	OGA	OGA	€ 2.000	5.1.2b
G-buurt Oost (T94j)	€ 2.150	5.1.2b	€ 2.000	
T95 L-Buurt, Gaasperpark, Gaasperplas	OGA	OGA	€ 1.900	
T96 Holendrecht, Reigersbos, Gaasperdam	€ 1.900	5.1.2b	€ 1.900	
Project Holendrecht	OGA	OGA	OGA	OGA
T97 Gein	€ 1.950	5.1.2b	€ 2.150	5.1.2b
T98 Driemond	€ 2.450		OGA	OGA
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				
Zuidas	OGA	OGA	OGA	OGA
Centrumgebied Zuidoost				
Arenagebied	OGA	OGA	OGA	OGA

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

3 Kantoor- en bedrijfsruimte

Omschrijving

Onder *kantoorruimte* wordt verstaan het vastgoed waarbinnen, volgens haar constructie en inrichting, management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden. Van kantoorruimte is sprake als meer dan 70% van het bruto vloeroppervlak gebruikt kan worden als kantoorruimte.

Onder *bedrijfsruimte* wordt verstaan het vastgoed, dat volgens haar constructie en inrichting, gebruikt wordt 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. Als de functies bedrijfsruimte en kantoor zelfstandig gebruikt worden (bijvoorbeeld eigen ingang, aparte gebruiker en/of separaat huurcontract etc.) gelden er separate grondprijzen, een voor bedrijfsruimte en de ander voor kantoor.

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 genoemd in hoofdstuk **4**.

Co-locaties

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

Showroom

Onder *showroom* wordt verstaan een ruimte ten behoeve van het tentoonstellen van te verkopen producten en/of diensten en perifere detailhandel of grootschalige geconcentreerde detailhandel. Showrooms vallen onder de bestemming detailhandel. Een showroom kan voorkomen in combinatie met een kantoor- of bedrijfsruimte, bijvoorbeeld bij een autodealer.
Zie verder hoofdstuk 5.

Zakelijke Dienstverlening

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

Voor consumentgerichte dienstverlening zie hoofdstuk 5 Detailhandel.

Creatieve industrie

Voor de *creatieve industrie* geldt geen apart (afwijkend) grondprijsbeleid. De hoogte van de grondprijzen voor de creatieve industrie wordt bepaald door het feitelijke gebruik. De aard en het gebruik van de ruimte bepalen onder welke categorie (of combinatie van de twee) de ruimte valt. Een reclamebureau bijvoorbeeld valt onder de categorie kantoor, dus geldt hierbij de grondwaarde voor kantoor.

Bestemmingscatalogus

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

Grondprijs

De grondprijzen voor bedrijfs- en kantoorruimten worden op residuele wijze bepaald. 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.

Floor-Space-index

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

In het kader van optimalisering van het grondgebruik op bedrijventerreinen geldt voor de bestemming bedrijfsruimte waar maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak mag worden gebruikt als kantoorruimte, een grondprijs, per m² kavel, onafhankelijk van het aantal m² bvo
Als op dezelfde kavel naast bedrijfsruimte ook andere zelfstandige bestemmingen voorkomen, geldt voor alle functies een aparte grondprijs. Hiervoor dient u contact op te nemen met de afdeling Vastgoedadvisering.

Stichtingskosten kantoor

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

Open opslag Amstel III en Amsterdam Noord

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

BTW, [redacted] en canon

Voor alle uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, [redacted] en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.2.

Bestaande rechten

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

Uitgifte van bebouwde grond

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

Grondprijzen kantoren en Bedrijfsruimten

Hieronder worden van een aantal locaties de grondprijzen van kantoren en bedrijfsruimten genoemd. Voor grondprijzen voor alle niet-genoemde locaties geldt dat er contact opgenomen moet worden met de afdeling Vastgoedadvisering van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

Grondprijzen kantoren per m² bvo excl. Btw		
A. Centrum		100%
A04 a	Oosterdokseiland Zuidzijde	OGA
A05 a	Westerdokseiland kop	OGA
E. West		
E13 g	Cultuurpark Westergasfabriek	5.1.2b
F. Nieuw-West		
F78 a, b, c	Geuzenveld Zuid	5.1.2b
F78 d	Buurt Negen	
F81 c	Osdorperplein e.o.	
F82 a, b	Osdorp Midden Noord	
F83 a	De Punt	
M. Oost		
M33 a, b	Oostelijke Handelskade	OGA
M51 b, c	Haveneiland Oost	5.1.2b
M51 d	Centrumeiland	
M55 b, d	Eenhoorn	
M56 h	Science Park	
M56 i	Science Park	
N. Noord		
N69	CAN-gebied:	5.1.2b
	- Buikslotermeerplein	
	- Centrale Zone Noord	
N71 a, c	Buiksloterham	
N71 b	Shell-terrein / Overhoeks	
N71 d	NDSM-werf:	
	- Oost	5.1.2b
	- Noord	
	- Zuid	5.1.2b
T. Zuidoost		
T92 a	Amstel III Centrumgebied	5.1.2b
T92 f	AMC	OGA
T93 d, e, j	Bijlmerdreef	5.1.2b
T93 e	Anton de Komplein	
T93 f, g, h, i	Karspeldreef	
T93 h	Huigenbos / Heesterveld	
T94 d, e	Karspeldreef	

Grondprijzen bedrijfsterreinen per m² excl. btw			
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	**50%**	**40%**	**30%**
B. Westpoort			
Sloterdijk I	5.1.2b		
Sloterdijk II			
Sloterdijk III:			
Alle kavels Sloterdijk III Zuid en Noord langs WRW en afritten WRW			5.1.2b
Overige kavels Sloterdijk III Zuid en Oost			5.1.2b
Overige kleinschalige kavels III Noord			
De Schil			
Sloterdijk III Noord grootschalige kavels (N5 en N6)			
E. West			
E15b, c – Van Slingelandtstraat e.o.	5.1.2b		
E37 – Landlust:			
E37a – Den Brielstraat / Nieuwpoortstraat e.o.	5.1.2b		
E37c – Krelis Louwenstraat e.o.			
F. Nieuw-West			
F80 Lutkemeer/Ookmeer			5.1.2b
F83b Bedrijvencentrum Osdorp	5.1.2b		
M. Oost			
M33h,i,j – Cruquiusweg / Zeeburgerpad	5.1.2b		
M33h – Veemarktterrein			
M35a Steigereiland – bedrijventerrein			
M58b – Amstel Businesspark			
M58c – Overamstel			
M58d – Amstel II			
Amstel II Gemeente Ouder-Amstel			
N. Noord			
N65c – Klaprozenweg – Noord	5.1.2b		
N71 – Overhoeks, Buiksloterham, NDSM, Cornelis Douwesterrein:			
N71b – Overhoeks	5.1.2b		
N71a,c – Buiksloterham:			
NDSM Oost			
NDSM Noord			
NDSM Zuid			
N71o – Cornelis Douwes 3			
N71p – Cornelis Douwes 2			
N71q – Cornelis Douwes 2			
N71r – Cornelis Douwes 1			5.1.2b
N71s – Cornelis Douwes 1			
N71t – Cornelis Douwes 0			
N71u – Cornelis Douwes 0			
T. Zuidoost			
T92 – Amstel III:			
T92 b	5.1.2b		
T92 c, d, e			

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

4 Commerciële functies binnen woonmilieu

Omschrijving

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

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

Woonmilieu

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

De publiekrechtelijke aanduiding bedrijfsruimte staat een veelheid aan invullingen toe. Bij de privaatrechtelijke vastlegging in een erfpachtovereenkomst zijn verschillende bestemmingsomschrijvingen mogelijk: bedrijfsruimte, kantoorruimte en detailhandel. Vaak is tijdens de onderhandelingsfase niet bekend met welke activiteiten de ruimten ingevuld gaan worden. In het erfpachtcontract kunnen afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met afwijkingen ten aanzien van de oorspronkelijke invulling. Als bestemmingsomschrijving wordt in het erfpachtcontract gekozen uit de omschrijvingen bedrijfsruimte, kantoorruimte of detailhandel. Het is niet gewenst 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.)	€ 155 per m² bvo
Detailhandel en kantoorruimte (meer dan 50% kantooroppervlak)	€ 362 per m² bvo
Detailhandel en kantoorruimte (meer dan 50% kantooroppervlak) gelegen in de Westelijke Tuinsteden, stadsdelen Noord en Zuidoost	€ 241 per m² bvo

Voor de toepassing van deze grondprijzen geldt voor de omvang per verhuurbare eenheid geen bovengrens.

BTW, 5.1.2b n canon

Voor alle uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan beschreven in § 1.2.

Bestaande rechten

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

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

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

Uitgifte van bebouwde grond

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

5 Detailhandel

5.1 Detailhandel

Omschrijving

Detailhandel is het fysiek (in tegenstelling tot online) leveren van goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Het is een sector die bestaat uit verschillende branches (zoals de levensmiddelenbranche, de modebranche, de woonbranche enz.). De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument.

Winkelruimte

Onder *winkelruimte* wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.

Winkelconcentratie

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

GDV

Onder *grootschalige geconcentreerde detailhandel (GDV)* wordt verstaan detailhandel met een ondergrens van 1500 m² bvo per vestiging buiten de gebruikelijke winkelconcentraties (zoals stadscentrum, stadsdeelcentrum, wijkcentrum of buurtcentrum). 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.

PDV

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.

Showroom

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

Dienstverlening

Bij *consumentgerichte dienstverlening* gaat het om kantoren en ondernemingen met een publieks- en/of baliefunctie. Anders dan in winkels worden geen goederen verkocht, maar wordt een dienst aangekocht of ingehuurd. Voorbeelden van deze consumentgerichte diensten zijn: reisbureaus, uitzendbureaus, makelaars, bankfilialen, hypotheekadviseurs, internetgelegenheden, kopieerwinkels, gereedschapverhuur en dergelijke.

Brancheverwaging

Een voortgaande trend is de *brancheverwaging*. Dit houdt in dat diverse functies in één voorziening worden gecombineerd. Meestal wordt in een dergelijk geval voor de grondprijsbepaling gekeken naar de functie die het grootste deel van het oppervlak inneemt. Bij grootschalige voorzieningen kunnen alle bestanddelen afzonderlijk worden gewaardeerd.

Grondprijs detailhandel

De grondprijs voor *detailhandel* gelegen binnen winkelconcentraties 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 detailhandel gelegen binnen een woonmilieu wordt in hoofdstuk 4 een vaste grondprijs afgegeven.
- Voor kelders, souterrains en verdiepingen is een korting op de grondprijs mogelijk. Neem hiervoor contact op met de afdeling 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% kantoorvloeroppervlakte
- Bouwmarkten/meubels/detailhandel in personenauto's: advies afdeling Vastgoedadvisering
- Tuincentra: advies afdeling Vastgoedadvisering
- Detailhandel in boten en caravans: grondprijzen volgens methodiek voor bedrijfsruimte maximaal 30% kantoor, zie tabel bedrijventerreinen met maximaal 30% kantoor.

Grondprijs GDV

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

Grondprijs consumentgerichte dienstverlening

Ondernemingen binnen de sector consumentgerichte dienstverlening hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden, net als bij winkels, veelal aangeboden via een balie). Daarom wordt de grondprijs voor consumentgerichte dienstverlening in een winkelconcentratie of elders in de stad, gelijk gesteld aan de grondprijs voor winkels.
Neem voor grondprijzen voor consumentgerichte dienstverlening 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	€ 340 tot € 950 per m² bvo
Wijkniveau	€ 574 tot € 1.500 per m² bvo
Stadsdeelniveau	€ 1.200 tot € 7.500 per m² bvo
Kernwinkelapparaat	€ 2.200 tot € 23.500 per m² bvo
Perifere detailhandel	€ 227 tot € 650 per m² bvo
Grootschalige detailhandel	Advies OGA
Showroom	Advies OGA

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

6 Horeca

De afkorting horeca staat voor "hotel, restaurant en café". Onder "hotel" vallen alle hotels en long-stay appartementen en onder "restaurant en café" vallen functies zoals café, bar, restaurant, fastfood-restaurant, koffiehuis, lunchroom en nachtclub.

6.1 Hotels en long-stay appartementen

Omschrijving

Onder een *hotel* wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van logies voor een in de regel kortstondig verblijf (in de regel korter dan een week).

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

Congresruimte

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

Grondprijs hotels

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

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

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

De hotelmarkt is erg conjunctuur gevoelig. Met het bepalen van de waarde, en dus ook de grondwaarde, wordt daarom rekening gehouden met de verwachtingen op de lange termijn. Schommelingen in de hotelmarkt, zoals die waarneembaar zijn in bijvoorbeeld bezettingsgraad en kamerprijzen, hoeven niet direct te

leiden tot andere waarde van het hotelvastgoed. De grondwaarde van een hotel is gebaseerd op de waarde van het hotelvastgoed.

Ten opzichte van 2010 zijn de bandbreedten van de grondprijzen voor hotels ruimer geworden. Doordat het aanbod is verruimd en de vraag gelijk gebleven of afgenomen is, is de concurrentie tussen de hotels groter geworden. Hotels op goede locaties zullen altijd in staat zijn klanten te trekken. Hotels op mindere locaties hebben grote moeite met het vullen van de hotelkamers. Het verschil in de waarde tussen hotels neemt hierdoor toe.
De grondprijs is in hoge mate afhankelijk van de locatiekenmerken (zoals ligging ten opzichte van OV, snelwegen, centrum etc.) en per locatie is de bandbreedte die wordt gehanteerd dan ook aanmerkelijk kleiner. Top locaties zoals de Zuidas en het centrum van Amsterdam bevinden zich aan de bovenkant van de bandbreedte. Locaties ver buiten de ring en bovendien slecht bereikbaar (per OV en auto) bevinden zich eerder aan de onderzijde van de bandbreedte.

TABEL Bandbreedte in de grondprijzen voor hotels in Amsterdam per sterclassificatie (pp 2011, excl. BTW)

classificatie	grondwaarde (m² bvo)
☆☆☆	€ 325 - € 550
☆☆☆☆	€ 350 - € 650
☆☆☆☆☆	€ 400 - € 850

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

Grondprijs long-stay-appartementen

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

Grondprijs congresruimte

Voor *congresruimten* gelden afwijkende grondprijsniveaus, die net als bij hotels worden bepaald op basis van OGA-advies. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan beschreven in § 1.2. 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 beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.4.

Uitgifte van bebouwde grond

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

6.2 Restaurant en café

Omschrijving

Onder *restaurant en café* wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van eetwaren en/of dranken voor directe consumptie al dan niet ter plekke, eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheid. Bij de grondprijsbepaling voor horeca wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën:

1) Horecagelegenheden waarbij de nadruk ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen, evenals de verstrekking van (alcoholische) dranken ter plaatse, al dan niet met etenswaren. Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn discotheek, bardancing, club, zaalverhuur/partycentra (regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek-en dansevenementen).
2) Horecagelegenheden waarbij de nadruk ligt op de verkoop van etenswaren - met als nevenactiviteit het verkopen van niet alcoholische dranken – bedoeld voor directe consumptie al dan niet ter plaatse en waarbij er sprake is van zelfbediening. Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere snackbars, fastfoodrestaurants, snelbuffet, automatieken en loketverkoop.
3) Overige horecagelegenheden. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere bistro's, restaurants, lunchrooms, cafés, tearooms, kroegen, ijssalons en koffiehuizen.

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

Grondprijs restaurant en café

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

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

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

Let op: voor terrassen geldt een korting op de grondprijs. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

7 Cultuur & ontspanning, recreatie en sport

Omschrijving

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

Cultuur & Ontspanning

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

Recreatie

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

Sport

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

De functies binnen de bestemmingen; cultuur & ontspanning, recreatie en sport zijn ruim. Het kan hierbij gaan om een groot scala aan activiteiten, die diverse verschijningsvormen hebben. In de Bestemmingscatalogus (zie bijlage H) wordt een niet-limitatieve lijst van activiteiten genoemd die onder deze bestemmingen vallen.

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

Grondprijs

De grondprijs voor cultuur & ontspanning, recreatie en sport wordt vastgesteld op basis van de residuele benadering bij commercieel gebruik en op basis van standaard vaste grondprijzen bij maatschappelijk gebruik. De standaard vaste grondprijs bij maatschappelijk gebruik komt overeen met de standaard vaste grondprijzen voor sociaal maatschappelijke voorzieningen van € 155,- per m² exclusief BTW. Voor het commercieel gebruik zijn geen grondprijzen voor deze bestemmingen opgenomen. De reden is dat het om zeer brede bestemmingscategorieën gaat, waarbij de residueel berekende grondprijzen per situatie erg kunnen verschillen. Neem hiervoor 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 cultuur & ontspanning, recreatie en sport geldt een kortingsfactor. Als 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, 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.2.

Bestaande rechten

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

Uitgifte van bebouwde grond

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

8 Overige functies

Omschrijving

Onder *Overige functies* worden verstaan ruimten die *niet* gebruikt worden als wonen, kantoor en bedrijf, detailhandel, horeca, cultuur & ontspanning, recreatie en sport en 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 *infrastructuur* en nutsvoorzieningen wordt verstaan voorzieningen die door nutsbedrijven of derden, aangewezen door de gemeente of ander bevoegd gezag, worden aangelegd ten behoeve van openbare doeleinden.

Let op: Voor ruimten die gebruikt worden als wonen, kantoor-, bedrijfs-, detailhandel, 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.

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.

Broedplaatsen

Broedplaatsen die zijn goedgekeurd door de CAWA (Commissie voor ateliers en (woon)werkpanden) worden gerekend tot de bestemming overige functies, subbestemming sociaal maatschappelijke voorziening.

Grondprijs overige functies

Voor alle overige functies geldt stadsbreed een standaardgrondprijs van € 155 per m² bvo. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen commerciële en niet-commerciële overige functies.

Kleine nutsvoorziening

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

WKO

Voor WKO (Warmte koude opslag) dient altijd contact opgenomen te worden met Vastgoedadvisering.

Zendmasten

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

Grond ten behoeve van een opstelpunt (antennemast met apparatuurgebouwtje) wordt niet in erfpacht uitgegeven, maar verhuurd.
De huurprijs per opstelpunt bedraagt € 9.410 exclusief BTW.
Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.
Het plaatsen van zendmasten voor commercieel gebruik (GSM, UMTS) op gebouwen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven leidt niet tot een verhoging van de grondwaarde.
Let op: Voor zendmasten op een bestaand erfpachtrecht (al dan niet op het gebouw) wordt geen grondprijs in rekening gebracht. In een dergelijk geval is dus ook geen sprake van een bestemmingswijziging.

Verhuur grond

Voor benzineverkooppunten, windmolens, reclamemasten en ambulante handel (kiosken, bloemenstalletjes, vis- en oliebollenkraampjes e.d.) wordt grond verhuurd en niet in erfpacht uitgegeven. Hiervoor zijn twee belangrijke argumenten:

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

Stadsdelen hebben de bevoegdheid om zelf de hoogte van de huur te bepalen en de huurovereenkomst op te stellen als het gaat om een vestiging in hun gebied. Bij de afdeling Verwerving & Beheer kan eventueel advies worden ingewonnen over de te hanteren huurprijs.
Toch zijn er situaties mogelijk waarin uitgifte in erfpacht wenselijk is. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

Korting onbebouwd

Voor overige functies geldt de FSI-regeling niet (zie § 1.2). Als de FSI kleiner is dan 1 geldt voor *onbebouwde terreinen* bij overige functies een kortingsfactor: de grondprijs voor het onbebouwde deel mag worden vermenigvuldigd met de factor 0,2.
Het aantal vierkante meters onbebouwd terrein dat wordt afgerekend wordt als volgt berekend: m² kaveloppervlak minus totaal bvo = onbebouwd terrein. Deze benadering geldt ook bij bebouwing in meerdere bouwlagen. Als de FSI < 1 blijft, dient de totale grondwaarde in ieder geval voor alle m² bvo berekend te worden. Ter compensatie hiervoor wordt er voor minder onbebouwde ruimte (m² kavel) een grondprijs in rekening gebracht.

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

Bij toepassing van deze kortingsfactor moet de afdeling Vastgoedadvisering geraadpleegd worden.

Lagenfactor

Als een overige functie wordt gerealiseerd in een gebouw met meerdere bouwlagen, mag de grondprijs worden vermenigvuldigd met een zogenoemde lagenfactor. De lagenfactor is afhankelijk van het aantal bouwlagen (inclusief

kelder). Alle bouwlagen worden meegeteld, ook die bouwlagen waar geen grondwaarde tegenover staat. Zie tabel.

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

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 € 9.410 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 een dergelijk geval is dus ook geen sprake van een bestemmingswijziging.

Grondprijs reclamemasten

Voor reclamemasten gelden grondprijzen op basis van OGA-advies. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

Grondprijs windmolens

Voor windmolens gelden grondprijzen op basis van OGA-advies. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan beschreven in § 1.2.

Bestaande rechten

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

Uitgifte van bebouwde grond

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

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

9 Parkeren

Omschrijving

Onder parkeren wordt verstaan het gebruik van een terrein c.q. ruimte of een gedeelte daarvan voor het parkeren van motorrijtuigen in overeenstemming met 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.

Grondprijs

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

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

De laatste exploitatie vorm heeft over het algemeen de hoogste commerciële waarde en daarmee ook vaak de hoogste grondprijs. Bovendien wordt bij gecombineerd gebruik het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen beperkt waardoor er effectief met de schaarse ruimte in Amsterdam wordt omgegaan. Wanneer naar oordeel van de afdeling Vastgoedadvisering gecombineerd gebruik mogelijk is zal ook een grondprijs gebaseerd daarop worden geadviseerd. Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt naar de volgende bouwvormen:

Bouwvorm	indicatie van de stichtingskosten per parkeerplaats excl. BTW
Parkeren ongebouwd	5.1.2b
Op maaiveld in de open lucht	
Parkeren onder opgetild gebouw op kolommen (open structuur)	
Parkeergarage bovengronds	
Solitaire garage bovengronds, lichte gevelsluiting (half open)	
Parkeerdek op dak van een gebouw	
Inpandige parkeergarage bovengronds	
Garage bovengronds, lichte gevelsluiting (half open)	
Garage bovengronds, gesloten gevel en mechanisch geventileerd	
Parkeergarage half verdiept	
Halfverdiept (deels onder maaiveld)	
Parkeergarage één laag verdiept	
Eén laag verdiept	
Parkeergarage twee laags verdiept	
Twee laags verdiept	
Mechanisch parkeren in een één laag verdiepte garage	
Eén laag verdiept, volautomatisch	

Opmerkingen bij bovenstaande tabel:

1. De bandbreedte wordt bepaald door of het openbare- of stallingsplaatsen zijn, de mate waarin het parkeren is overbouwd door een andere functie en de stedelijkheid van de locatie. Voor parkeren ongebouwd en parkeren bovengronds (inpandig) is de mate van overbouwdheid niet van toepassing.
2. Voor de stichtingskosten van een solitaire garage is uitgegaan van een openbare garage met van een (prefab) betonnen casco. Uitvoering in prefab staal met minder architectonische kwaliteit kan veelal goedkoper.
3. Voor de stichtingskosten van mechanisch parkeren is uitgegaan van een stallingsgarage.
4. Vastgoedadvisering bepaalt welke stichtingskosten binnen de bandbreedte van toepassing is ten behoeve van het OGA advies

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

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.
Bij bedrijfsruimte met een kantooraandeel tot 50% wordt de grondprijs per m² bvo van de desbetreffende functie gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde van de parkeerplaatsen op maaiveld.
Alleen voor bedrijventerreinen waar publiekrechtelijk maximaal 30% kantoor is toegestaan, geldt dat bij bedrijfsruimte met een kantooraandeel van minder dan 30% parkeren is inbegrepen in de grondprijs welke per m² kavel wordt afgerekend.
Voor ondergrondse parkeervoorzieningen en parkeren bij andere functies wordt advies op maat gegeven. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering van het OGA.

Individuele verkoop

Parkeervoorzieningen behorende bij vrije sector woningen worden vaak gelijktijdig met de woning aan de koper verkocht. De parkeerplaats kent net als woningen een marktwaarde welke voornamelijk wordt bepaald door de locatie en soms ook door bijzondere voorwaarden die in de erfpacht zijn opgenomen.
In onderstaande tabel wordt per woongebied een indicatie gegeven van de bandbreedte waarbinnen de marktwaarde van één laag geheel verdiepte en traditioneel ontsloten parkeerkelders zich bevinden.

	marktwaarde (VON)
Centrum, Oud-Zuid, Zuideramstel	€ 35.000 tot € 100.000
Bos en Lommer, De Baarsjes, Oostelijk Havengebied, Oost/Watergraafsmeer, Oud-West, Westerpark, IJburg, Zuidelijke IJ-oever, Zeeburg	€ 18.000 tot € 55.000
Geuzenveld-Slotermeer, Noord, Osdorp, Slotervaart, Zuid-oost	€ 15.000 tot € 35.000

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

Exploitatie middels abonnement

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

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

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

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

Exploitatie middels uur- of dagtarief

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

Wanneer er geen sprake is van een expliciet tarief voor parkeren, zoals over het algemeen het geval is bij GDV/PDV locaties en bedrijventerreinen, en parkeren (ongebouwd) op maaiveld wordt opgelost, dan is de grondprijs per m² parkeerterrein gelijk aan de grondprijs van de desbetreffende functie. Indien er 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 door de afdeling Vastgoedadvisering een advies op maat verstrekt.

Gecombineerde exploitatievorm

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

Bijdrage in grondprijs

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

Minimumgrondprijs

Ter voorkoming van een fiscaal nadeel bij zowel de uitgever als de erfpachter is er in 2010 een minimale grondprijs ingevoerd voor gebouwde parkeervoorzieningen van € 1.600 per parkeerplaats. Bij ongebouwde parkeervoorzieningen bestond al langer een minimum grondprijs die afhankelijk is van de bijbehorende functie.

Parkeren ten behoeve van:	Parkeren op maaiveld Ongebouwd	Parkeren gebouwd
Wonen	maatwerk, minimaal m² grondprijs van functie x 0,2	maatwerk, minimaal € 1.600
Kantoren + kantoorachtig gebruik (> 50% kantoor)	maatwerk, minimaal m² grondprijs van functie	maatwerk, minimaal € 1.600
Overig commercieel	maatwerk, minimaal m² grondprijs van functie	maatwerk, minimaal € 1.600
Niet-commercieel	maatwerk, minimaal m² grondprijs van functie x 0,2	maatwerk, minimaal € 1.600
Zelfstandige garages	n.v.t.	maatwerk, minimaal € 1.600

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

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

Bijlagen

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

Bijlage A Gebruikte afkortingen en begrippen

AB

Algemene Bepalingen
De algemene bepalingen bevatten algemene regels die voor meerdere erfpachters gelden. In de erfpachtakte staat opgenomen welke algemene bepalingen op het erfpachtrecht van toepassing zijn. De algemene bepalingen zijn vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam.

BAR

Bruto aanvangsrendement
De bruto huurinkomsten in het eerste jaar bij volledige verhuur uitgedrukt als een percentage van de totale investeringswaarde van het object.

BTW

Belasting toegevoegde waarde
Omzetbelasting (BTW) is in het algemeen verschuldigd over:
- economische *of* juridische levering van 'nieuwe' onroerende zaken;
- vestiging van zakelijke rechten w.o.: erfpacht, opstal, appartementsrechten, vruchtgebruik op 'nieuwe' onroerende zaken;
- overdracht, wijziging, afstand en opzegging van zakelijke rechten betreffende 'nieuwe' onroerende zaken.

Bvo

Bruto vloeroppervlak
De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (zie bijlage C).

FSI

Floor/Space-index
De floor/space-index geeft de verhouding weer tussen het bruto oppervlak en het kaveloppervlak. Als bijvoorbeeld een eengezinswoning van 100 m² bvo op een kavel van 110 m² staat, bedraagt de FSI 0,91 (=100/110).

Gbo

Gebruiksoppervlak
De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (zie bijlage D).

OGA

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Ovb

Overdrachtsbelasting
Overdrachtsbelasting wordt geheven als onroerende zaken en zakelijke rechten ouder zijn dan twee jaar en wel in de volgende gevallen:
- economische én juridische verkrijging van een onroerende zaak;
- verkrijging van zakelijke rechten op een onroerende zaak;
- wijziging van zakelijke rechten op een onroerende zaak.

Nota bene: bij niet-woonbestemmingen geldt de eis van twee jaar niet.

VON

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

Vvo

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

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

Het VVO geldt alleen voor niet-woonfuncties.

Bijlage B Checklist voor adviesaanvragen

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

Nieuwe uitgiften in een vroeg stadium van planvorming

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

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

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

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

- ❒ naam project en locatie (buurtcode, straatnaam, evt. huisnummers)
- ❒ beschrijving van het programma:
  - bij woningbouw: aantal en typen (meergezins-, eengezins-, studenten en/of hybride woningen, verdeeld over sociale huur en/of markt) en aangeven of er sprake is van tuinen en/of garages

- bij commerciële en overige functies: typen (kantoor, bedrijfsruimte, detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning, recreatie, type sociaal-maatschappelijke functie)

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

❒ voorlopige bouwtekeningen en/of plattegronden

Nieuwe uitgiften in een later stadium van planvorming (maatwerk)

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

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

❒ oppervlaktegegevens per type in relevante meeteenheden (m² gbo, bvo, kavel)
❒ door ontwikkelaar aangeven VON-prijs van de woningen per type
❒ door ontwikkelaar aangegeven stichtingskostenopzet (inclusief uiteenzetting bijkomende kosten)
❒ bouwtekeningen en/of plattegronden
❒ als parkeervoorzieningen aanwezig:
- aantal parkeerplaatsen
- aangeven ten behoeve van welke bestemming(en) de parkeerplaatsen gerealiseerd worden
- beschrijving van bouwvormen
- door ontwikkelaar aangeven VON-prijs en stichtingskosten van de parkeervoorziening

Bestaande rechten

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

❒ naam project en locatie (buurtcode, straatnaam, huisnummers, E-dossiernummer)
❒ aard van de wijziging (bijvoorbeeld bestemmingswijziging, uitbreiding, splitsing, dakopbouw of tuinuitbreiding bij woningen)
❒ beschrijving van de oude en nieuwe situatie, waarbij voor beide situaties (als van toepassing) de volgende zaken aangeven worden:
- bij woningbouw: type (meergezins-, eengezins-, studenten en/of hybride woningen, verdeeld over sociale huur, markthuur en/of vrije sector koop) en aangeven of er sprake is van tuinen en/of garages.
- bij commerciële en overige functies: type (kantoor, bedrijfs, detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning, recreatie, type sociaal-maatschappelijke

functie)
- oppervlaktegegevens in relevante meeteenheden (m² gbo, bvo, kavel)
- verticale of horizontale uitbreiding en omvang van de uitbreiding (als van toepassing)
- bij woningbouw omschrijving van de uitbreiding (bijvoorbeeld kelder, serre, dakopbouw)
- bij tuinuitbreiding bij woningbouw soort uitbreiding (bijvoorbeeld strooksgewijs) en vermelding van al aanwezige tuin.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

Bijlage C BVO en GBO

Bruto vloeroppervlak (BVO)

Algemene definitie

Het bruto vloeroppervlak van een woning wordt in Amsterdam bepaald conform de NEN-2580.
Het bruto vloeroppervlak van een ruimte is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhult[8].
Als de ruimte muren deelt met een aangelegen ruimte wordt de oppervlakte van deze muur tot aan de hartlijn meegerekend. Een buitenmuur wordt helemaal meegerekend met het bruto vloeroppervlak.
Een schalmgat of vide met een oppervlakte groter dan 4 m^2 wordt niet meegerekend voor het bruto vloeroppervlak.
Bij het bepalen van de grenzen van de oppervlakte wordt een incidenteel in- of uitspringend bouwdeel genegeerd als deze oppervlakte kleiner is dan 0,5 m^2.

Er zijn drie soorten BVO te onderscheiden: de BVO van een gebouw, de BVO van de overdekte gebouwgebonden buitenruimte en de BVO van de niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte. Belangrijk is dus om in alle gevallen duidelijk aan te geven welke BVO('s) bedoeld worden.

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

BVO van een gebouw

Het bruto vloeroppervlak van een gebouw is de som van de bruto vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende **binnenruimten** van dat gebouw. Daar hoort ook de oppervlakte bij van een trapgat, liftschacht en leidingschachten ('ruimten voor verticaal verkeer') op elk vloerniveau.

BVO overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

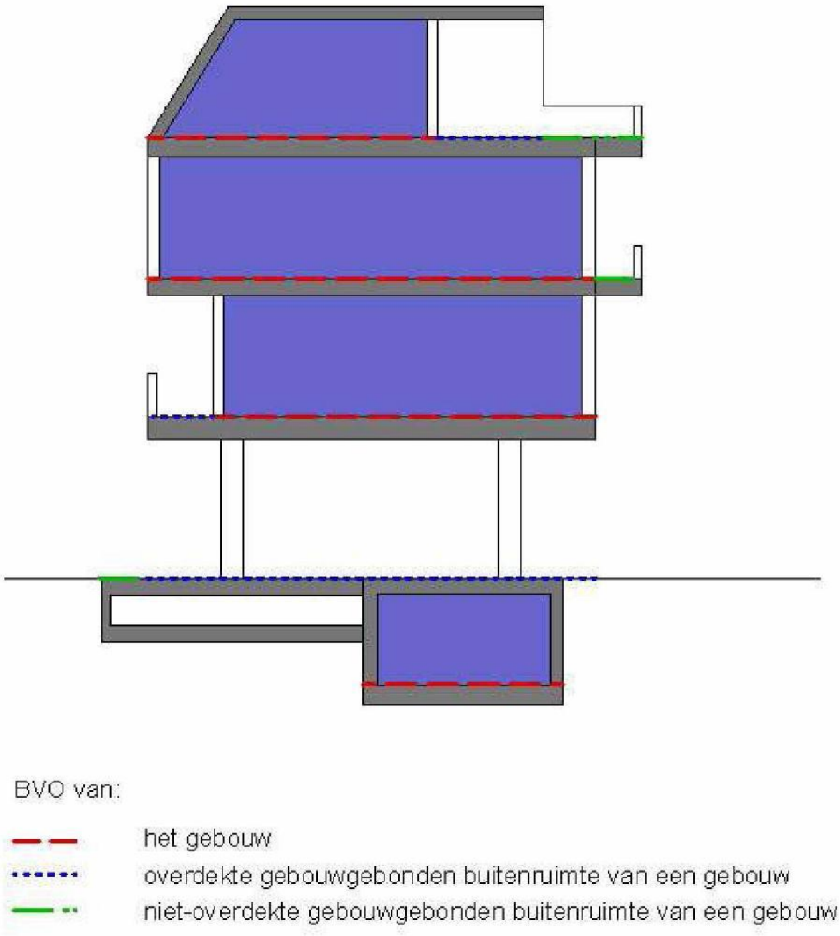
Om het bruto vloeroppervlak van de gebouwgebonden overdekte buitenruimten te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle overdekte bui-

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

tenruimten bij elkaar opgeteld. Dit kunnen bijvoorbeeld loggia's en open galerijen zijn.

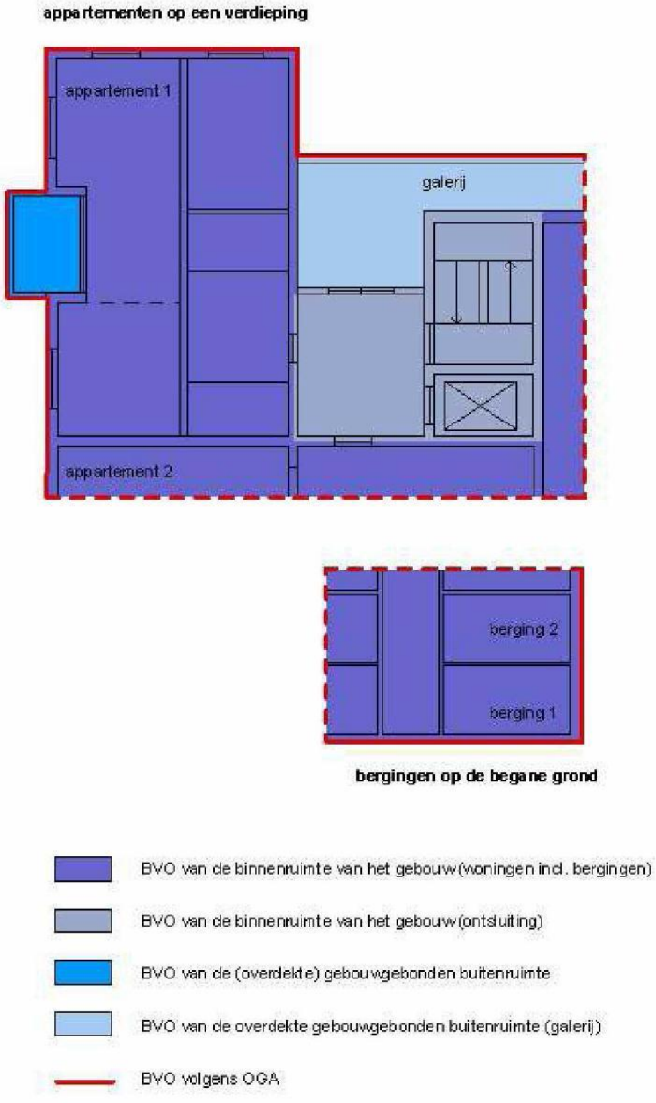
BVO niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

Om het bruto vloeroppervlak van de gebouwgebonden niet-overdekte buitenruimten te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle niet-overdekte buitenruimten bij elkaar opgeteld. Dit kunnen bijvoorbeeld dakterrassen en balkons zijn.



Woningbouwreferenties OGA

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



Gebruiksoppervlak (GBO)

Algemene definitie

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt in Amsterdam bepaald conform de NEN-2580[9]. De NEN-2580 geeft de volgende definitie en bepalingswijze van het begrip 'gebruiksoppervlakte':

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

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

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

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

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

Bijlage D Referentiemodellen woningbouw

Referentiemodellen

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

Eengezinswoningen

Voor eengezinswoningen zijn 5 referentiemodellen ontwikkeld:

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

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

Meergezinswoningen

Voor meergezinswoningen zijn 9 verschillende referentiemodellen ontwikkeld:

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

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

Bebowoningen

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

Uitgangspunten

Voor alle woningen geldt een aantal algemene uitgangspunten.

1. De referentiemodellen zijn fictieve modellen. Dit geldt voor de gestapelde bouw in iets sterkere mate dan voor de laagbouw. De gekozen projecten zijn technisch realiseerbaar, maar dienen in de gebruikte systematiek uitsluitend ter bepaling van de stichtingskosten en de bijbehorende grondkosten.
2. De kwaliteit waar van uitgegaan wordt is het gemiddelde kwaliteitsniveau zoals aangetroffen in de gerealiseerde projecten in Amsterdam. Uiteraard is de wettelijke kwaliteit (omschreven in het Bouwbesluit) van toepassing.
3. De kwaliteit is gerelateerd aan de hoogte van de vrij-op-naam prijs. Bij een stijging of daling van de VON-prijs zal ook het kwaliteitsniveau veranderen. De kwaliteitsstijging of -daling wordt verder niet inhoudelijk omschreven.
4. De woningen zijn standaard ingericht met individuele (verwarmings)installatie(s), keukenblok en sanitair. Indien van toepassing is de kap ingericht.
5. Voor alle referenties geldt dat de gekozen uitgangspunten, zoals afmetingen (beukmaten, verdiepingshoogten etc.), locatie, projectgrootte en woninggrootte, gebaseerd zijn op veel in de praktijk voorkomende situaties. Normaal gesproken zullen afwijkingen van deze uitgangspunten binnen het project opgelost moeten worden.

Bergingen en buitenruimten

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

Afhankelijk van de oplossing voor buitenbergingen is het gebruikelijk de oppervlakten van de bergingen wel of niet mee te rekenen in het bvo. Wanneer de bergingen zich los in de tuin bevinden, worden zij niet tot het bvo gerekend. Wanneer de bergingen op de begane grond in het volume gelegen zijn, maken ze deel uit van het bvo.
Of de buitenruimte tot het bvo hoort, hangt af van de situatie. Tuinen en dakterrassen worden niet tot het bvo gerekend. Verder wordt in een enkel geval, bijvoorbeeld als een buitenruimte niet mogelijk is of de buitenruimte in de vorm van een gemeenschappelijke tuin aanwezig is, het verhoudingsgetal exclusief buitenruimte aangehouden.
Zo ontstaan verschillende gbo/bvo-verhoudingsgetallen die gebruikt kunnen worden voor de omzetting van bvo naar gbo. Het is van belang zorgvuldig na te gaan welke situatie van toepassing is voordat de getallen gebruikt worden. Bij twijfel dient contact opgenomen te worden met de afdeling Vastgoedadvisering van het OGA.

Ongeacht of bergingen en buitenruimte tot het bvo behoren worden de kosten wel altijd meegenomen in de stichtingskosten.

Wanneer de buitenberging in het bvo is opgenomen dan is dit 7% van het gbo.
Wanneer de buitenruimte in het bvo is opgenomen dan is dit 5% van het gbo.

De tabel met verhoudingsgetallen is opgenomen voor de woningbouwreferenties.

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

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

Aanneemsom en bijkomende kosten

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

De stichtingskosten worden jaarlijks geactualiseerd. Daarin wordt specifiek rekening gehouden met de zgn. Amsterdamse situatie (o.a. architect, aansluitkosten).

Rol van de Grondbank

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

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

Verhoudingsgetallen van de woningbouwreferenties

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

Woningtypen		gbo	bvo	gbo/bvo	bvo	gbo/bvo	bvo	gbo/bvo
			* incl. buitenruimte en buitenberging		incl. buitenruimte excl. buitenbergingen		excl. buitenruimte en buitenbergingen	
		m²	m²		m²		m²	
Laagbouw								
A1	2 laags rijwoning	100					112	0,89
A2	2 laags + schuine kap	123					164	0,75
A3	2,5 lagen	125					142	0,88
A4	3,5 lagen herenhuis	158					180	0,88
A5	2 onder 1 kap	145					170	0,85
A6	bebo:	230					264	0,87
	-benedenwoning	112					128	
	-bovenwoning	118					136	
Categorie 4 lagen								
B1	galerij	100	139	0,72	132	0,76	127	0,79
B2	portiek	99	137	0,72	130	0,76	125	0,79
Categorie 5-7 lagen								
C1	galerij 6 lagen	102	147	0,69	140	0,73	135	0,76
C2	portiek 6 lagen	101	156	0,65	149	0,68	144	0,70
C3	driespanner 6 lagen	100	144	0,69	137	0,73	132	0,76
C4	toren 6 lagen	100	140	0,71	133	0,75	128	0,78
Categorie 8-11 lagen								
D1	galerij 10 lagen	102	148	0,69	141	0,72	136	0,75
D2	portiek 10 lagen	101	156	0,65	149	0,68	144	0,70
D3	toren 10 lagen	99	147	0,67	140	0,71	135	0,73

Bijlage E Stichtingskosten kantoren

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

- basisniveau;
- middenniveau;
- subtopniveau;
- topniveau;
- excellent (Zuidas-kwaliteit).

Hieronder wordt voor drie segmenten voor een aantal onderdelen aangegeven wat het kwaliteitsniveau is.

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

Voor de hogere segmenten wordt naast een hogere kwaliteit van de materialen, installaties, enzovoorts, ook uitgegaan van meer open gevel, en in verhouding meer geveloppervlakte (ruimte voor afwijkende gebouwvorm) en meer open ruimtes (schalmgaten en vides) in het gebouw. De excellent- kwaliteit moet gezien worden als extreem, zowel in de keuzes van materiaal als gebouwvorm.

Deze kwaliteit zal alleen gerealiseerd worden op absolute toplocaties. De segmenten zijn in de praktijk niet strak afgebakend, maar lopen in elkaar over. Om die reden worden in de tabel 'kengetallen kantoren' bandbreedten genoemd.

Kengetallen

Bij de vaststelling van de grondprijzen voor kantoren (kantoorprojecten met een kantoorvloeroppervlakte van meer dan 70%) wordt uitgegaan van onderstaande genormeerde stichtingskosten en bijbehorende vormfactoren.

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

Bijlage F Overdrachtsbelasting en BTW

Algemeen

Hoofdregel Overdrachtbelasting

1. *Juridische leveringen* van onroerende zaken of beperkte rechten (erfpachten) zijn belast met overdrachtsbelasting tenzij die levering met BTW belast is.
2. *Economische leveringen* van onroerende zaken of beperkte rechten (erfpachten) zijn belast met overdrachtsbelasting; als echter de economische levering betrekking heeft op een BTW-belaste uitgifte, dan kan op grond van samenloop van belastingen vrijstelling van de overdrachtsbelasting worden verkregen[10].

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

---

[10] **Econoom en BTW**

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

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

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

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

als regel een extra kostenpost, die maar zeer beperkt kan worden doorberekend. BTW-belaste uitgiften hebben daarom zowel gemeente als voor de erfpachter vrijwel altijd de sterke voorkeur.

Overdrachtsbelasting of BTW

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

- de uitgifte betreft een *bouwterrein*[11] of *nieuw vervaardigde onroerende zaak*[12],
- de grondwaarde is gelijk aan de zogenaamde *Waarde Economisch Verkeer*[13] (WEV) èn tenminste gelijk aan de kostprijs van de uit te geven zaak.

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

Belastbaar feit

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

Leveringen

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

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

Tarieven

De **BTW** bedraagt 19% over de *heffingsgrondslag*.
De **overdrachtsbelasting** bedraagt 6% van de *heffingsgrondslag*.

---

[11] **Bouwterrein**

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

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

[12] **Nieuw vervaardigde onroerende zaak**

Het is niet mogelijk een eenduidige definitie te geven van een nieuw vervaardigde onroerende zaak. Vaste elementen zijn wijziging van bestemming, uiterlijk en de hoogte van de investering. Een handreiking over de fiscale duiding bij de uitgifte van bebouwd terrein is te vinden in het bij deze bijlage behorende Determinatieschema fiscaliteit uitgifte- en ACE-transacties. Omdat het eindoordeel altijd aan de Belastinginspecteur is, is het van belang de vragen of sprake is van een nieuw vervaardigde onroerende zaak en vanaf welk moment dat zo is, via Bureau Belastingzaken een de Belastingdienst voor te leggen.

[13] **Waarde Economisch Verkeer**

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

Heffingsgrondslag

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

Heffing

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

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

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

Hulpmiddel

Een handreiking over de fiscale duiding van uitgifte is te vinden in het bij deze bijlage behorende Determinatieschema fiscaliteit uitgifte- en ACE-transacties. Bij enige twijfel wordt u dringend geadviseerd advies in te winnen bij Bureau Rijksbelastingzaken of een ander in de combinatie van fiscus en erfpacht gespecialiseerd fiscalist.

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

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

Bijlage G Bouwenvelop en vastgoedscan

Algemeen

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

Bouwenvelop

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

Bouwenvelopeisen

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

Programmatische randvoorwaarden

De programmatische randvoorwaarden betreffen kwantitatieve bepalingen ten aanzien van de omvang en aard van het te realiseren vastgoed.
Per functie wordt een maximumprogramma of een bandbreedte omschreven in m² BVO.

Ruimtelijke randvoorwaarden

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

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

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

Specifieke randvoorwaarden

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

Optimaliseringsruimte

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

Bouwenvelopovereenkomst

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

Rekenen en tekenen

In aanloop naar het stedenbouwkundig plan en de grex, wordt met een plan een proces van rekenen en tekenen doorlopen. Stedenbouwkundige uitgangspunten worden in lijn gebracht met programmatische wensen en financiële uitgangspun-

ten en consequenties. In feite worden in het proces van rekenen en tekenen verkenningen gemaakt op basis van de stedenbouwkundige en programmatische keuzes: concept bouwenveloppen worden gedefinieerd. Vervolgens moet van deze concept bouwenvelop worden bepaald wat er mogelijk is aan vastgoedontwikkeling binnen de gestelde kaders van de bouwenvelopeisen, en welke optimale grondopbrengsten daarbij horen. Aan de hand van dergelijke verkenningen (en andere inzichten) worden vervolgens de bouwenvelopeisen (stedenbouwkundige en programmatische eisen) aangepast, en uiteindelijk definitief vastgelegd.

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

Vastgoedscan

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

De vastgoedscan levert de volgende informatie op:

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

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

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

Positie vastgoedscan in het ontwikkelproces

Volgens het Plaberum doorloopt een project in Amsterdam vier planfasen: de strategiefase, de onderzoeksfase, de programma- en ontwerpfase en de uitvoeringsfase. In de derde fase, de programma- en ontwerpfase, worden de bouwenveloppen bepaald en omschreven, als onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Deze fase is de aanloop naar het investeringsbesluit en wordt afgesloten met een integrale toets, waaronder de OGA-toets op de grondexploitatiebegroting. Een vastgoedscan is een onderdeel van de documentatie die bij de financiële toetsing van het Investeringsbesluit door de projectgroep aan het OGA wordt aangeboden. Een vastgoedscan is verplicht wanneer meer dan de helft van het te realiseren programma woningbouw is. De essentie van een vastgoedscan is het bepalen en het onderbouwen van de in de grondexploitatie opgenomen grondopbrengsten. De planeigenaar is dan ook verantwoordelijk voor de uitvoering van de vastgoedscan. De vastgoedscan kan gemaakt worden door de projectgroep zelf, door de afdeling Vastgoedadvisering van het Ontwikkelingsbedrijf, of door een extern (architecten)bureau.

Grondwaarde

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

Stappenplan

STAP 1
Binnen de contouren van de bouwenveloppen wordt onderzocht hoe de bouwenvelopeisen kunnen worden vertaald in een aantal ontwerpvarianten c.q. vastgoedinvullingen. Per variant wordt het programma, woningtypologieën en bijbehorend brutovloeroppervlak (bvo) opgegeven.

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

Voor de VON-prijzen van de marktsectorwoningen wordt verwezen naar de VON-tabel uit de handleiding. Wanneer dit niet voldoet kan de afdeling Vastgoedadvi-

sering een vrij-op-naam prijs op basis van een specifieke grondprijsbepaling vaststellen.

STAP 3
Bij elk van de gebruikte referenties wordt aan de hand van de Handleiding Grondprijsbepaling (of het desbetreffende grondprijsadvies) de genormeerde residuele grondprijs bepaald of dient een maatwerk grondprijsadvies[14] opgevraagd te worden.
Als het programma, de vloeroppervlaktes, grondprijs bij de vastgoedinvullingen bekend zijn kunnen de lumpsum grondprijzen van de varianten worden berekend. Op basis van de vastgoedinvulling met de maximale grondopbrengst die uit de vastgoedscan naar voren komt, worden de grondprijs en de optimalisatieruimte van de bouwenvelop bepaald.

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

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

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

Bijlage H Bestemmingscatalogus

Inleiding

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

Jaarlijks wordt de Bestemmingscatalogus apart vastgesteld omdat:

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

Om aan deze twee doelstellingen te voldoen is het noodzakelijk, dat:

- nieuwe bestemmingen/ontwikkelingen én
- door marktontwikkelingen voor uitgifte en grondprijsbepaling achterhaalde bestemmingen in één catalogus zijn opgenomen. Zodat de bestemmingen in zowel nieuwe als bestaande erfpachten voldoende onderscheidend worden gedefinieerd en effectief kunnen worden beheerd.

1 Algemeen

1.1. Bestemming

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

1.2. Indeling bestemmingscatalogus

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

2 Bestemmingscategorieën met betrekking tot wonen

Soorten bestemmingscategorieën van wonen

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

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

2.1. Sociale huurwoning

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

2.2. Marktwoning

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

2.3. Vrije sector huurwoning

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

2.4. Vrije sector koopwoning

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

2.5. Eengezinswoning

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

2.6. Meergezinswoning

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

2.7. Woonschip

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

2.8. Woonvaartuig

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

2.9. Woonark

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

2.10. Woonwagen

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

3 Niet-woon bestemmingscategorieën

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

Soorten niet-woon bestemmingscategorieën

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

3.1 Bedrijfsruimte

Onder *bedrijfsruimte* wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en / of onderhoudswerkzaamheden. Afhankelijk van de in de notariële akte vastgelegde bestemming, kan maximaal 30%, 40%, 50%, 60% of 70% gebruikt worden als kantoorruimte, uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering.

3.2 Co-locaties

Onder *co-locaties* (communication-locations) wordt verstaan een ruimte waar bedrijfskritische ICT-apparatuur (bijvoorbeeld servers) wordt ondergebracht of waar digitale distributie en opslag van data in de informatietechnologie en / of telecommunicatie plaatsvindt.

3.3 Cultuur & Ontspanning

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

3.4 Detailhandel

Onder *detailhandel* wordt verstaan de verkoop van goederen, zowel nieuw als tweedehands, aan consumenten (niet bedrijfsmatige gebruikers).
Binnen de bestemming detailhandel wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën: Winkels (W), Grootschalige Detailhandel Vestigingen (GDV) en Perifere Detailhandel Vestigingen (PDV).
Ondernemingen binnen de sector consumentgerichte dienstverlening hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden, net als bij winkels, veelal aangeboden via een balie). Daarom wordt binnen het grondprijsbeleid consumentgerichte dienstverlening in een winkelconcentratie of elders in de stad, gelijk gesteld aan winkels.

3.5 Horeca

De afkorting *horeca* staat voor “hotel, restaurant en café”. Onder “hotel” vallen alle hotels en long-stay appartementen en onder “restaurant en café” vallen

functies zoals café, bar, restaurant, fastfood-restaurant, koffiehuis, lunchroom en nachtclub.

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

Restaurant en café: Onder restaurant en café wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van eetwaren en/of dranken voor directe consumptie al dan niet ter plekke, eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheid. Binnen de bestemming *restaurant en café* wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën:
1)*restaurant en café* waarbij de nadruk ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen, evenals de verstrekking van (alcoholische) dranken ter plaatse, al dan niet met etenswaren. Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn discotheek, bardancing, club, zaalverhuur/partycentra (regulier gebruik ten behoeve van feesten, mu-ziek-en dansevenementen).
2)*restaurant en café* waarbij de nadruk ligt op de verkoop van etenswaren - met als nevenactiviteit het verkopen van niet alcoholische dranken – bedoeld voor directe consumptie al dan niet ter plaatse en waarbij er sprake is van zelfbediening. Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere snackbars, fastfoodrestaurants, snelbuffet, automatieken en loketverkoop.
3)*overige restaurant en café*. Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere bistro's, restaurants, lunchrooms, cafés, tearooms, kroegen, ijssalons en koffiehuizen.

3.6 Kantoorruimte

Onder *kantoorruimte* wordt verstaan het vastgoed waarbinnen, volgens haar constructie en inrichting, management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden. Van kantoorruimte is sprake als meer dan 70% van het bruto vloeroppervlak gebruikt wordt als kantoorruimte.

3.7 Recreatie

Onder recreatieve voorzieningen worden verstaan een al dan niet overdekte ruimte die een functie heeft voor de vrijetijdsbesteding van mensen, waarbij de hoofdfunctie niet detailhandel of horeca is.

3.8 Sport

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

3.9 Overige functies

Tot *overige functies* behoren:

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

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

4 Bestemmingscategorieën met betrekking tot parkeren

4.1 Parkeren

Onder parkeren wordt verstaan het gebruik van een terrein c.q. ruimte of een gedeelte daarvan voor het parkeren van motorrijtuigen overeenkomstig de bestemming.

4.2 Verschillende exploitatie- en bouwvormen

Ten aanzien van het parkeren wordt onderscheid gemaakt naar de volgende exploitatievormen:

- parkeren ten behoeve van woningbouw;
- parkeren ten behoeve van kantoren;
- parkeren op bedrijventerreinen;
- parkeren als zelfstandige voorziening;
- parkeren ten behoeve van overige bestemmingen;

Bijlagen bij de Bestemmingscatalogus

Disclaimer

Onderstaande tabel is een indicatieve en niet-limitatieve opsomming van niet-woon bestemmingen. Mocht de hierboven genoemde bestemming niet overeenkomen met het gebruik van de ruimte of perceel, neem dan altijd contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

Gebruik	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Aannemingsbedrijf	B								
Abortuskliniek							O		
Accountants-administratieconsulent				D					
Administratiekantoren				D					
Adviesbureau						K			
Advocaten kantoor						K			
Afhaalpunt van klaargemaakte eetwaren zonder directe consumptie				D					
Afslankstudio				D					
Afvalbehandeling	B								
Afvalwaterinzameling en -behandeling							O		
Afwerkingsbedrijf bouw	B								
Alternatieve genezing praktijk							O		
Ambulancediensten en centrale posten							O		
Amusementen- en speelautomatenhal		C							
Antiquair				D					
Apotheek				D					
Arbeidsbemiddelingbureau				D					
Arbobegeleiding en reïntegratie				D					
Archief	B								
Architecten bureau						K			
Asielzoekerscentrum							O		
Assurantietussenpersoon				D					
Atelier	B								
Atletiekbaan									S
Attractiepark		C							
Auto - en motorrijschool				D					
Auto- en motorsport									S
Autoleasebedrijf				D					
Automonteur	B								
Auto-onderdelen detailhandel				D					
Auto-onderdelen groothandel	B								
Auto-onderdelenservicebedrijf	B								
Autosleepbedrijf	B								
Autoverhuurbedrijf				D					
Auto verkoop				D					
Avondwinkel				D					
Bakkerij				D					
Bandenservicebedrijf	B								
Bankkantoor						K			
Bankshop				D					

Gebruik	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Bar					H				
Bedrijfs- en werkgeversorganisatie						K			
Bedrijfsopleiding en -training						K			
Begraafplaats							O		
Beheer en administratie van aandelen en obligaties						K			
Beheer natuurgebied						K			
Beheer onroerend goed						K			
Belastingconsulent				D					
Beleggingsinstelling						K			
Bemiddeling bij aan- en verkoop van onroerend goed				D					
Benzinestation				D					
Bergingsdienst	B								
Beroepsorganisatie						K			
Betonvlechter	B								
Beveiliging particulier						K			
Bevrachter	B								
Bibliotheek							O		
Bierhal					H				
Biljart e.d.		C							
Bioscoop		C							
Bloedbank							O		
Bloemen en plantenwinkel				D					
Boekenwinkel				D					
Boekhoudkantoor						K			
Bordeel		C							
Bouw van boven- en ondergrondse spoorwegen	B								
Bouw van civieltechnische werken	B								
Bouwinstallatiebedrijf	B								
Bouwmarkt				D					
Bowlingcentrum		C							
Brandweer							O		
Buitenschoolse opvang							O		
Buizenstelsel elektriciteits- en telecommunicatiekabels							O		
Café					H				
Cafetaria					H				
Callcenter						K			
Cargadoor	B								
Carrosserieherstel	B								
Casino		C							
Castingbureau						K			
Catering met mogelijkheid van consumptie ter plekke (kookstudio)					H				
Catering zonder mogelijkheid van consumptie ter plekke				D					

Gebruik	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Circus		C							
Coffeeshop (verkoop van softdrugs)					H				
Commissionairs en makelaars in effecten						K			
Computerwinkel				D					
Concerthal		C							
Conferentieoord						K			
Consumptief kredietinstelling						K			
Crèche							O		
Creditcard organisaties						K			
Crematorium							O		
Crêperie					H				
Cultureel onderwijs							O		
Cultureel uitleencentrum							O		
Dagverblijf verstandelijk gehandicapte en psychiatrische patiënten							O		
Dagverblijf verstandelijk niet-gehandicapte							O		
Dakdekker/dakconstructeur	B								
Dansschool									S
Datacenter			Co						
Datahotel			Co						
Delicatessenwinkel				D					
Denksportcentrum		C							
Deurwaarderskantoor						K			
Dierentuin/plantentuin		C							
Dierenasiel							O		
Dierenwinkel				D					
Diëtistenpraktijk							O		
Discotheek					H				
Drogisterij				D					
Drugsopvang							O		
Drukkerij, reproductie van opgenomen media	B								
Economisch onderzoek- en adviesbureau						K			
Eetcafé					H				
Elektriciteitscentrale							O		
Elektriciteits- en telecommunicatiekabels leggen							O		
Elektronicawinkel				D					
Ergo- arbeids- en bewegingstherapeutenpraktijk							O		
Evenementenhal		C							
Eventcatering	B								
Expediteur	B								
Expertise en taxatie van onroerend goed						K			
Expertise en taxatie van roerende zaken						K			
Exploitatie van feestzalen						K			
Exploitatie van gebouwen						K			

Gebruik	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Exploitatie van octrooien, patenten, licenties						K			
Exploitatievereniging voor flats, woningen e.d.						K			
Fabriek	B								
Feestzaal					H				
Fietsreparatie	B								
Fietsenstalling	B								
Fietsenwinkel				D					
Fietsverhuur				D					
Filmproductiemaatschappij	B								
Filmstudio	B								
Fitnesscentra									S
Fokken en houden van dieren	B								
Fotoarchief	B								
Foto's ontwikkelen	B								
Fotowinkel				D					
Fundering legger	B								
Fysiotherapeuten praktijk							O		
Galerie				D					
Gasontvangststation							O		
Gasverdeelstation							O		
Gehandicapte ondersteuning en begeleiding							O		
Geldwisselkantoor				D					
Geluidsopnames maken en uitgeven	B								
Gemaal							O		
Gemeentelijk woningbedrijf						K			
Gemeentelijke diensten en -kantoor						K			
Gevangenis							O		
Gezondheidscentra							O		
Gieten van metalen	B								
Glaszetter	B								
Golfcentrum		C							
Grafische afwerking	B								
Grafisch ontwerpbureau						K			
Grafische reproductie en zetten	B								
Groenteboer/winkel				D					
Groothandel	B								
Handelsbemiddeling						K			
Hei bedrijf	B								
Herstellingsoord							O		
Hoedenwinkel				D					
Hondentrimsalon				D					
Hotel					H				
Hotel-restaurant					H				

Gebruik	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Houtbewerking	B								
Hoveniersbedrijf	B								
Huisartsenpraktijk							O		
Hypotheekbank						K			
IJsbaan/kunstijsbaan		C							
IJssalon					H				
Import van auto's	B								
Incassobureau						K			
Industrieel ontwerp en vormgevingbureau						K			
Industriële reiniging	B								
Informatieverstrekking op het gebied van toerisme (VVV)				D					
Ingenieursbureau						K			
Installateur van verwarming- en luchtbehandeling	B								
Internetprovider						K			
Intramurale zorgvoorziening							O		
Jachthaven								R	
Jeugdherberg					H				
Jeugdzorg met overnachting							O		
Justitiële inrichting							O		
Juwelier				D					
Kaasboer/winkel				D					
Kamer van Koophandel						K			
Kampeerterrein								R	
Kapper				D					
Kartcentrum		C							
Kermis		C							
Keukenzaak				D					
Kinderboerderij								R	
Kinderopvang							O		
Kiosk					H				
Kledingontwerper						K			
Kledingwinkel				D					
Klimhal									S
Koffiebranderij	B								
Kopieerwinkel				D					
Kredietinformatiebureau				D					
Kredietverlening						K			
Kruidenier				D					
Kunstgalerie en -expositieruimte				D					
Kunsthandel				D					
Kunstuitleencentra				D					
Laad-, los-, overslag- en opslagactiviteiten	B								

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

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

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

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

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

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

Bijlage I Kaarten

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2011

Index

adviesaanvraag, 83
afkoop van de canon, 16, 34
afronden, 10
afwijkende stichtingskosten, 28
afwijkende woningtypen, 28
bedrijfsruimte, 51
belastingen bestaande erfpachtrechten, 22
belastingen nieuwe uitgiften, 17
bestaande erfpachtrechten, 19
bestemmingscatalogus, 7
Bestemmingscatalogus, 7
bouwenvelopovereenkomst, 15
bouwmarkten/meubels, 60
bouwvormen parkeren, 73
branchevervaging, 59
bruto aanvangsrendement, 9
bruto vloeroppervlak, 87
bruto vloeroppervlak (bvo), 9
bvo, 87
Bvo/gbo verhouding, 10
canon, 16
canonpercentages, 16
casco woningen, 28
centraal wonen, 31
co-locaties, 51
congresruimte, 63
culturele voorziening, 69
depreciatiefactor, 19
detailhandel in boten en caravans, 60
doorexploitatie, 17
Floor/Space-index, 10
FSI, 10
gbo, 90
gebruiksoppervlak (gbo), 9
gebruiksoppervlakte, 90
Grondprijsbepaling, 7
grondprijsmethode, 8
grootschalige geconcentreerde detailhandel (GDV), 59
horeca, 65
hotel, 63
hotelappartementen, 63
intramurale zorgvoorziening, 69
kantoorruimte, 51
kelders bij winkels, 60
kinderopvangvoorziening, 69
kleinschalige commerciële ruimte binnen woonmilieus, 57
korting onbebouwd, 70
lagenfactor bij overige functies, 70
leisure, 67
maatwerkadviezen, 11
medische voorziening, 69
meeteenheid, 9
minimum grondprijs, 27
monumenten, 18
nieuwe uitgiften, 12
Noodzaak Gebouwd Parkeren, 76
normtabellen stchtingskosten bij nieuwe uitgiften, 26
onderwijsvoorziening, 69
onzelfstandige studentenhuisvesting, 30
open opslag Amstel III, 52
optimalisering grondgebruik, 52
optimaliseringsruimte, 14
overige functies, 69
parkeren, 73
particulier opdrachtgeverschap, 29
perifere detailhandel (PDV), 59
prijspeil, 11
reductie, 20
referentiemodellen, 26
religieuze voorziening, 69
reserveringsvergoeding, 15
residuele benadering, 7
Residuele benadering, 8
short-stay, 29
showroom, 59
sloop/nieuwbouw, 18, 22
sociaal-maatschappelijke voorzieningen, 69
sociale huurwoningen, 30
souterrains bij winkels, 60
stedenbouwkundige noodzaak parkeren, 76
stichtingskosten kantoorruimte, 52
stichtingskosten kantoren, 95
substantiële wijzigingen, 20
switchhouses, 51
tuincentra, 60
tuinen bij winkels, 60
tuinuitbreidingen woningbouw, 33
uitgifte bebouwde grond, 17
Vastgoedscan, 12

verdiepingen bij winkels, 60
vernieuwbouw, 18
vrije sector huurwoningen, 25
Vrij-op-Naam-prijs, 8
waarde opstallen, 18
windmolens, 71
winkelconcentratie, 59
winkelruimte, 59
woonwagenstandplaatsen, 29
woonwerkwoningen, 28
zelfstandige studentenhuisvesting, 30