Bijlagen

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu 4

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.

AMH

Amsterdamse Middensegment Hypotheek
Een door de gemeenteraad ingestelde hypotheekvorm om huishoudens met een middeninkomen in staat te stellen een huis te kopen.

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 F).

FSI

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

Go

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

OGA

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Ovb

Overdrachtsbelasting
Overdrachtsbelasting wordt geheven indien onroerende zaken en zakelijke rechten ouder zijn dan twee jaar en wel in de volgende gevallen:

- economische én juridische verkrijging van een onroerende zaak;
- verkrijging van zakelijke rechten op een onroerende zaak;
- wijziging van zakelijke rechten op een onroerende zaak.

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 wordt in de handleiding aangegeven dat de grondprijs van een specifieke bestemming en/of locatie opgevraagd dient 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 sector Programma 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, bedrijf, detailhandel, horeca, leisure, recreatie, type sociaal-maatschappelijke functie)
- ❒ oppervlaktegegevens per type in relevante meeteenheden (m² gbo, bvo, kavel)
- ❒ indien parkeervoorzieningen aanwezig:
  - aantal parkeerplaatsen
  - aangeven ten behoeve van welke bestemming(en) de parkeerplaatsen gerealiseerd worden
  - beschrijving van bouwvormen
- ❒ plattegrond en omschrijving van gebied (indien 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, bedrijf, detailhandel, horeca, leisure, recreatie, type sociaal-maatschappelijke functie)

❒ oppervlaktegegevens per type in relevante meeteenheden (m² gbo, bvo, kavel)

❒ indien 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 maatwerkadvies 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, bedrijf, detailhandel, horeca, leisure, 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

❒ indien 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 (indien 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, bedrijf, detailhandel, horeca, leisure, recreatie, type sociaal-maatschappelijke functie)
- oppervlaktegegevens in relevante meeteenheden (m² gbo, bvo, kavel)
- verticale of horizontale uitbreiding en omvang van de uitbreiding (indien van

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

Bijlage C Referentiemodellen en stichtingskosten woningbouw nieuwbouw

Aanneemsom en bijkomende kosten

De stichtingskosten worden gevormd door de aanneemsom en de bijkomende kosten. De aanneemsom zijn de kosten die de aannemer in rekening brengt voor het bouwen van een bouwwerk (inclusief materiaal). De bijkomende kosten zijn de overige kosten die worden gemaakt om een bouwwerk te ontwikkelen. Dit zijn onder andere de adviseurskosten zoals het architectenhonorarium, notariskosten, de aansluitkosten nutsvoorzieningen, leges voor de bouwvergunning, kosten van het Garantie Instituut Woningbouw, renteverlies van de bijkomende kosten, verkoop- en advertentiekosten en kosten winst en risico van projectontwikkeling. Specifiek wordt rekening gehouden met de zgn. Amsterdamse situatie (o.a. architect, aansluitkosten).

De stichtingskosten worden jaarlijks geactualiseerd.

Referentiemodellen

Voor een inschatting van de stichtingskosten van een nieuwbouwwoning zijn door het OGA verschillende referentiemodellen ontwikkelt. In totaal zijn 14 referentiemodellen ontwikkeld. Elk referentiemodel kent zijn eigen stichtingskosten.

Meergezinswoningen

Voor meergezinswoningen zijn 9 verschillende referentiemodellen ontwikkeld. De variatie tussen de modellen zit voornamelijk in het aantal woningen, in het aantal bouwlagen, in de ontsluiting en in de bouwvorm.
De gemiddelde woninggrootte is ca. 100 m^2 gebruiksoppervlakte (GBO).

Voor meergezinswoningen zijn de volgende referentiemodellen opgenomen:

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

Het uitgangspunt is dat **in de plint** van alle referentiemodellen woningen worden gerealiseerd (bergingen ten behoeve van woningen worden ook onder woningen gerekend).
Indien in de plint echter niet-wonen bestemming(en) worden gerealiseerd, zullen de stichtingskosten van alle bovenliggende woningen met de volgende bedragen worden verhoogd. De bedragen zijn inclusief BTW:

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

Deze stichtingskosten moeten worden opgeteld bij de stichtingskosten zoals opgenomen in de normtabellen. Met andere woorden de grondprijs voor woningen, die worden gebouwd in een gebouw waarbij in de plint een niet-woonbestemming wordt gerealiseerd, moeten naar beneden worden aangepast.

De stichtingskosten van de parkeervoorziening zijn niet meegenomen in de stichtingskosten van de meergezinswoningen. Met uitzondering van de modellen tot en met 4 lagen is het parkeren in combinatie met de bergingen onder het bouwblok opgelost. Voor de referentie tot en met 4 lagen is het uitgangspunt dat de parkeergarage niet in het woonblok wordt gerealiseerd.

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.

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-één-kap woning

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

Alle laagbouwreferenties zijn voorzien van een berging en indien van toepassing is de kap ingericht. De woningen zijn standaard ingericht met individuele (verwarmings)installatie(s), keukenblok en sanitair. Het parkeren is bij het bepalen van de stichtingskosten buiten beschouwing gelaten. Uitgangspunt is dat parkeren op maaiveld plaatsvindt, in de openbare ruimte of op eigen grond.

Algemene uitgangspunten

Voor zowel meergezins- als eengezinswoningen 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 hieraan gekoppeld bijbehorende grondkosten.
2. De kwaliteit waar van uitgegaan wordt is het gemiddelde kwaliteitsniveau zoals aangetroffen in de gerealiseerde projecten in Amsterdam. Hiernaast is zowel de wettelijke kwaliteit (omschreven in het Bouwbesluit) als de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2005 van toepassing.
3. De kwaliteit is gerelateerd aan de hoogte van de vrij-op-naam prijs. Bij een stijging of daling van de vrij-op-naam prijs zal ook het kwaliteitsniveau veranderen. De kwaliteitsstijging of -daling wordt verder niet inhoudelijk omschreven.

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.

Aandachtspunten

Geluidwerende voorzieningen
Indien woningen worden gerealiseerd op een geluidsbelaste lokatie moet rekening worden gehouden met extra stichtingskosten die samenhangen met geluidwerende voorzieningen. In de tabel hieronder worden de meerkosten *per woning* 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 hieronder gegeven meerkosten zijn inclusief BTW.

Geluidsbelasting op de gevel	Meerkosten per woning
Van 55 dB(A) tot 60 dB(A)	€ 300,-
Van 60 dB(A) tot 66 dB(A)	€ 1.200,-
Van 66 dB(A) tot 68 dB(A)	€ 2.200,-
Van 68 dB(A) tot 70 dB(A)	€ 3.000,-
(meerkosten op stichtingskostenniveau inclusief btw)	

Stadsverwarming
Standaard is er van uitgegaan dat er geen stadsverwarming wordt toegepast. Als het tegendeel het geval is moet nader overleg met het OGA plaatsvinden.

EnergiePrestatieNorm
De wettelijk vastgestelde EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC) is in de berekening van de stichtingskosten meegenomen.

Rol van de Grondbank

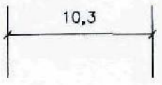
In de stichtingskostenopzet die als basis dient voor de normgrondprijzen, is geen post opgenomen voor kosten die samenhangen met het geschikt maken van de grond voor het beoogde gebruik (bijvoorbeeld: bodemsaneringskosten).
Gangbaar is dat grond bij uitgifte in erfpacht geschikt voor gebruik wordt geleverd. 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 reeds 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.

Referentie laagbouw

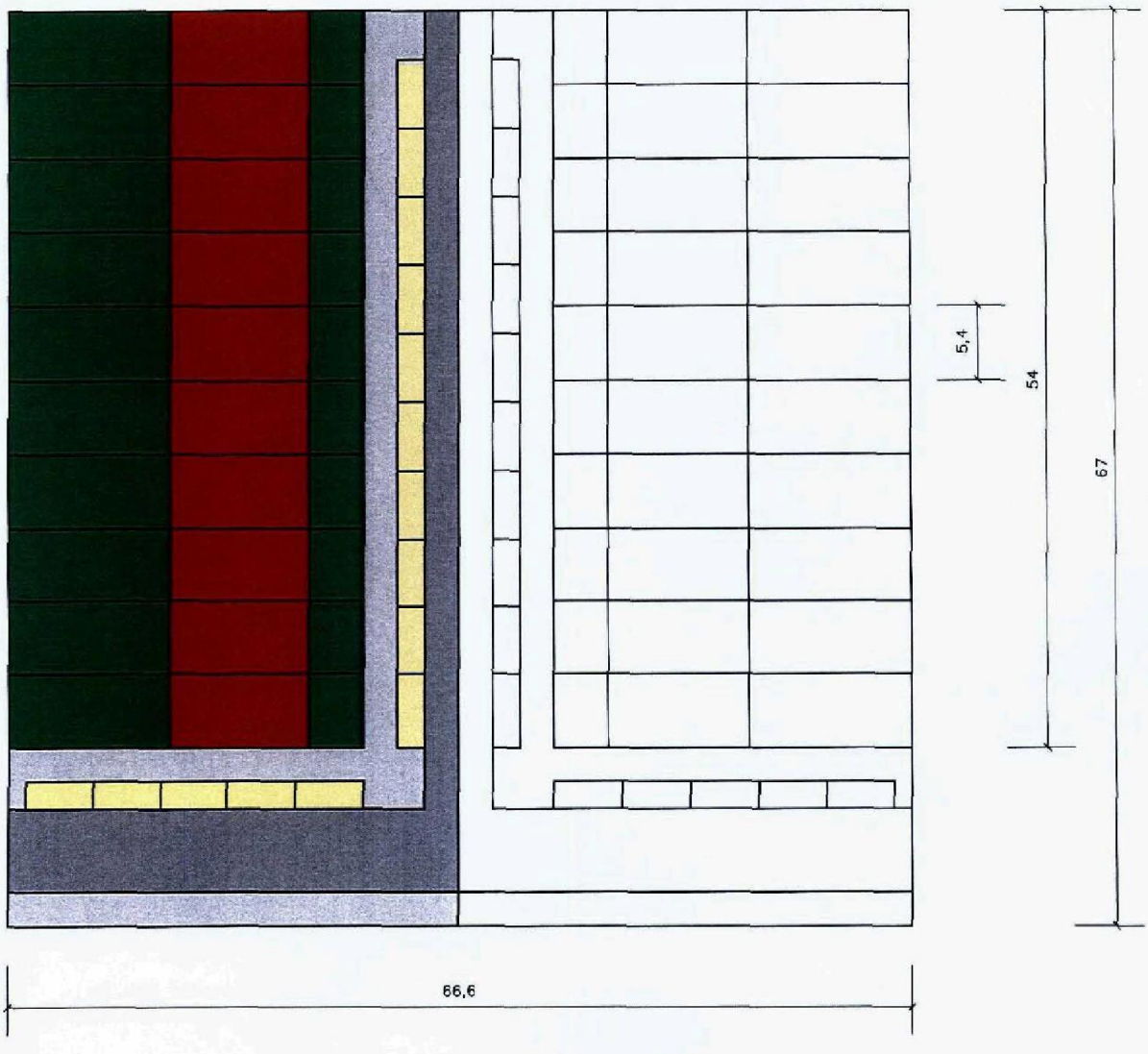
2 laags





groen prive | bebouwing | groen prive | trottoir parkeren | woonstraat

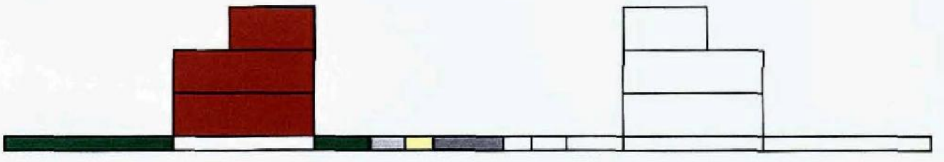
Kengetallen
BVO: 112m2
GBO: 100m2
Index GBO/BVO: 0,89
NB: vrijstaande berging is niet in het BVO opgenomen

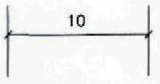


schaal 1:500

Referentie laagbouw

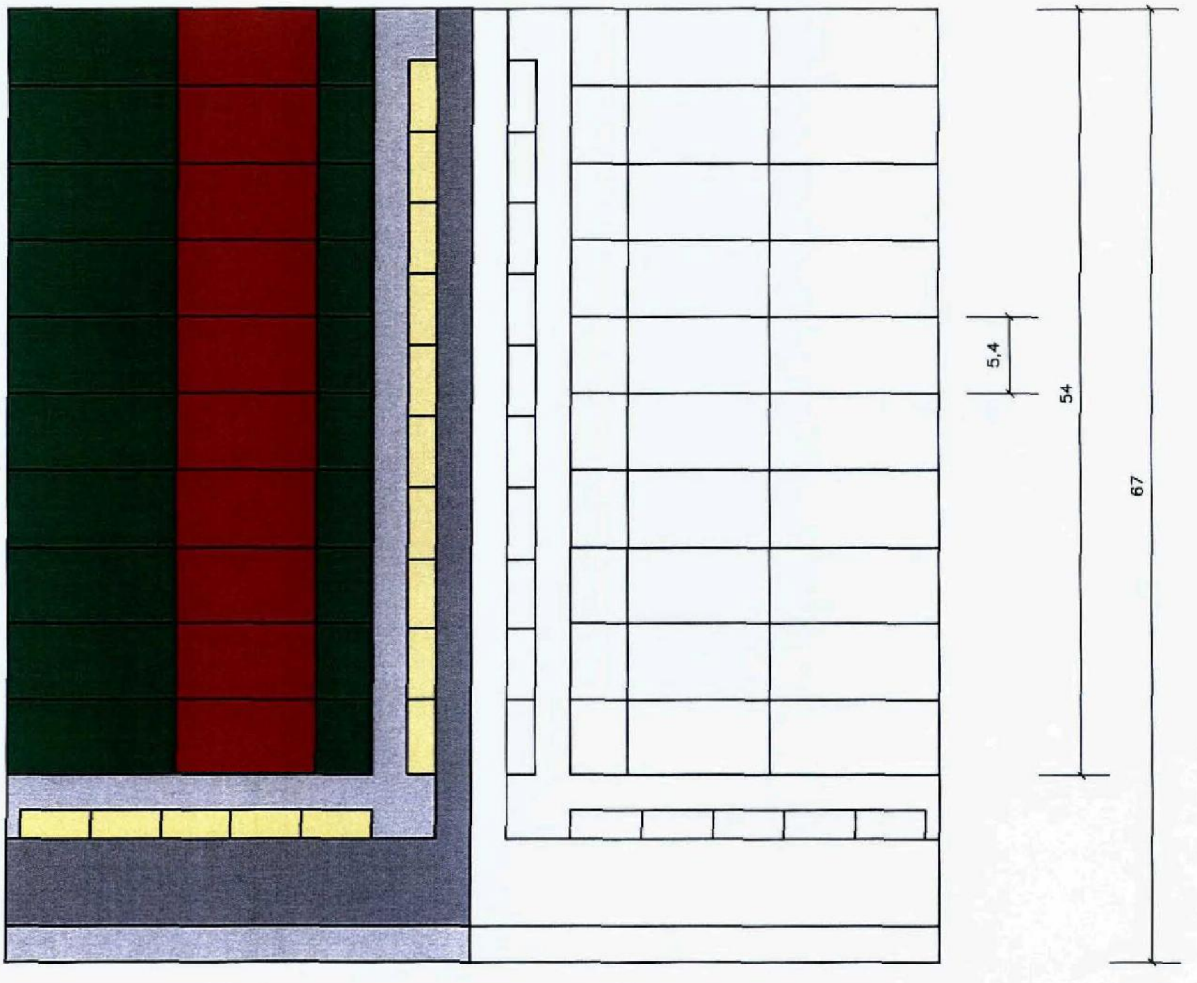
2,5 lagen

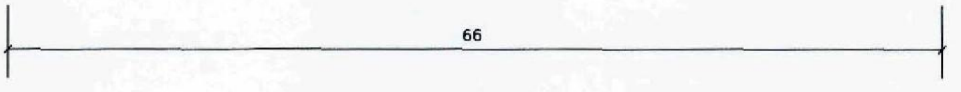




groen prive | bebouwing | groen prive | trottoir | parkeren | woonstraat

Kengetallen
BVO: 142m2
GBO: 125m2
Index GBO/BVO: 0,88
NB: vrijstaande berging is niet in het BVO opgenomen

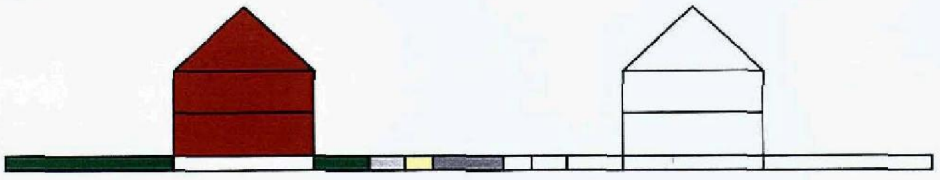


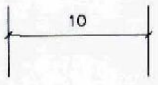


schaal 1:500

Referentie laagbouw

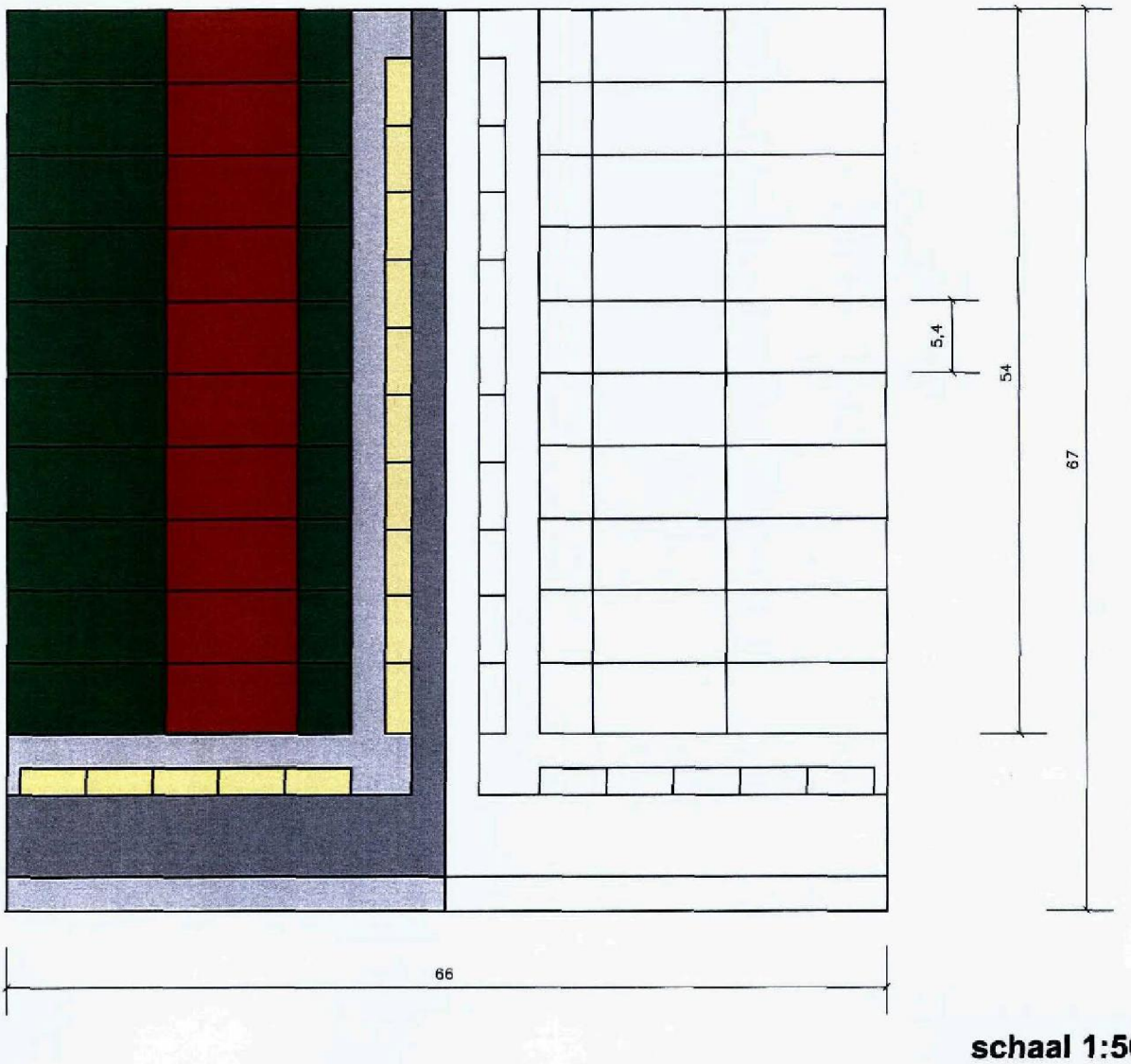
2 laags + schuine kap





groen prive | bebouwing | groen prive | trottoir | parkeren | woonstraat

Kengetallen
BVO: 164m2
GBO: 123m2
Index GBO/BVO: 0,75
NB: vrijstaande berging is niet in het BVO opgenomen

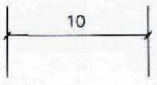


schaal 1:500

Referentie laagbouw

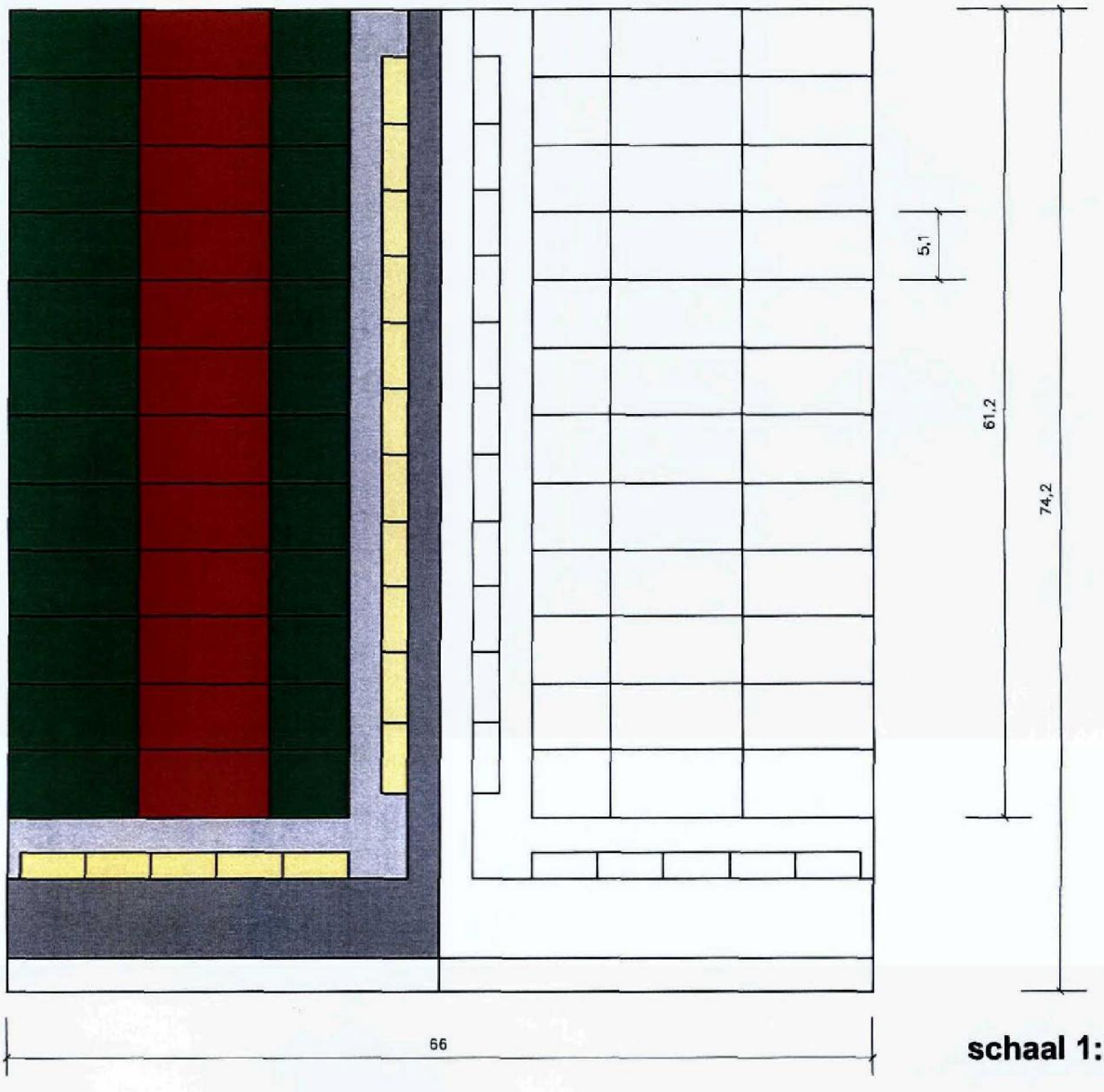
3,5 herenhuis





groen prive | bebouwing | groen prive | trottoir | woonstraat

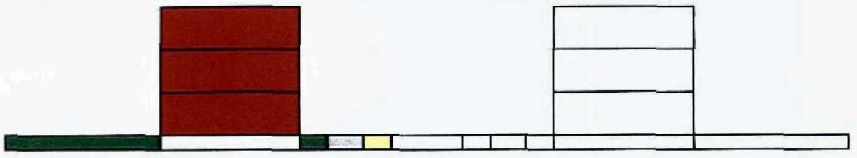
Kengetallen
BVO: 180m2
GBO: 158m2
Index GBO/BVO: 0,88
NB: vrijstaande berging is niet in het BVO opgenomen

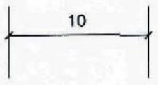


schaal 1:500

Referentie laagbouw

2 onder 1 kap





schaal 1:500

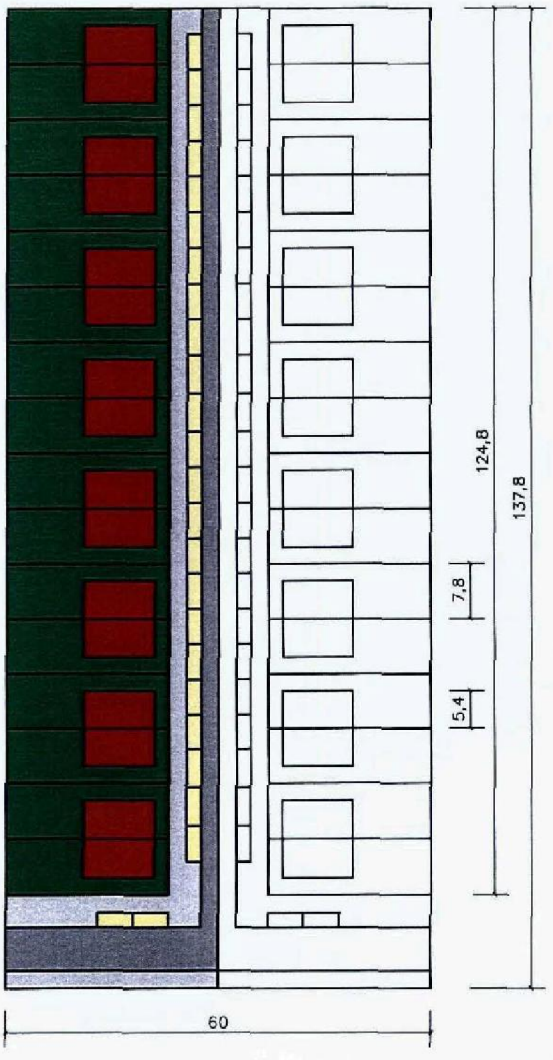
groen prive

bebouwing

trottoir

woonstraat

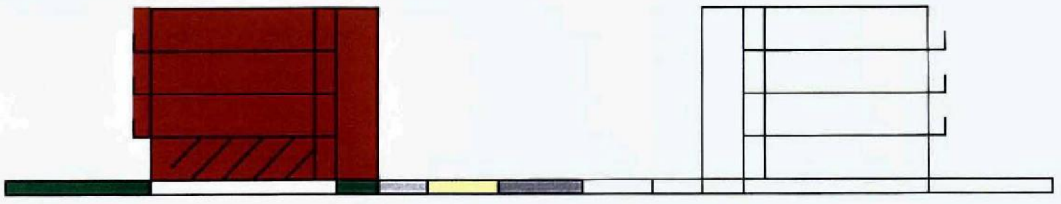
Kengetallen
BVO: 170m2
GBO: 145m2
Index GBO/BVO: 0,85
NB: vrijstaande berging is niet in het BVO opgenomen

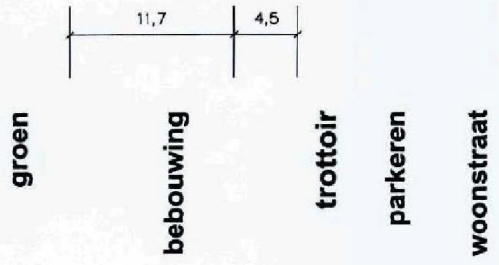


schaal 1:1000

Referentie 4 lagen

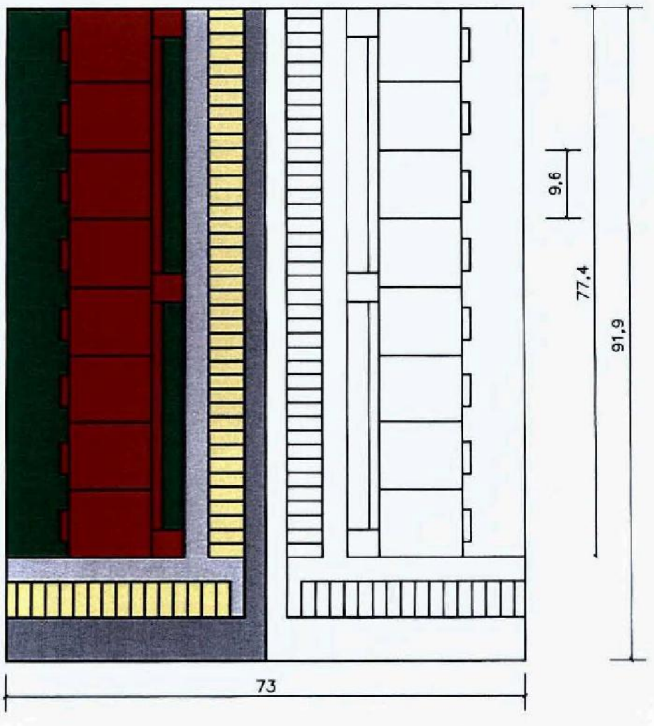
Galerij





schaal 1:500

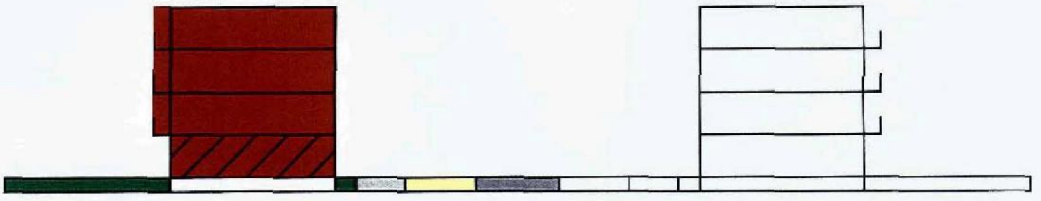
Kengetallen
BVO: 143m2
GBO: 100m2
Index GBO/BVO: 0,7
NB: berging is in het BVO opgenomen

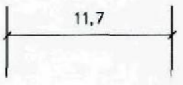


schaal 1:1000

Referentie 4 lagen

Portiek





groen

bebouwing

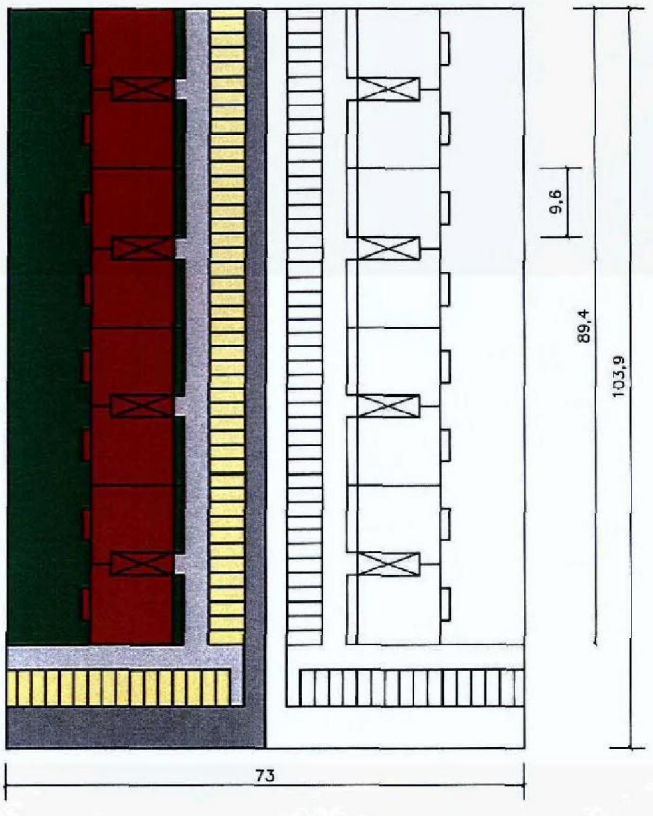
trottoir

parkeren

woonstraat

schaal 1:500

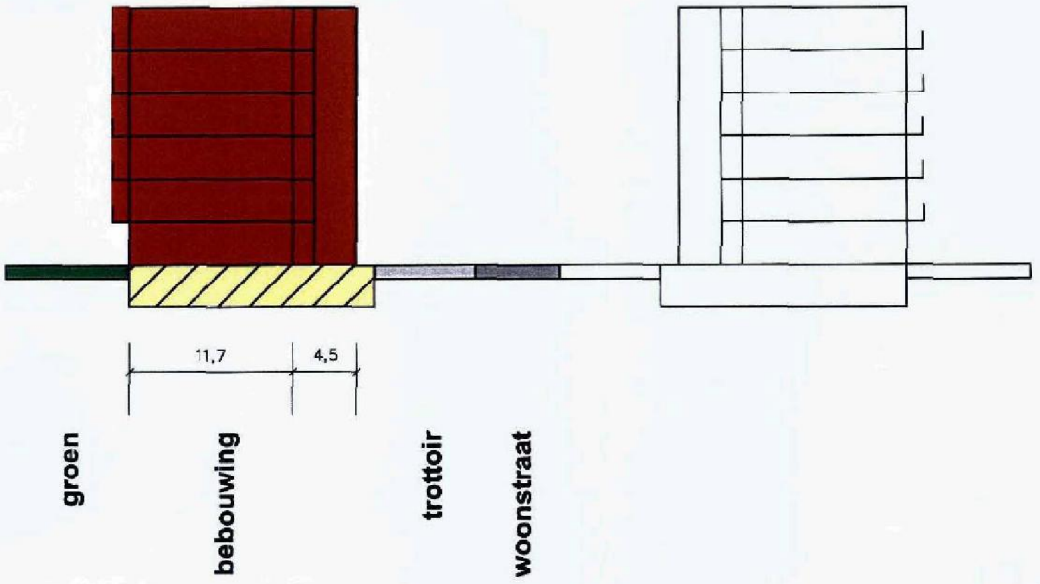
Kengetallen
BVO: 141m2
GBO: 100m2
Index GBO/BVO: 0,71
NB: berging is in het BVO opgenomen



schaal 1:1000

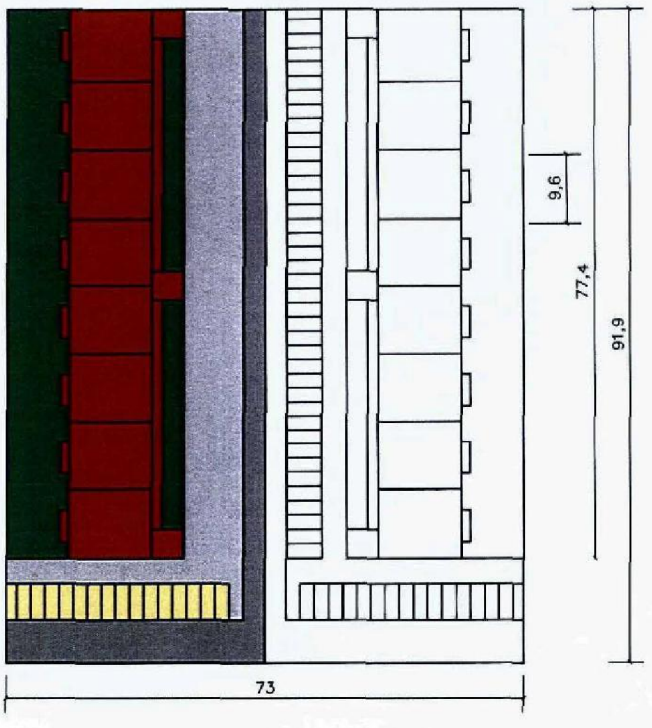
Referentie 5 tot 7 lagen

Galerij 6 lagen



schaal 1:500

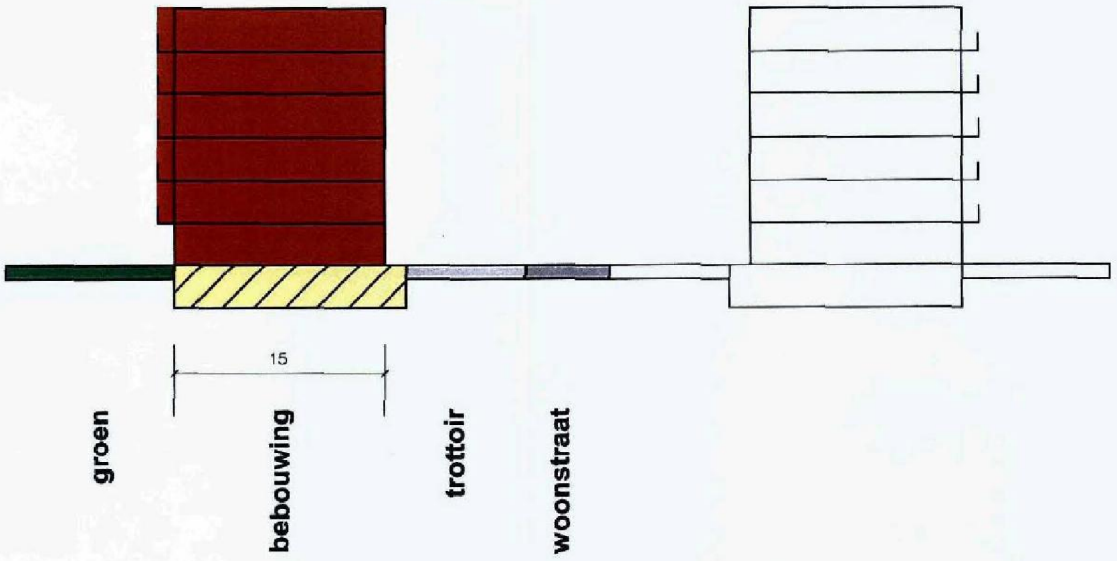
Kengetallen
BVO: 135m2
GBO: 100m2
Index GBO/BVO: 0,74
NB: bergingen en parkeren onder maaiveld zijn niet in BVO opgenomen



schaal 1:1000

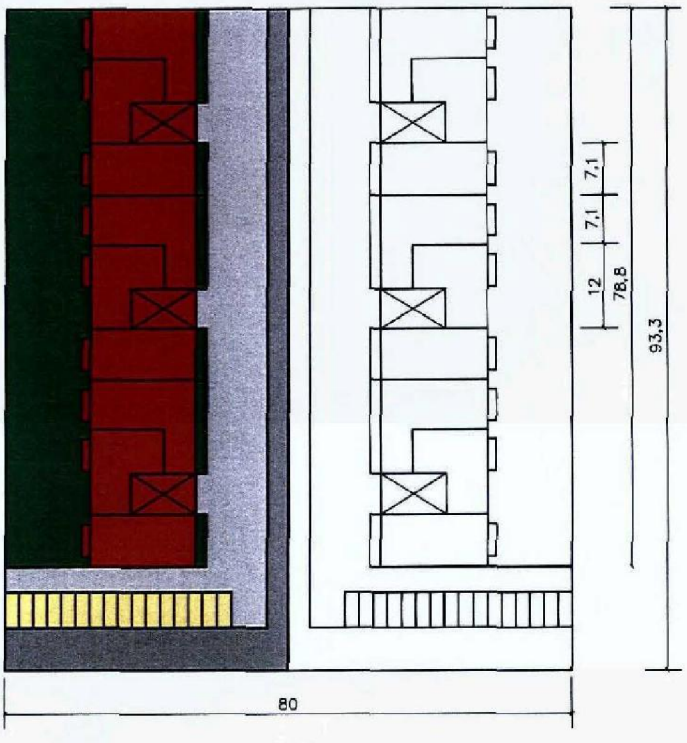
Referentie 5 tot 7 lagen

Driespanner 6 lagen



schaal 1:500

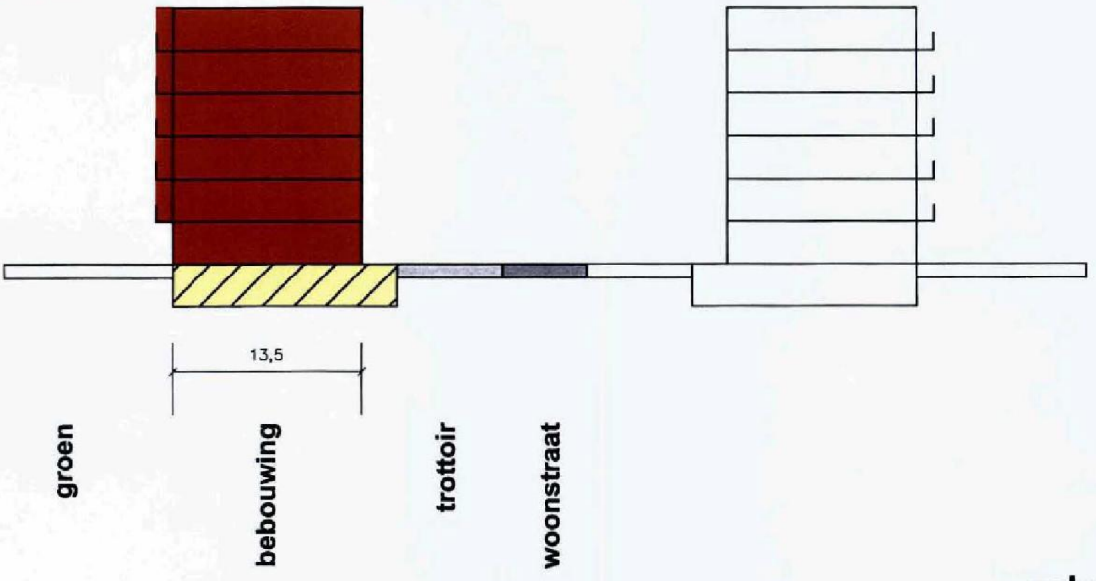
Kengetallen
BVO: 137 m²
GBO: 100 m²
Index GBO/BVO: 0,73
NB: bergingen en parkeren onder maaiveld zijn niet in BVO opgenomen



schaal 1:1000

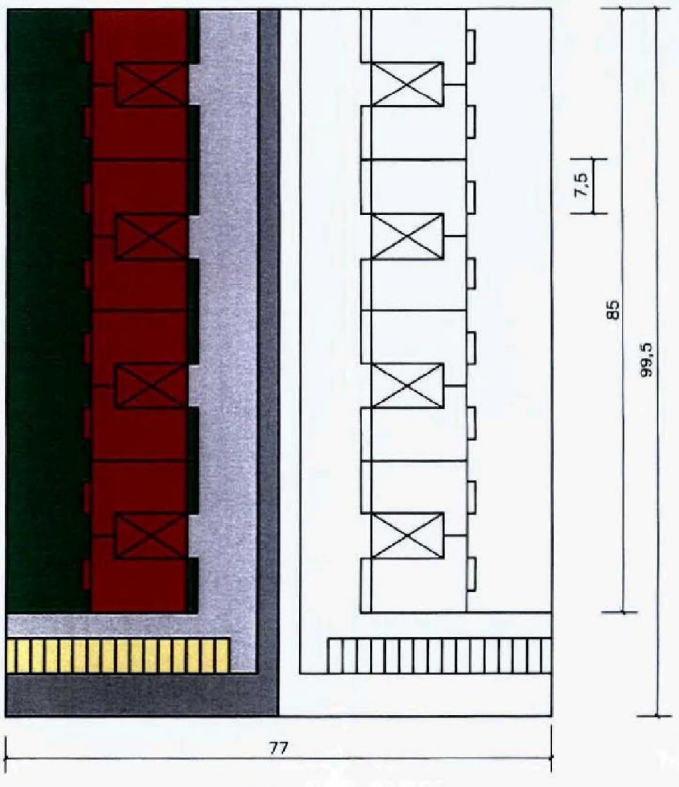
Referentie 5 tot 7 lagen

Portiek 6 lagen



schaal 1:500

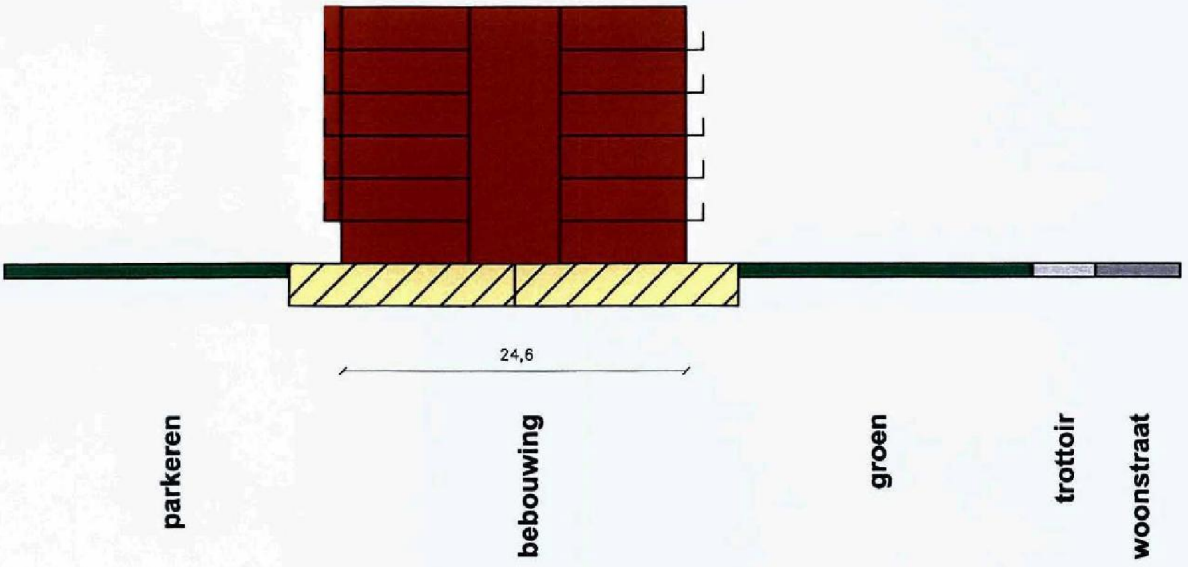
Kengetallen
BVO: 149m2
GBO: 101m2
Index GBO/BVO: 0,68
NB: bergingen en parkeren onder maaiveld zijn niet in BVO opgenomen



schaal 1:1000

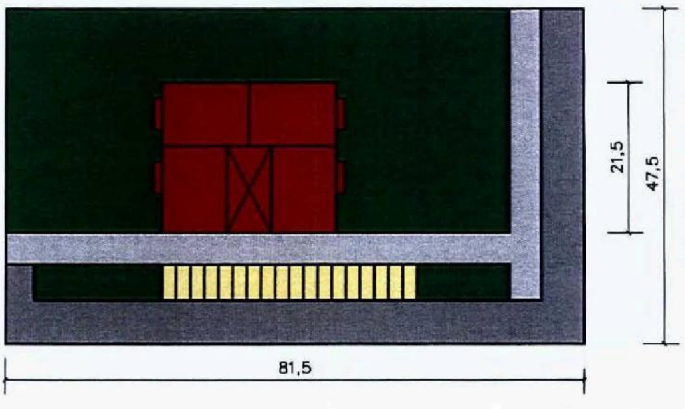
Referentie 5 tot 7 lagen

Toren 6 lagen



schaal 1:500

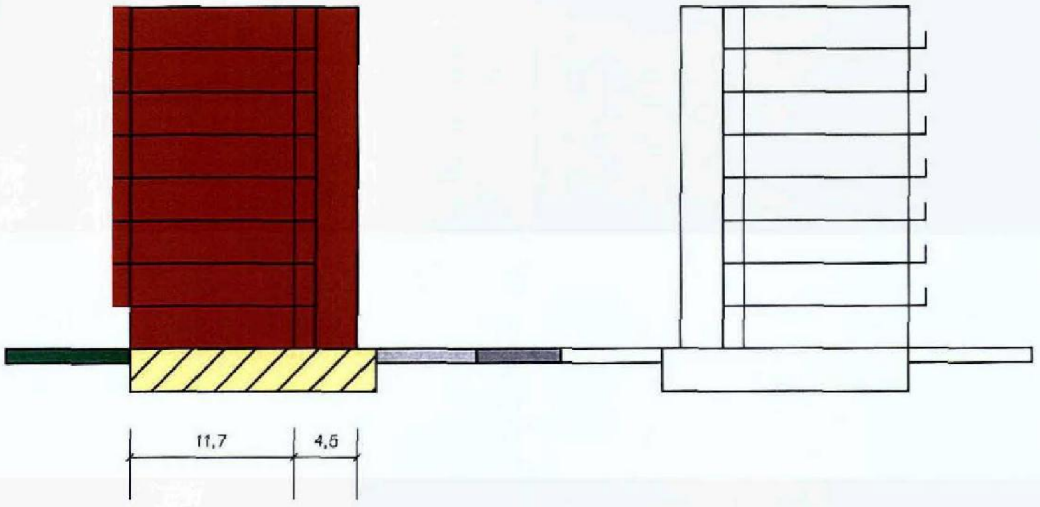
Kengetallen
BVO: 133m2
GBO: 100m2
Index GBO/BVO: 0,75
NB: bergingen en parkeren onder maaiveld zijn niet in BVO opgenomen



schaal 1:1000

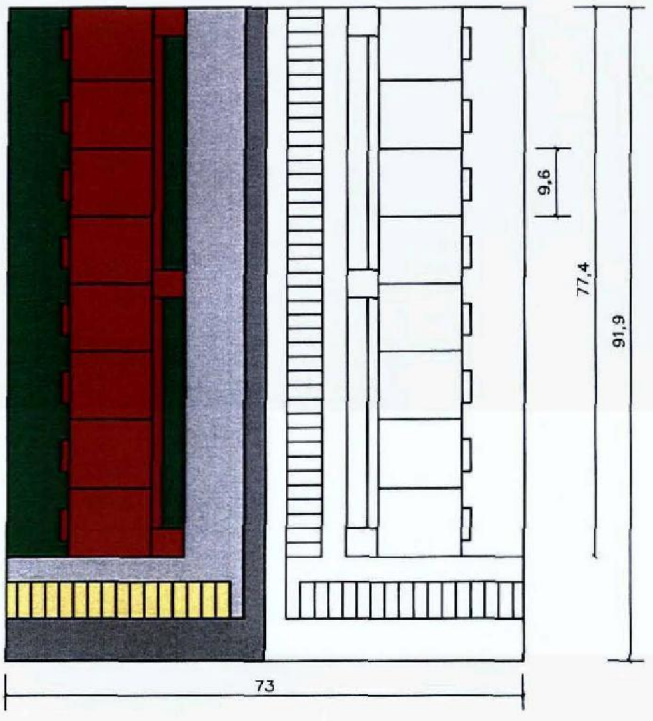
Referentie 8 tot en met 11 lagen

Galerij 8 lagen



schaal 1:500

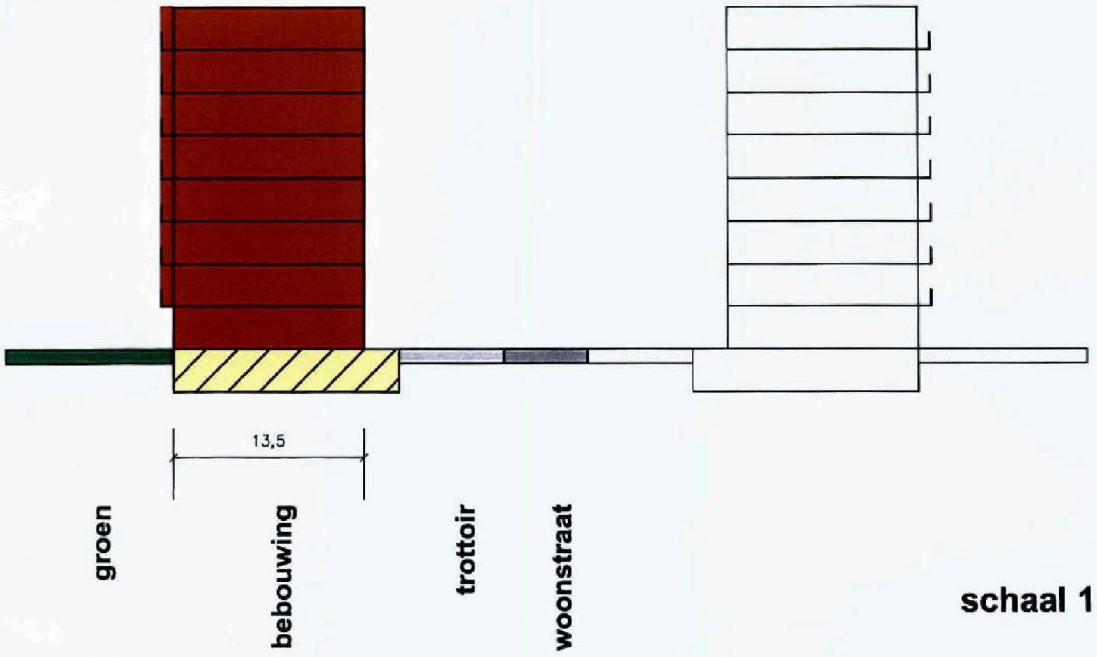
Kengetallen
BVO: 137m2
GBO: 100m2
Index GBO/BVO: 0,73
NB: bergingen en parkeren onder maaiveld
***zijn niet* in BVO opgenomen**



schaal 1:1000

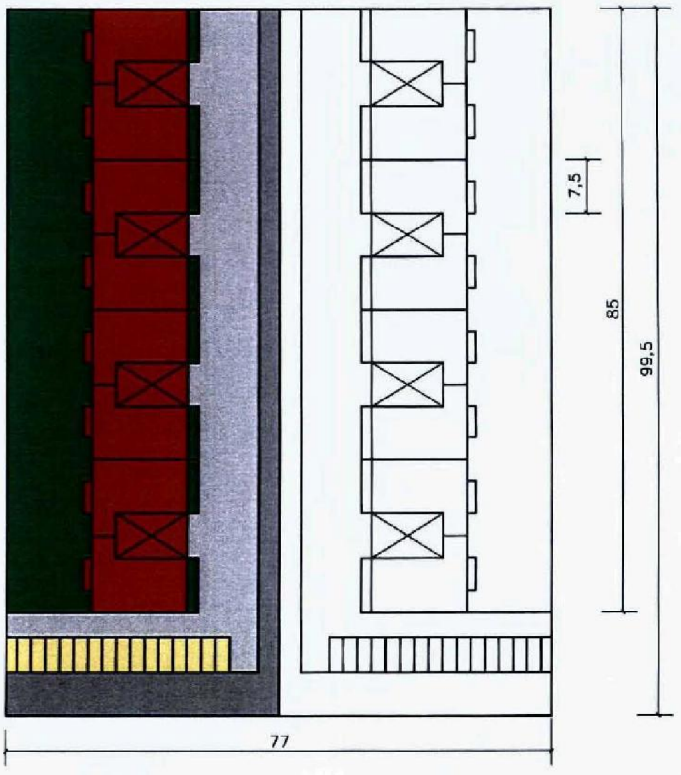
Referentie 8 tot en met 11 lagen

Portiek 8 lagen



schaal 1:500

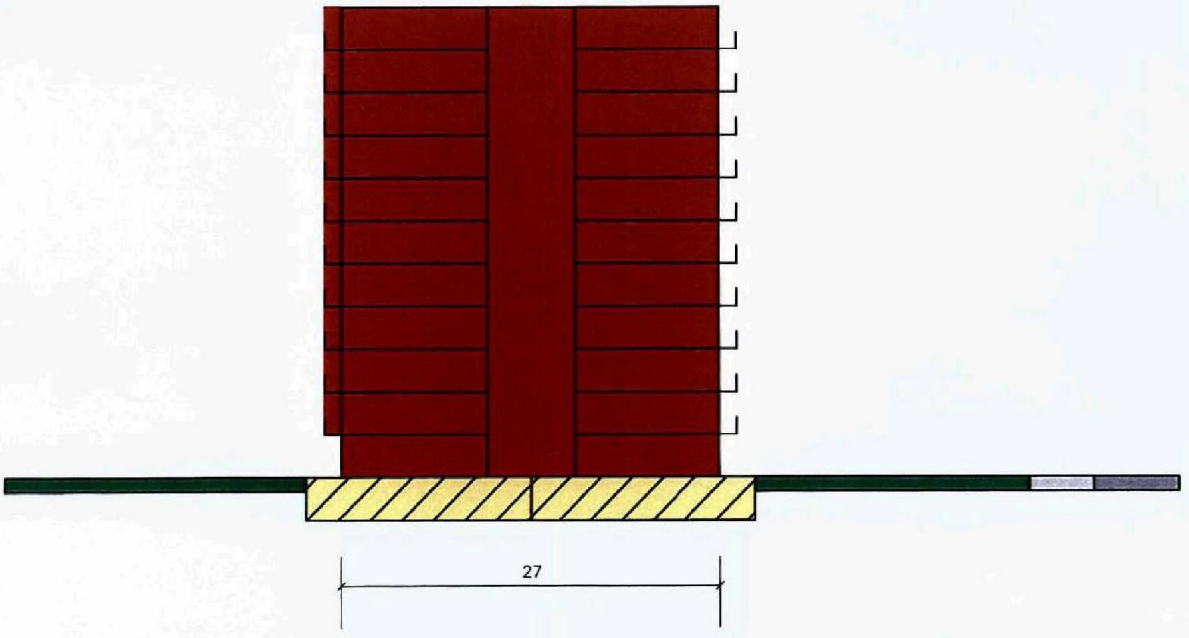
Kengetallen
BVO: 149m2
GBO: 101m2
Index GBO/BVO: 0,68
NB: bergingen en parkeren onder maaiveld zijn niet in BVO opgenomen



schaal 1:1000

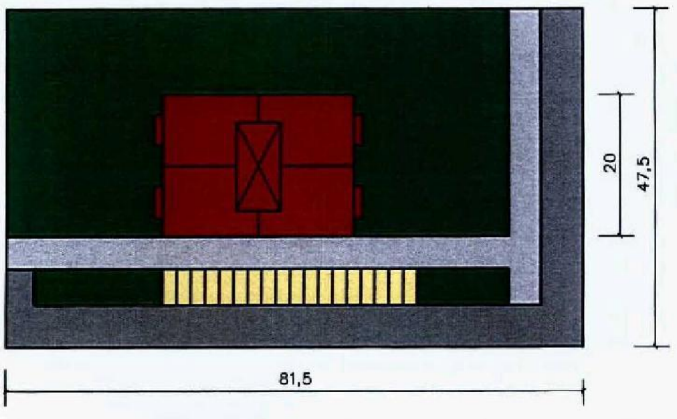
Referentie 8 tot en met 11 lagen

Toren 11 lagen



schaal 1:500

Kengetallen
BVO: 139m²
GBO: 99m²
Index GBO/BVO: 0,71
NB: bergingen en parkeren onder maaiveld zijn niet in BVO opgenomen



schaal 1:1000

Bijlage D Stichtingskosten kantoren

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

- basisniveau;
- midden niveau;
- topniveau.

Hieronder wordt aangegeven wat de belangrijkste prijsbepalende onderdelen per kwaliteitssegment zijn.

Omschrijving	Basisniveau	Middenniveau	Topniveau
Vloerbelasting	400 kg/m²	50%: 1.000 kg/m²	Geheel: 1.000 kg/m²
Overspanning vloeren	7,20 m¹	7,20 m¹	Kolomvrij
Gevel (dicht)	Baksteen	Baksteen	Natuursteen/RVS/Glas
Gevel (open)	(Hard)houten kozijnen	Aluminium kozijnen	Vliesgevel/klimaat gevel
Verdiepingshoogte	3,40 m¹	3,60 m¹	3,80 m¹
Trappen	Prefab standaard	Prefab standaard	Beton/Staal/Glas
Traphekken	Staal (gepoedercoated)	Staal (gepoedercoated)	RVS/Glas
Trapafwerking	Tapijt	Kunststeen	Hout
Dakranden	Aluminium daktrim	Dakkap (gezet)	Sier dakrand
Afwerking kantoor:			
- vloeren	Cementdekvloer	Cementdekvloer	Computervloer
- wanden	Spuitwerk	Branderbriljant	Glasvlies
- plafond	Platen	Bandraster	Metalen panelen
Afwerking toiletten:			
- vloeren	Tegels 100 x 100	Kunststeen	Hardsteen
- wanden	Tegels 150 x 150	Duurder tegelwerk	Mozaïek
- plafond	Gipsvinyl	Hout	Gips met schuurwerk
Zonwering	Handmatig	Decentraal, elektrisch	Geïntegreerd in gevel
Entreetoegang	Handmatig	Tourniquet, aluminium	Tritour, glas
Installaties:			
- verwarming	Radiatoren	Luchtverwarming	Luchtverwarming
- luchtbehandeling	3-voudige ventilatie	VAV-inductie	Koelplafonds
- warmtelast	Topkoeling 35 W/m²	45 - 55 W/m²	65 W/m²
- armaturen	Armaturen 400 lux	HF-armaturen / TL-5	Indirect
- sanitair	Duoblock + wastafel	Wandclosets	Wandclosets
- sprinkler	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
- flexibiliteit elektra	Geen	Verhoogde vloer	Computervloeren

Naast de genoemde drie segmenten wordt voor de absolute top nog de zogenaamde Zuidas-kwaliteit gehanteerd. De kwaliteit die bij dit segment behoort moet gezien worden als extreem, zowel in de keuzes van materiaal als gebouw-

vorm. Tevens zal deze kwaliteit alleen gerealiseerd worden op absolute toplocaties. De segmenten zijn in de praktijk niet strak afgebakend zijn, 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%) is rekening gehouden met de onderstaande indicatieve kengetallen:

kwaliteit	huur (€/m² bvo)	BAR (%)	vormfactor (vvo/bvo)	stichtingskosten (per m² bvo)
Basis	tot € 160	7,5% - 8%	5.1.2b	5.1.2b
Midden	€ 160 - € 225	vanaf 7,25%		
(Sub)top	€ 225 - € 365	6,5% - 7,5%		
Zuidas	vanaf € 295	vanaf 6%		

Bijlage E Gebruiksoppervlak (gbo)

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt in Amsterdam als volgt bepaald:

> De gebruiksoppervlakte van een woning wordt bepaald conform NEN-2580[5], met dien verstande dat buitenruimten, alleen van buiten de woning toegankelijke bergruimten, bergingsboxen en stallingsruimten als garages en gemeenschappelijke fietsenbergingen buiten beschouwing blijven.
>
> Bij niet-zelfstandige woningen (woningen die zijn aangewezen op gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of voorzieningen) kunnen de gemeenschappelijke ruimten (inclusief de gemeenschappelijke verkeersruimten) naar rato toegerekend worden aan de op deze gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen aangewezen woningen, op voorwaarde dat meer dan 5% van de gemeenschappelijke ruimten waarop die woningen aangewezen zijn, bestaat uit gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten.
> Bij zelfstandige woningen vindt geen omslag van gemeenschappelijke (verkeers)ruimten plaats.

Deze bepalingswijze is in overeenstemming met de in Amsterdam gegroeide praktijk en met de afspraken die gemaakt zijn tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam met betrekking tot basiskwaliteit en grondprijsbepaling.

---

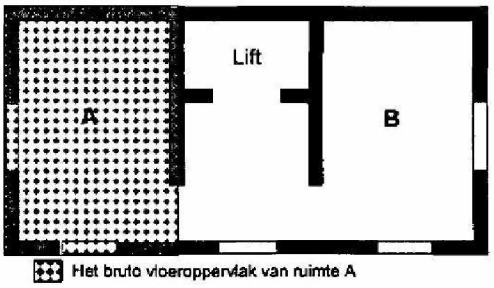
[5] NEN-2580 geeft de volgende definitie en bepalingswijze van het begrip 'gebruiksoppervlakte':

> 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.

Bijlage F Bruto vloeroppervlak (bvo)

Algemeen

Het bruto vloeroppervlak van een ruimte is de oppervlakte van de ruimte en alles wat bij die ruimte hoort om hem mogelijk te maken. Dit wil zeggen inclusief muren en andere constructies gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek.[6]
Als de ruimte muren deelt met een aangelegen ruimte wordt het 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.

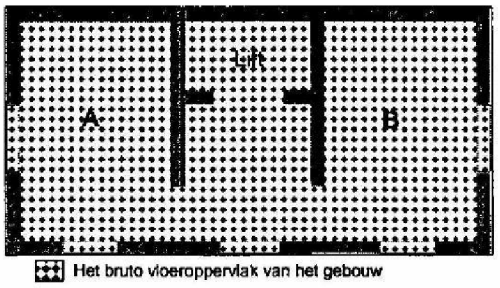


Het bruto vloeroppervlak van ruimte A

Bepaling bruto vloeroppervlak Het totale BVO van een project wordt bepaald door de som van de hieronder genoemde BVO's.

BVO van een gebouw

Het bruto vloeroppervlak van een gebouw is de som van alle bruto vloeroppervlakten van alle (binnen)ruimten van dat gebouw. Daar hoort ook de oppervlakte bij van "ruimten voor verticaal verkeer" (een trapgat of liftschacht) en leidingschachten. Hiervan geldt de oppervlakte op elke vloer (dus niet alleen de bodem van de liftschacht).
Verder wordt de oppervlakte van elke vrijstaande kolom buiten het gebouw met een oppervlakte groter dan 0,5 m^2 meegerekend.
De oppervlakten van buitenruimten zoals balkons, terrassen en niet gesloten galerijen worden hierbij NIET meegerekend.



Het bruto vloeroppervlak van het gebouw

Bergingen in woongebouwen worden in de OGA-systematiek wel tot het BVO gerekend, ongeacht de plaats waar de bergingen zich bevinden. Dit geldt dus ook als de bergingen zijn gesitueerd in een parkeerlaag.
Voor de eengezinswoningen is gerekend met een separate buitenberging welke niet in de BVO-berekening is meegenomen.

BVO overdekte buitenruimten van een gebouw Om het bruto vloeroppervlak van de overdekte buitenruimten van een gebouw te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle overdekte buitenruimten bij elkaar opgeteld. De oppervlakten

[6] Bij twijfel over de manier van het bepalen van het bruto vloeroppervlak is de NEN 2580/4.2 maatgevend.

van open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw horen daar NIET bij. Ook buitenruimtes op de begane grond onder balkons, galerijen of poorten worden NIET tot de BVO gerekend.

BVO niet-overdekte buitenruimten van een gebouw Om het bruto vloeroppervlak van de niet-overdekte buitenruimten van een gebouw te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle niet-overdekte buitenruimten bij elkaar opgeteld. De oppervlakten van open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw horen daar NIET bij. Buitenruimten op de begane grond onder balkons, galerijen of poorten worden NIET tot de BVO gerekend.

Bijlage G 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; indien 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[7].

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 ge-

---

[7] **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 tenminste 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.

rechtigde erfpachter (ontwikkelaar/ondernemers) betekent overdrachtsbelasting als regel een extra kostenpost, die maar zeer beperkt kan worden doorberekend. BTW-belaste uitgiften hebben daarom zowel gemeente als voor de erfpachter vrijwel altijd de sterke voorkeur.

Overdrachtsbelasting of BTW

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

- de uitgifte betreft een *bouwterrein*[8] of *nieuw vervaardigde onroerende zaak*[9],
- de grondwaarde is gelijk aan de zogenaamde *Waarde Economisch Verkeer*[10] (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 indien 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*.

---

[8] **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.

[9] **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 ven bebouwde 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.

[10] **Waarde Economisch Verkeer**

De Belastingdienst heeft tot dusverre aanvaard, dat de residueel bepaalde grondwaarde de Waarde Economisch Verkeer vertegenwoordigen. 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). Indien 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.

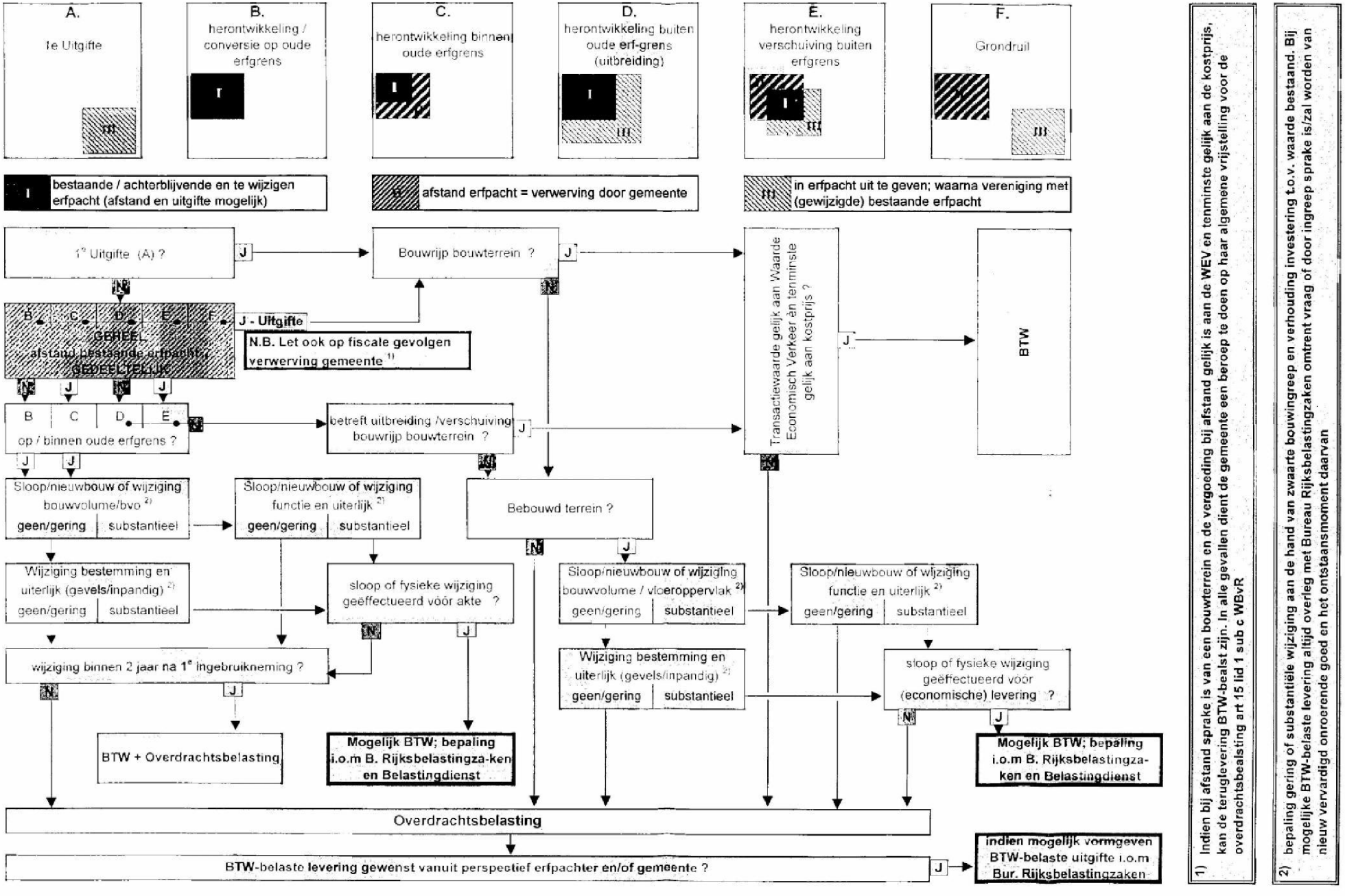
Anders dan bij BTW heeft overdrachtsbelasting het karakter van een voorheffing.
De fiscus kan in de volgende gevallen een aanvullende of naheffing opleggen:

1. indien 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 reeds werkzaamheden heeft uitgevoerd, dan zal de notaris aanvullend op de reeds betaalde overdrachtsbelasting een heffing berekening op basis van de waardetoename;
2. indien 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.

Determinatieschema fiscaliteit erfpacht- en ACE-transacties



1) Indien bij afstand sprake is van een bouwterrein en de vergoeding bij afstand gelijk is aan de WEV en tenminste gelijk aan de kostprijs, kan de teruglevering BTW-bealst zijn. In alle gevallen dient de gemeente een beroep te doen op haar algemene vrijstelling voor de overdrachtsbealsting art 15 lid 1 sub c WBvR

2) bepaling gering of substantiële wijziging aan de hand van zwaarte bouwingreep en verhouding investering t.o.v. waarde bestaand. Bij mogelijke BTW-belaste levering altijd overleg met Bureau Rijksbelastingzaken omtrent vraag of door ingreep sprake is/zal worden van nieuw vervaardigd onroerende goed en het ontstaansmoment daarvan

Bijlage H Checklist Bouwenvelop en Bouwenvelopovereenkomst

Introductie

Deze notitie is een vervolg op de Notitie Bouwenvelop (OGA/DRO 2005). In die notitie is het kader voor de Bouwenvelop aangegeven. In deze notitie wordt dit kader verder uitgewerkt, worden tips en aandachtspunten besproken en een checklist gegeven op het gebied van programmatische randvoorwaarden, ruimtelijke randvoorwaarden, welstand en openbare ruimte. De checklist is tot stand gekomen met medewerking van een groot aantal collega's binnen de gemeente. De behoefte aan een verbeterde checklist ontstond bij de discussie over een model-Bouwenvelopovereenkomst. Een Bouwenvelopovereenkomst is bij voorkeur een compact stuk, waarin zo veel mogelijk verwezen wordt naar de Bouwenvelop voor het betreffende project. De Bouwenvelop zelf zal dan wel alle relevante informatie moeten bevatten. Al snel bleek dat de checklist Bouwenvelop die opgenomen is in de door de gemeenteraad – in het kader van De Grote Vereenvoudiging – vastgestelde Notitie Bouwenvelop daartoe onvoldoende aanknopingspunten biedt.

N.B. De checklist is geen model waar in zijn geheel aan voldaan **moet** worden, maar een hulpmiddel ter afweging, waarbij terughoudendheid voorop staat. De genoemde aspecten *kunnen* na onderzoek in een Bouwenvelop en een Bouwenvelopovereenkomst opgenomen worden.

Algemeen

Bouwenveloppen worden opgesteld in fase 3 van het nieuwe Plaberum als onderdeel van een Stedenbouwkundig Plan. Zij worden aan het eind van deze fase vastgesteld bij het Investeringsbesluit door de stadsdeelraad/gemeenteraad.
Bouwenvelopovereenkomsten worden gesloten in fase 4 tussen de gemeente Amsterdam en (bij voorkeur) één private partij. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst met alle bijbehorende rechten en verplichtingen.

Bouwenveloppen bevatten programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden en, indien nodig, gebiedsspecifieke, aanvullende welstandscriteria. Ook openbare ruimtes of civiele constructies kunnen onderdeel zijn van de bouwenvelop. De gemeente heeft een specifiek belang bij de openbare ruimte, omdat zij afnemer en later beheerder is. Over de realisering van de openbare ruimte kan met de ontwikkelaar een aparte overeenkomst gesloten worden, maar het is ook mogelijk om randvoorwaarden openbare ruimte op te nemen in een Bouwenvelop en een Bouwenvelopovereenkomst.

De teksten en tekeningen van een Bouwenvelop moeten eenduidig zijn om er later aan te kunnen toetsen. Missers zorgen voor ruis. Aan de kwaliteit van formuleringen van een Bouwenvelopovereenkomst worden nog hogere eisen gesteld. Missers kosten hier vaak ook geld.

Begripsbepalingen in de Bouwenvelopovereenkomst

In Bouwenvelopovereenkomsten zal een aantal algemene (begrips)bepalingen opgenomen worden.

- *Onder de Bouwenvelop wordt in deze overeenkomst verstaan de uiterste begrenzingen van het te realiseren bouwvolume, zoals aangegeven op tekening no. * dd. * (bijlage *), inclusief de randvoorwaarden en toetsingscriteria, zoals beschreven in het Stedenbouwkundig Plan *, vastgesteld door de stadsdeelraad dd. * (cq. de gemeenteraad dd. *) (bijlage *).*
- *De ligging en begrenzing van de kavel, waarop deze Bouwenvelopovereenkomst betrekking heeft, is aangegeven op tekening no. * dd. * (bijlage *), (zo mogelijk met kadastrale nummers!).*

Optimaliseringsruimte en uitwisselbaarheid

Al naar gelang de behoefte kan de Bouwenvelop op verschillende manieren en in meer of mindere mate optimaliseringsruimte bieden aan de ontwikkelaar van het vastgoed.
Allereerst in de marge tussen het overeengekomen minimumprogramma en de uiterste begrenzingen van het te realiseren bouwvolume zoals vastgelegd in de Bouwenvelop.
Een andere mogelijkheid tot optimaliseren is het uitwisselen van functies binnen het totale pakket aan functies. Met andere woorden: de ontwikkelaar krijgt de mogelijkheid om een deel van functie a uit te wisselen met functie b. De wenselijkheid van dat uitwisselen zal per functie verschillen. Deze wenselijkheid is uit te drukken door de marge tussen het minimum en het maximum aantal m2 gbo c.q. BVO groter of kleiner te maken. Voor alle duidelijkheid: groter laat meer uitwisseling toe dan kleiner. Toegevoegd moet worden dat op locaties waar sprake is van eenduidige niet-wonen functies er nauwelijks sprake zal zijn van optimaliseringsruimte.
Optimalisering en uitwisseling hebben invloed op het programma dat gerealiseerd wordt in de openbare ruimte, zoals het parkeerprogramma. Door een norm te hanteren in plaats van vaste aantallen wordt optimalisering gekoppeld aan programma.

Rekenen en Tekenen: de vastgoedscan

De vastgoedscan is vast onderdeel van het Reken en Tekenproces gedurende fase 3 van het plaberum. De vastgoedscan is het instrument waarmee de grondprijs voor een Bouwenvelop bepaald en onderbouwd wordt. Het is een integraal product waarin ruimtelijke contour, programma, markt en financiën bij elkaar komen. Van de bouwenvelop moet worden bepaald of daarbinnen vastgoed te realiseren is dat:

- optimale grondopbrengsten genereert,
- op een efficiënte wijze gebouwd kan worden tegen genormeerde bouwkosten.

De planeigenaar is verantwoordelijk voor het uitvoeren van een vastgoedscan. De vastgoedscan wordt gedaan zodra de ruimtelijke contour van de bouwenvelop uitgekristalliseerd is. De resultaten worden verwerkt in de grondexploitatie.

Supervisie

Om de ontwerpers van vastgoed en openbare ruimte bij de uitwerking van de plannen te begeleiden kan de gemeente (of kunnen de gezamenlijke partijen) een supervisor

aanstellen in de uitvoeringsfase van het plaberum. Zijn taak is er voor te zorgen dat de ambities, vervat in de ruimtelijke randvoorwaarden voor vastgoed en openbare ruimte ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Bijvoorbeeld door de samenhang te bewaken tussen bouwenveloppen binnen één Stedenbouwkundig Plan. Ook zorgt de supervisor voor ondersteuning bij het overleg met de welstandscommissie. Over de aanstelling en taak van een supervisor kunnen in een Bouwenvelopovereenkomst procesafspraken gemaakt worden, bijvoorbeeld:

- *Voor de begeleiding van de uitwerking van de plannen voor vastgoed en openbare ruimte in het project * stelt de gemeente c.q. stellen partijen een supervisor aan. Deze treedt op als coach van de betrokken ontwerpers om de ambities ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van het project ook daadwerkelijk te realiseren. De supervisor brengt aan de ambtelijk opdrachtgever een schriftelijk advies uit over VO en DO van de betreffende plannen. Daarvoor geldt een maximale termijn van * dagen na ontvangst.*

Programmatische randvoorwaarden vastgoed

De programmatische randvoorwaarden betreffen kwantitatieve bepalingen ten aanzien van de omvang en aard van het te realiseren vastgoed.
In de vastgestelde Notitie Bouwenvelop is globaal omschreven om welke programmatische randvoorwaarden het gaat. Voor een eenduidig begrip van de verschillende functies dienen de begrippen uit de 'Handleiding Grondprijsbepaling' gehanteerd te worden. Deze handleiding verschijnt jaarlijks. Voor deze notitie is de 'Handleiding Grondprijsbepaling 2006' gebruikt.

Aandachtspunten en tips

In de Bouwenvelop wordt per functie een minimumprogramma in m2 BVO (Bruto Vloeroppervlak) voor niet-wonen functies en/of GBO (Gebruiksoppervlak) voor de woonfunctie vastgelegd (en zo nodig een maximumprogramma).
Het verdient aanbeveling om een vaste omrekenfactor tussen de eenheden BVO en GBO vast te leggen. Dit om latere discussie te voorkomen.
Een Bouwenvelop biedt optimaliseringruimte: het totaal van de (minimum) programma's per functie is kleiner dan het oppervlak dat binnen de uiterste begrenzingen van het bouwvolume gerealiseerd kan worden. De optimaliseringsruimte kan beperkt worden door een maximumprogramma voor bepaalde functies op te nemen. Daarmee wordt voorkomen dat de optimaliseringsruimte eenzijdig voor een bepaalde functie gebruikt wordt.
Om inzicht te hebben in de financiële waarde van de optimalisatieruimte moet deze gekwantificeerd worden en financieel doorgerekend worden.

Checklist programmatische randvoorwaarden

Woningbouw

- m2 gbo Woningbouw (inclusief waterwoningen).
  Nadere bepaling over marktsegmenten en woningtypes kunnen hier worden opgenomen. Terughoudendheid moet hierin worden betracht.
- Aantal sociale huurwoningen met bijbehorend totaal aantal m2 gbo.
  Het aantal sociale huurwoningen wordt, na het afsluiten van de overeenkomst niet meer bijgesteld. Nadere bepalingen ten aanzien van doelgroepwoningen worden niet opgenomen in de bouwenve-

lop(overeenkomst). Afspraken met corporaties over doelgroepwoningen worden op stedelijk niveau gemaakt.

- Er moet verwezen worden naar algemene beleidskaders voor woningbouw. Op dit moment is dat de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam.

Commerciële ruimte binnen woonmilieu

In de bouwenvelop(overeenkomst) moet het onderscheid worden aangemerkt tussen commerciële functies binnen een woonmilieu en commerciële functies op een kantorenlocatie of bedrijfsterrein. Welke gebieden als woonmilieu worden aangemerkt en waarvoor dus afwijkende grondwaarden gelden, zijn vastgelegd in de Handleiding Grondprijsbepaling.

- m2 BVO Bedrijfsruimte binnen woonmilieu.
- m2 BVO Kantoorruimte binnen woonmilieu.
- m2 BVO Winkelruimte binnen woonmilieu.

Kantoor- en bedrijfsruimte op kantoorlocaties en bedrijfsterreinen

- m2 BVO Kantoorruimte (met 70% of meer kantoor), inclusief FSI[11].
- m2 BVO Bedrijfsruimte, inclusief FSI.
  Nader vast te leggen is het aandeel kantoorvloeroppervlakte (maximaal 70%) binnen deze bestemming. Tevens moet de vrijheid in uitwisselbaarheid daarbinnen worden vastgelegd.
- m2 BVO Telehouses.

Detailhandel en horeca

- m2 BVO Winkelruimte.
  Hierbij moet tevens worden aangegeven op welk winkelconcentratieniveau de winkelruimte wordt gerealiseerd, op buurt-, wijk- of stadsdeelniveau of als onderdeel van het kernwinkelapparaat.
- m2 BVO Perifere detailhandelsvestiging (PDV).
  Van belang is hier vast te leggen: maximaal 30% kantoor, de branche van de pdv, de omvang per vestiging.
- m2 BVO Showroom.
  De grondwaarde van showrooms wordt mede bepaald door de ligging, d.w.z. op een bedrijfsterrein dan wel in een winkelconcentratie.
- m2 BVO Café en restaurant (zelfstandig of geïntegreerd bij een andere hoofdfunctie).
- m2 BVO Hotel en hotelappartementen c.q. het minimum en (zo nodig) maximum aantal kamers.
  Hierbij het onderscheid aangeven tussen hotel en hotelappartementen, plus het aantal sterren volgens het Benelux Hotelclassificatiesysteem.
- m2 BVO Congresruimte.

Recreatieve voorzieningen en leisure

Het gaat hier meestal om een combinatie van horeca en recreatieve voorzieningen en leisure. Het is van belang om naast het totale oppervlak BVO ook de onderlinge verhoudingen daarin van de verschillende functies vast te leggen. Verder is van belang om de FSI vast te leggen en de omvang van de onbebouwde terreinen.

[11] FSI = Floor-Space Index

Overige functies

- m2 BVO Sociaalmaatschappelijke voorzieningen. Het is van belang om naast het totale oppervlak BVO ook de onderlinge verhoudingen daarin van verschillende functies vast te leggen.
- m2 BVO Nutsvoorzieningen. Benoem of verwijs naar geldende inpassingseisen.

Parkeren

In principe is bij elke bovengenoemde functie een door de ontwikkelaar te realiseren parkeervoorziening op eigen terrein denkbaar. Bij de grondwaardebepaling wordt rekening gehouden met de betreffende functie waarvoor de parkeerruimte wordt gerealiseerd. Ook de bouwvorm is daarin bepalend: onbebouwd, bebouwd, inpandig, (half of geheel) verdiept.

- In de bouwenvelop wordt de norm voor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein per functie met de bijbehorende bouwvorm vastgelegd. Bij optimalisering van een project dient de extra ruimte voor bewonersparkeren binnen de Bouwenvelop zelf opgelost te worden. Parkeren wordt hiermee onderdeel van het afwegen van de optimaliseringsmogelijkheden.
- Naast het vaststellen van de norm voor het aantal parkeerplaatsen binnen de Bouwenvelop wordt in het Stedenbouwkundig Plan het maximale aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte vastgelegd. Dit maximaal te realiseren parkeerprogramma in de openbare ruimte betekent dat bij optimalisering de extra ruimte voor bewoners- en bezoekersparkeren binnen de bouwenvelop zal moeten worden opgelost.

Ruimtelijke randvoorwaarden vastgoed

De ruimtelijke randvoorwaarden vastgoed zijn kwantitatief en kwalitatief van aard en kunnen zeer uiteenlopende aspecten betreffen. In combinatie met de programmatische randvoorwaarden bieden de ruimtelijke randvoorwaarden ruimte voor flexibiliteit. In de eerder genoemde Notitie Bouwenvelop is een globale checklist opgenomen. Hieronder is een en ander nader uitgewerkt. Bij het uitwerken van de ruimtelijke randvoorwaarden kan verwezen worden naar het *DRO voorbeeldboek bouwenveloppen*, waarbij een aantal recente bouwenveloppen naast elkaar worden gepresenteerd.

Checklist Ruimtelijke Randvoorwaarden

Bouwenvelop

De Bouwenvelop is de uiterste begrenzing (maximum) van het te realiseren bouwvolume in hoogte, lengte en breedte, aangegeven in een tekening met de betreffende coördinaten en peilhoogten ten opzichte van NAP. Ook worden bebouwingspercentages en FSI per functie aangegeven. Binnen de uiterste begrenzingen is optimalisering mogelijk (zie ook: paragraaf Algemeen, optimalisering en uitwisselbaarheid.

Vaste puntenkaart en uitvoeringseisen

Onderdeel van een Stedenbouwkundig Plan is een (genummerde en gedateerde) Vaste Puntenkaart, met een toelichting/bijlage waarin specifieke uitvoerings-

eisen ten aanzien van (aansluitingen op en lichttoetreding tot) te handhaven gebouwen en ten aanzien van bomen of kabels en leidingen zijn opgenomen.
In een Bouwenvelop of Bouwenvelopovereenkomst kan verwezen worden naar deze Vaste Puntenkaart. Er kan ook gekozen worden voor het opstellen van een Vaste Puntenkaart voor afzonderlijke Bouwenveloppen.

Aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden
In het verlengde van de kenmerken van de omgeving cq. van het Stedenbouwkundig Plan kunnen – terughoudend – aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd worden. Deze zullen doorgaans gelden voor meerdere bouwenveloppen. De randvoorwaarden worden zo veel mogelijk expliciet en toetsbaar gemaakt. Dit is vooral van belang als sprake is van financiële consequenties en van effecten op (later) te verlenen vergunningen en vrijstellingen.

Te denken valt aan:

- 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).

Specifieke technische 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. Deze worden zo veel mogelijk gekwantificeerd en op kaart genoteerd. Dit is vooral van belang als sprake is van financiële consequenties en van effecten op (later) te verlenen vergunningen en vrijstellingen.

Welstandscriteria vastgoed De notitie 'Bouwenvelop' van mei 2005 (OGA-DRO) gaat in op aanvullende welstandscriteria bij een bouwenvelop. In het Stedenbouwkundig Plan en bijbehorende bouwenveloppen (3e fase – programma en ontwerp – van het plaberum) worden, *indien nodig*, aanvullende gebiedsgebonden welstandscriteria opgenomen.
Dit is **niet** het geval bij projecten die zich voegen in de bestaande ruimtelijke structuur en waarvoor al op die structuur toegesneden welstandscriteria gelden. In deze gevallen kan simpelweg naar de geldende Welstandsnota (van het betreffende stadsdeel of centrale stad) verwezen worden.
Dit is **wel** het geval bij wijziging van de ruimtelijke structuur. Dan worden door DRO of de betreffende afdeling van het Stadsdeel nieuwe, specifieke welstandscriteria opgesteld. Deze criteria worden **scherp en toetsbaar** geformuleerd en hebben een tijdelijk karakter.

Tips en aandachtspunten

Advies en Toetsing

- Vraag al in gedurende fase 3 van het Plaberum advies aan de welstandscommissie over de toepasbaarheid van de criteria.

- De welstandscommissie adviseert bij de bouwaanvraag in fase 4 Plaberum.

Zorg voor een beknopt, heider stuk

- Welstandscriteria zijn vooral kwalitatief van aard. Het gaat om criteria ten aanzien van bijvoorbeeld architectonische uitstraling, volumeopbouw, materiaalgebruik en detaillering. Bepaal duidelijk de uitgangspunten en treed niet onnodig in detail.
- Leg een duidelijke relatie tussen beeld en tekst.
- Houd één A4 aan als maximumomvang
- Formuleer kort en bondig. Containerbegrippen laten ruimte voor interpretatie. Wees bewust van de interpretatieruimte.

Kosten

- Wees bewust van het effect van de welstandscriteria op de bouwkosten van de ontwikkelaar. Neem dit mee in het proces van Rekenen en Tekenen. Stel zonodig prioriteiten.

Continuïteit en detaillering

- De welstandscriteria zorgen voor continuïteit en vormen de basis voor de communicatie met de welstandscommissie.
- Voorbeelden uit de praktijk laten zien dat, zeker in grootstedelijke projecten waar op basis van omvattende concepten qua vorm, inhoud en architectonisch beeld gewerkt wordt, gedurende het proces momenten van verandering kunnen ontstaan. Bijvoorbeeld door wisseling in personele bezetting of door financiële druk. Op deze breukmomenten kunnen wijzigingen in programma, functie of gebouw nieuwe toetsing door welstand nodig maken. Ervaring leert dat toetsing, bij ontbreken van een goede welstandsparagraaf, moeizaam kan verlopen.
- Welstandscriteria dienen ook voor de beheerfase en nazorg: denk aan flexibiliteit, bijvoorbeeld in de wijze waarop uitbreidbaarheid mogelijk gemaakt wordt.

Checklist Welstandscriteria

Hoofdlijnen Stedenbouwkundig Ontwerp

- Gebouwtypologie.
- Schaal en opbouw van de samenstellende elementen.
- Herkenbaarheid van de onderdelen ten opzichte van het totaal.
- Transparantie en mate van perforatie van gevels cq de binnen/ buiten relatie.

Uitdrukking Architectuur en karakter van de bebouwing

Algemeen:

- Aansluiting op de omgeving of juist onderscheiden?
- Horizontale en verticale geleding (bv plint, dakrand, penanten etc): minimale verdiepingshoogte, relatie plint en opbouw: gekoppeld of juist niet, bijzonder programma in plint.
- Stijlkenmerken van de architectuur (in zo specifiek mogelijke referenties).

- Mate van verfijning in detaillering.

Gevels:
- Elementen waaruit gevels worden opgebouwd.
- Percentage, type en vorm van raamopeningen.
- Mate van geleding, gelaagdheid en dieptewerking gevels.

Dak:
- Vormgeving daklandschap: daklijnen, kapvormen, 'vijfde' gevel, dakgoten.
- Technische installaties: dakopbouwen per techniek, glazenwasinstallatie, schoorstenen, masten, telecom.

Constructies buiten de hoofdvolumes:
- Vormgeving balkons, erkers, overstekken, penanten, lateien, kolommen, hellingbanen.

Bijgebouwen en parkeren:
- Vormgeving en plaatsing bergingen, carports, garages).

Materiaalgebruik
- Palet van materialen en kleuren.
- Textuur.
- Specifieke uitspraken over keuze materiaal: voorschrijven (bijv. baksteen, natuursteen, dakpannen, hout) of uitsluiten (bijv. geen kunststof, golfplaat, onbehandeld hout of beton).
- Specifieke uitspraken over keuze materiaal in relatie tot veroudering en weersinvloeden.

Overgang openbaar – privé
- Organisatie ontsluiting: op welke wijze worden de woningen ontsloten vanaf de straat. Bij appartementen: galerij- en/of portiekontsluiting.
- Wat is typologie en bijbehorende materialisering en beheer van overgangsruimten (entree, hal).
- "Interface" voorzieningen (bv winkels, plint, reclame, uitstallingen).
- Vorm erfafscheidingen en relatie met gevel.

Reclame
- Aansluitend op algemeen beleid reclame, specifiek benoemen voor locatie.

Randvoorwaarden Openbare ruimte

De Notitie Bouwenvelop stelt dat naast het vastgoed ook openbare ruimtes of civiele constructies onderdeel *kunnen* zijn van de Bouwenvelop. Denk aan de openbare ruimte binnen bouwblokken en aan kadeconstructies en brugdelen. Bij eenvoudige projecten kunnen ook complete straten, pleinen en singels in de Bouwenvelop opgenomen worden.

De gemeente heeft een specifiek belang bij de openbare ruimte, omdat zij ook afnemer en later beheerder is. Over de uitvoering van de openbare ruimte binnen een Bouwenvelop kan een aparte overeenkomst gesloten worden. Het is

ook mogelijk om randvoorwaarden openbare ruimte op te nemen in de Bouwenvelop en afspraken over de uitvoering van de openbare ruimte op te nemen in de Bouwenvelopovereenkomst.
In deze paragraaf een aantal tips en aandachtspunten en een checklist met betrekking tot procesafspraken. De checklist is hier niet uitputtend of volledig, per situatie zullen procesafspraken bekeken moeten worden. Daarbij is het belangrijk rekening te houden met het inpassen van en anticiperen op mogelijke wijzigingen gedurende het proces.

We verwijzen voor een gedetailleerde, *inhoudelijke* checklist naar de DRO checklist 'Prototype Schetsontwerp', opgesteld in september 2006. Bij deze checklist hoort een voorbeeld prototype schetsontwerp (fase 3), voorbeeld profielen en een toelichting.

Checklist Randvoorwaarden Openbare Ruimte

Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan in fase 3 wordt het Schetsontwerp Openbare Ruimte gemaakt, dat minimaal voldoet aan de technische randvoorwaarden (standaardbreedte/oppervlakte en plaatsingsafspraken).
Het is noodzakelijk om belangrijke aspecten, zoals parkeren, tijdig uit te zoeken en rekening te houden met eventuele optimaliseringsruimte binnen de bouwenvelop.

Programma openbare ruimte
Denk na over het programma dat in de openbare ruimte binnen een Bouwenvelop gerealiseerd wordt en ga na wat de gevolgen zijn voor het karakter van de ruimte. Hoe kan de ruimte daadwerkelijk openbaar en publiek toegankelijk blijven? Wat is de relatie met aanliggende collectieve en privé-ruimte, zoals sportfaciliteiten voor de buurt in een collectieve binnenruimte in eigendom van een Vereniging van Eigenaren. Bij wie liggen verantwoordelijkheden voor het beheer? Ook is het van belang aandacht te schenken aan het eventueel overlappen van het publieke en private domein.

Schetsontwerp, matentekening en handboeken
In de derde fase van het nieuwe plaberum worden als onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan een Schetsontwerp Openbare Ruimte en een Matentekening gemaakt. Hiervoor zijn binnen de dienst Ruimtelijke Ordening een *checklist openbare ruimte en een prototype schetsontwerp* ontwikkeld. De Matentekening is gebaseerd op een inmeting en bevat (naast lengte en breedte) ook uitspraken over maaiveldhoogtes en waterpeilen ten opzichte van NAP.
Bij het opstellen van de randvoorwaarden openbare ruimte in de Bouwenvelop en de overeenkomst kan verwezen worden naar het Schetsontwerp en de Matentekening uit het Stedenbouwkundig Plan. Tevens kan verwezen worden naar het Handboek Openbare Ruimte van het betreffende stadsdeel, het Handboek Ondergrondse Infrastructuur, etc. Bij de verwijzing naar deze handboeken is het zaak het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte expliciet te maken en – in het geval van grootstedelijke projecten – rekening te houden met de overdracht richting de toekomstige beheerder, het stadsdeel.

Checklist Procesafspraken Openbare Ruimte

Procesafspraken in de Bouwenvelopovereenkomst
In een Bouwenvelopovereenkomst moeten procesafspraken gemaakt worden over de wijze van samenwerking, afstemming en toetsing zowel bij de uitwerking van VO, DO en Bestek van de openbare ruimte als bij uitvoering en oplevering.

In het laatste geval is het – bij grootstedelijke projecten – van belang het stadsdeel als toekomstig beheerder in een vroeg stadium te betrekken en rekening te houden met de overdracht. De *Puccinimethode* geeft inzicht in een aantal zaken die je tijdens het proces tegen kunt komen.
Bij de procesafspraken gaat het om zaken als welke (concept)producten (VO/DO/bestekken, BLVC) worden wanneer door de contractpartijen ter beschikking gesteld, hoe wordt de prijs bepaald en hoe vindt overleg en besluitvorming plaats? Op welke manier worden afspraken mbt beheer vastgelegd met contractpartijen en stadsdeel? In deze checklist zijn de procesafspraken niet uitputtend opgenomen: waar dit van toepassing is, dient dit in de overeenkomst nader ingevuld worden.

Procesafspraken kunnen verschillen al naar gelang de gemeente dan wel de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het ontwerp van openbare ruimte en civiele constructies.

1. *De gemeente ontwerpt en ontwikkelt de openbare ruimte.* De openbare ruimte wordt niet meegegeven in de Bouwenvelop.
   Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan in fase 3 wordt het Schetsontwerp Openbare Ruimte gemaakt, dat minimaal voldoet aan de technische randvoorwaarden (standaardbreedte/oppervlakte en plaatsingsafspraken). In fase 4 wordt de Bouwenvelopovereenkomst gesloten. Vervolgens vindt vóór de vaststelling van VO en DO openbare ruimte en VO en DO vastgoed afstemming plaats tussen gemeente en ontwikkelaar. De procesafspraken kunnen betreffen: aanspreekpunten, termijnen, planning, fasering, meerkosten.

2. *De ontwikkelaar ontwerpt, ontwikkelt en geeft vervolgens terug in beheer.*
   In dit geval vormen het ruimtelijk en technisch PvE, het Schetsontwerp OR en de Matentekening, met het vastgelegde kwaliteitsniveau (inclusief verwijzing naar de standaards uit de handboeken van het betreffende stadsdeel) het kader. In fase 4 geeft de gemeente het stokje over, de ontwikkelaar ontwerpt en ontwikkelt, de gemeente toetst op overeengekomen momenten. Het is van belang in de Bouwenvelopovereenkomst procesafspraken te maken over de toetsing. Afhankelijk van de specifieke randvoorwaarden in het PvE zal de rol van de gemeente dan wel meer begeleidend, dan wel meer toetsend zijn.

   Het onderbrengen van de realisatie van openbare ruimte bij een private partij is gebonden aan specifieke regels met betrekking tot (Europese) aanbesteding. Daarom is in die gevallen waarin de realisatie van openbare ruimte opgenomen wordt in een bouwenvelop een ad-

viesaanvraag bij het Bureau Contracten, Werken en Diensten van het OGA verplicht.