Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1.2e
Fax 5.1.2e



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Programma
Afdeling Vastgoedadvisering

VERTROUWELIJK

Gebruikers van de Handleiding Grondprijsbepaling 2006

Datum	22 maart 2006
Ons Kenmerk	2006.003264
Behandeld door	De heer 5.1.2e 5.1.2e
Doorkiesnummer	5.1.2e
Faxnummer	5.1.2e
E-mail	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	Handleiding Grondprijsbepaling 2006
Onderwerp	Handleiding Grondprijsbepaling 2006

Geachte collega,

Hierbij doe ik u de Handleiding Grondprijsbepaling 2006 toekomen. Deze is door het college van Burgemeester en Wethouders in zijn vergadering van 28 februari 2006 vastgesteld. De nieuwe Handleiding is met ingang van 1 maart jongstleden van kracht. De Handleiding is een nadere uitwerking van de Grondprijzenbrief 2006. In haar vergadering van 21 december 2005 heeft de Gemeenteraad deze Grondprijzenbrief 2006 vastgesteld. In tegenstelling tot de Grondprijzenbrief is de Handleiding niet openbaar.

Aanpassingen Handleiding
De Handleiding kent in grote lijnen dezelfde opzet als de vorige, uit 2005. Enkele regels die achterhaald zijn geraakt en enkele nieuwe regels zijn in de nieuwe handleiding verwerkt. De grootste verandering betreft echter de aanpassing van de Handleiding aan de besluiten die in 2005 zijn genomen in het kader van De Grote Vereenvoudiging.

Twee belangrijke uitkomsten van De Grote Vereenvoudiging zijn op onderdelen in de nieuwe Handleiding verwerkt: de actualisering van het Plaberum en de introductie van de bouwenvelopsystematiek. Het nieuwe beleid is met name terug te vinden in de hoofdstukken 1 (Algemene spelregels) en 2 (Woningbouw). Deze twee hoofdstukken zijn ten opzichte van voorgaande jaren daarom sterk veranderd. Eén van de zaken die bij het lezen verder zal opvallen is de toename van het aantal stichtingskostenreferenties. Afbeeldingen van deze stichtingskostenreferenties zijn opgenomen in bijlage C van de Handleiding.

Voor de verschillende gebieden in de stad zijn de VON-prijzen voor de functie woningbouw geactualiseerd. De aanleiding voor deze herziening ligt in de ontwikkeling van de woningmarkt sinds de laatste wijziging per 1 januari 2005. In het najaar van 2005 heeft het Ontwikkelingsbedrijf daarom, in onderling overleg met projecteigenaren en stadsdeelvertegenwoordigers de VON-prijzen aangepast.



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

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

Verwante zaken
De Grote Vereenvoudiging heeft niet alleen consequenties voor de Handleiding Grondprijsbepaling 2006. Ook de Handleiding Grondexploitaties zal op een aantal punten worden geactualiseerd De geactualiseerde handleiding zal eind 2e kwartaal 2006 door het college van B&W worden vastgesteld. In de Handleiding Grondexploitaties worden bijvoorbeeld zaken als het nieuwe strategiebesluit (fase 1van het nieuwe Plaberum) en De Bouwportemonnee nader uitgewerkt.

Daarnaast wordt op dit moment er door het Ontwikkelingsbedrijf gewerkt aan modellen Bouwenvelopovereenkomsten De modellen zullen eveneens eind 2e kwartaal 2006 gereed komen en dan ter beschikking worden gesteld aan centraal stedelijke projectgroepen en projectgroepen in de stadsdelen. Uiteraard wordt u over beide nog af te ronden producten door ons op de hoogte gehouden

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

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

Met vriendelijke groet,

E Arnoldussen
Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Programma
Afdeling Vastgoedadvisering

Memo

Aan	Gebruikers van de Handleiding Grondprijsbepaling 2006
Van	5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	22 maart 2006
Kenmerk	-
Onderwerp	ERRATUM BIJ DE HANDLEIDING GRONDPRIJSBEPALING 2006

1. Hoofdstuk 2, woningbouw, eindigt met grondprijstabellen voor de verschillende referentiemodellen In de meergezinstabellen voor zowel nieuwe uitgiften als bestaande erfpachtrechten staat uiterst links de "Categorie vanaf 8 lagen". Deze categorieaanduiding is onjuist. Deze categorie moet heten, "Categorie 8-11 lagen". Voor de grondprijsbepaling voor alle woningbouwprojecten met meer dan 11 lagen is advies van de afdeling Vastgoedadvisering, sector Programma nodig

2. Bij het drukken van de handleiding is na bijlage J Bestemmingscatalogus de lijst met Bestemmingscategorieën weggevallen Deze lijst treft u bijgaand aan

Gebruik	bestemmingscategorie										
	Balieruimte	Bedrijfsruimte	Hotel	Café / restaurant	kantoor	Leisure / recreatieve voorzieningen	Nutsvoorzieningen	Perifere detailhandel	Showroom	Sociaal maatschappelijke functie	winkel
Aannemingsbedrijf		B									
Abortuskliniek										SoM	
Accumulatoren, elektrische elementen en batterijen – vervaardiging van		B									
Actuariële en pensioenadviesbureaus Beheer en administratie van pensioenvermogens					K						
Administratiekantoor					K						
Adviesbureau					K						
Adviesbureau op het gebied van automatisering					K						
Advocatenkantoor					K						
Afhaalpunt van klaargemaakte eetwaren zonder consumptie ter plekke											W
Afslankstudio											W
Afvalbehandeling		B									
Afvalwaterinzameling en –behandeling							N				
Alcohol - vervaardiging van		B									
Ambulancehulpverlening										SoM	
Amusementshal/speelautomatenhal						L					
Antiquair											W
Apotheek											W
Apparaten voor bewaking van industriele processen – vervaardiging van		B									
Arbeidsbemiddeling					K						
Archief		B									
Architectenbureau					K						
Artikelen van kurk, riet, vlechtwerk - vervaardiging van		B									
Artikelen voor woninginrichting in het algemeen – detailhandel in											W
Assurantietussenpersoon					K						
Atelier		B									
Audio- en video apparaten – vervaardiging van		B									
Auto onderdelen en accessoires – detailhandel in											W
Auto's – detailhandel in								P			W
Autoindustie		B									
Auto-onderdelen – vervaardiging van		B									
Avondwinkel											W
Azijn, specerijen en kruiderijen – vervaardiging van		B									
Baby-artikelen – detailhandel in											W
Bakkerij											W
Bakkerijgrondstoffen - vervaardiging van		B									
Bandenservicebedrijven		B									
Bank					K						
Banketbakker											W
Banketfabriek en vervaardiging van beschuit en biscuit		B									
Bar				C							
Bedrijfsopleiding en –training					K						
Begraafplaats										SoM	
Beheer en administratie van aandelen en obligaties					K						
Beheer van natuurgebied										SoM	
Beheer van onroerend goed					K						
Bejaardencentrum										SoM	
Belastingconsulent					K						
Beleggingsinstelling					K						
Bemiddeling bij \aan- en verkoop van onroerend goed					K						
Benzineservicestations											W
Bergingsdienst		B									
Beschuit - vervaardiging van		B									
Bevrachter		B									
Bierhal				C							
Biljartcentrum						L					
Bioscoop						L					
Biscuit-, koek- en banketfabriek		B									

Gebruik	bestemmingscategorie										
	Balleruimte	Bedrijfsruimte	Hotel	Café / restaurant	kantoor	Leisure / recreatieve voorzieningen	Nutsvoorzieningen	Perifere detailhandel	Showroom	Sociaal maatschappelijke functie	winkel
Bloedbank										SoM	
Bloemen en plantenwinkel											W
Boekhandel											W
Bont - bereiden en verven van		B									
Boten – detailhandel in								P			W
Bouwinstallatie (= installatie van voorzieningen binnen een gebouw)		B									
Bouwmarkt								P			W
Bowlingcentrum						L					
Brandbare en explosie gevaarlijke stoffen – detailhandel in								P			W
Broodfabriek		B									
Broodjeszaak				R							
Buitenschoolse opvang										SoM	
Cacaobonen - verwerking		B									
Café				C							
Cafetaria				R							
Callcenter					K						
Caravans – detailhandel in								P			W
Cargadoor		B									
Carrosseriehersteł		B									
Casino						L					
Catering met mogelijkheid van consumptie ter plekke				R							
Catering zonder mogelijkheid van consumptie ter plekke											W
Cement, kalk en gips - vervaardiging van		B									
Chemicaliën - vervaardiging van		B									
Chocolade en suikerwerk - vervaardiging van		B									
Commissionairs en makelaars in effecten					K						
Computerwinkel											W
Concerthal						L					
Consumptief kredietinstelling					K						
Cosmetica en parfums - vervaardiging van		B									
Creditcard organisaties					K						
Crêperie				R							
Culturele uitleencentrum										SoM	
Deegwaren - vervaardiging van		B									
Delicatessenwinkel											W
Deurwaarderskantoor					K						
Dienstverlening ten behoeve van aardolie- en aardgaswinning					K						
Diepvriesartikelen – detailhandel in											W
Dierenasiel										SoM	
Dierentuin						L					
Dierenwinkel											W
Diervoeder - vervaardiging van		B									
Diëtistenpraktijk										SoM	
Discotheek				C							
Distributie van water							N				
Drogisterij											W
Drukkerij		B									
Economisch onderzoek- en adviesbureau					K						
Eetcafé				C							
Electriciteitscentrale							N				
Elektrische benodigdheden – vervaardiging van		B									
Elektrische componenten – vervaardiging van		B									
Elektrische hobby-artikelen – detailhandel in											W
Elektrische lampen en buizen en verlichtingsmogelijkheden – vervaardiging van		B									
Elektromotoren en elektrische generatoren en transformatoren – vervaardiging van		B									
Ergo- arbeids- en bewegingstherapeutenpraktijk										SoM	

Gebruik	bestemmingscategorie										
	Balieruimte	Bedrijfsruimte	Hotel	Café / restaurant	kantoor	Leisure / recreatieve voorzieningen	Nutsvoorzieningen	Perifere detailhandel	Showroom	sociaal maatschappelijke functie	winkel
Expediteur		B									
Expertise en taxatie van onroerend goed					K						
Expertise en taxatie van roerende zaken					K						
Exploitatie van feestzalen en -gebouwen					K						
Exploitatie van octrooien, patenten, licenties					K						
Exploitatievereniging voor flats, woningen e d					K						
Farmaceutische producten - vervaardiging van		B									
Fietsenmaker		B									
Fietsenstalling		B									
Fietsenwinkel											W
Fineer en plaatbewerking – vervaardiging van		B									
Fitnesscentrum						L					
Fotoarchief		B									
Fotowinkel											W
Fysiotherapeutische praktijk										SoM	
Galerie											W
Gasontvangstation							N				
Gasverdeelstation							N				
Gehomogeniseerde preparaten en dieetvoeding - vervaardiging van		B									
Geïsoleerde kabel en draad - vervaardiging van		B									
Geldwisselkantoor					K						
Gelijkrichtersruimte (GVB)							N				
Gemaal							N				
Gemeentelijke diensten -kantoor van					K						
Gereedschapswerktuigen – vervaardiging van		B									
Geschenkartikelen – detailhandel in											W
Gezondheidscentrum										SoM	
Gieten van metalen		B									
Gietijzeren en stalen buizen - vervaardiging van		B									
Glas en glaswerk - vervaardiging van		B									
Glas- porselein- en aardewerk – detailhandel in											W
Golfcentrum						L					
Grafische afwerking		B									
Grafische reproductie en zetten		B									
Groente en fruitverwerkingsbedrijf		B									
Groenteboer											W
Groothandel		B									
Groothandel en handelsbemiddeling auto's		B									
Groothandel in auto-onderdelen en -assesoires		B									
Groothandel in motorfietsen en accessoires daarvan		B									
Groothandel in verhuur van auto's		B									
Groothandel in verhuur van huisraad		B									
Groothandel in verhuur van kleding		B									
Groothandel in verhuur van machines en werktuigen		B									
Groothandel in verhuur van overige goederen		B									
Groothandel in verhuur van palets en kisten e d		B									
Groothandel in verhuur van roerende goederen t b.v. het theaterwezen		B									
Groothandel in verhuur van sport en recreatie-artikelen		B									
Groothandel in verhuur van tentoonstellingstenten en –sanitair		B									
Groothandel in verhuur van transportmiddelen		B									
Handelsbemiddeling					K						
Herstellingsoord										SoM	
Hoedenwinkel											W
Hondentrimsalon											W
Hotel-restaurant			H								
Hout – detailhandel in								P			W
Houtbewerking		B									
Houten emballage - vervaardiging van		B									

Gebruik	bestemmingscategorie										
	Balieruimte	Bedrijfsruimte	Hotel	Café / restaurant	kantoor	Leisure / recreatieve voorzieningen	Nutsvoorzieningen	Perifere detailhandel	Showroom	Sociaal maatschappelijke functie	winkel
Hoveniersbedrijf		B									
Huisartsenpraktijk										SoM	
Huishoudelijke apparaten – vervaardiging van		B									
Huishoudelijke artikelen – detailhandel in											W
Hypotheekbank					K						
IJsbaan / kunstijsbaan						L					
IJssalons				C							
IJzer en staal - eerste verwerking van		B									
IJzer en staal en ferro-legeringen - vervaardiging van		B									
IJzerwaren en gereedschap – detailhandel in								P			W
Import van auto's		B									
Incassobureau					K						
Informatieverstrekking op het gebied van toerisme					K						
Ingenieursbureau					K						
Internetprovider					K						
Intramurale zorgvoorziening										SoM	
Jeugdherberg			H								
Juwelier											W
Kaarsen – detailhandel in											W
Kaasboer											W
Kamer van koophandel					K						
Kampeerterrein						L					
Kantine				R							
Kantoorboekhandel											W
Kantoormachines en computers – vervaardiging van		B									
Kapper											W
Kartcentrum						L					
Keramische producten - vervaardiging van		B									
Keukens – detailhandel in								P			W
Keuring en controle					K						
Kinderboerderij						L					
Kinderdagverblijf										SoM	
Kindertuin/schooltuin										SoM	
Kinderwagens – detailhandel in											W
Kiosk											W
Kleding - vervaardiging van		B									
Kledingmaker		B									
Kledingstoffen, huishoudtextiel, breiwol, handwerken en fournituren – detailhandel in											W
Kledingzaak											W
Klimhal						L					
Knipseldienst		B									
Koffiebranderij		B									
Koffieshop				C							
Kopieerinrichtingen		B									W
Kredietinformatiebureau					K						
Kredietverlening					K						
Kruidenier											W
Kunsthandel											W
Kurkwaren – vervaardiging van		B									
Laad – los- overslag- en opslag activiteiten		B									
Laboratorium		B									
Land en tuinbouwbedrijf		B									
Landbouwmachines en -werktuigen – vervaardiging van		B									
Lasergamehal						L					
Lease maatschappij					K						
Lederwaren - vervaardiging van		B									
Leer - looien en bewerken van		B									
Lijsten, grafkisten - vervaardiging van		B									
Loods- en seinwezen		B									
Lunchroom				R							

Gebruik	bestemmingscategorie										
	Bakeruimte	Bedrijfsruimte	Hotel	Café / restaurant	kantoor	Leisure / recreatieve voorzieningen	Nutsvoorzieningen	Perifere detailhandel	Showroom	Sociaal maatschappelijke functie	winkel
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk speur en ontwikkelingswerk					K						
Machines en apparaten – vervaardiging van		B									
Makelaardij					K						
Markt- en opinie- onderzoeksbureau					K						
Massagesalon											W
Medisch kleuterdagverblijf										SoM	
Medische apparaten, instrumenten en orthopedische en prothese artikelen – vervaardiging van		B									
Medische behandelingsondersteunend onderzoek										SoM	
Medische en orthopedische artikelen– detailhandel in											W
Meel - vervaardiging van		B									
Meet-, regel en controle apparaten – vervaardiging van		B									
Melkboer											W
Metalen constructiewerken, ramen, deuren en kozijnen – vervaardiging van		B									
Meubelen – detailhandel in								P			W
Meubelindustrie		B									
Mineraalwater en frisdranken - vervaardiging van		B									
Mini-opslag		B									
Mortuarium										SoM	
Motel			H								
Munten – detailhandel in											W
Museum						L					
Muziekinstrumenten – vervaardiging van		B									
Muziekinstrumentenwinkel											W
Natuursteenbewerking		B									
Natuurwetenschappelijk speur en ontwikkelingswerk					K						
Niet-medische dagverblijf voor gehandicapten										SoM	
Niet-metaalhoudende minerale producten - vervaardiging van		B									
Non-ferrometalen – vervaardiging van		B									
Notariskantoor					K						
Noten – detailhandel in											W
Octrooibureau					K						
Oncologische en radiotherapeutische instituut										SoM	
Onderdelen voor elektrische huishoudelijke apparaten – detailhandel in											W
Onderhoud en reparatie van computers en kantoormachines		B									
Onderhoud en slepen van auto's		B									
Onderstation electra							N				
Onderwijsinstelling										SoM	
Ontsmetting en Ongediertebestrijding		B									
Ontwikkelcentrales		B									
Ontwikkelwinkel											W
Open haarden – detailhandel in								P			W
Oppervlaktebewerking en overige metaalbewerking		B									
Opticien											W
Optie- en effectenbeurs					K						
Optische instrumenten, foto- en filmapparaten – vervaardiging van		B									
Organisatie van beurzen, tentoonstellingen, braderieën					K						
Organisatieadviesbureau					K						
Organiseren van (recreatieve) evenementen					K						
Organiseren van congressen					K						
Overheidsinstelling m u v kantoorruimte voor overheid										SoM	
Overkoepelende / samenwerkings- en adviesorganen					K						
Pandhuis					K						
Pannenkoekenhuis				R							
Papier- en kartonwaren - vervaardiging van		B									

Gebruik	bestemmingscategorie										
	Balleruimte	Bedrijfsruimte	Hotel	Café / restaurant	kantoor	Leisure / recreatieve voorzieningen	Nutsvoorzieningen	Perifere detailhandel	Showroom	Sociaal maatschappelijke functie	winkel
Paramedische praktijk										SoM	
Parfumerie											W
Parket-, laminaat- en kurkvloeren – detailhandel in								P			W
Participatiemaatschappij					K						
Partycentrum						L					
Pedicuresalon											W
Pensioenfonds					K						
Pension			H								
Pers- en nieuwsbureau					K						
Peuterspeelzaal										SoM	
Plantaardige en dierlijke oliën en vetten - vervaardiging van		B									
Plantentuin						L					
Poelier											W
Poffertjeszaak				R							
Poldergemaal							N				
Pomphuis waterleiding							N				
Post- en koeriersdienst		B									
Postzegels – detailhandel in											W
Praktijk van alternatief geneeskundigen										SoM	
Prenten – detailhandel in											W
Pretpark						L					
Producten van beton, cement en gips - vervaardiging van		B									
Producten van kunststof - vervaardiging van		B									
Producten van metaal – vervaardiging van		B									
Producten van rubber - vervaardiging van		B									
Productie en distributie van drinkwater							N				
Productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom, en warm water							N				
Projectontwikkeling en handel in onroerend goed					K						
Psychotechnisch testen van personeel					K						
Public Relations bureau					K						
Pulp, papier en karton - vervaardiging van		B									
Rechtskundige adviesbureau					K						
Reclamebureau					K						
Recycling industrie		B									
Reformwinkel											W
Registeraccountant					K						
Reinigen van kleding en textiel											W
Reisbureau											W
Reisorganisatie					K						
Religieuze voorzieningen										SoM	
Reparatie van auto's en auto onderdelen		B									
Reparatie van consumentenartikelen		B									
Reparatie van elektrische huishoudelijke apparaten		B									
Reparatie van uurwerken en juweliersartikelen		B									
Reproductie van computermedia		B									
Reproductie van geluidsopnamen		B									
Reproductie van video-opnamen		B									
Restaurant				R							
Riet- en vlechtwaren - vervaardiging van		B									
Rioolgemaal							N				
Rioolwaterzuiveringsinstallatie							N				
Samenwerkings- en adviesorgaan					K						
Sanering van milieuverontreiniging		B									
Sanitair – detailhandel in								P			W
Sauna						L					W
Schakel en verdeelinrichtingen – vervaardiging van		B									
Scharen en bestek, gereedschap en hang- en sluitwerk – vervaardiging van		B									
Scheepsbouw en –reparatie		B									

Gebruik	bestemmingscategorie										
	Balieruimte	Bedrijfsruimte	Hotel	Café / restaurant	kantoor	Leisure / recreatieve voorzieningen	Nutsvoorzieningen	Perifere detailhandel	Showroom	Sociaal maatschappelijke functie	winkel
Schoeisel - vervaardiging van		B									
Schoenmaker		B									
Schoenwinkel											W
Schoonheidssalon											W
Schoonmaakmiddelen – detailhandel in											W
Schoonmaken van schepen		B									
Schoorsteenveger		B									
Schouwburg						L					
Secretariaatswerk					K						
Serviced appartments			H								
Sexartikelen – detailhandel in											W
Shoarmazaak				R							
Sieraden – vervaardiging van		B									
Sieradenwinkel											W
Sigaren - vervaardiging van		B									
Sigarenman											W
Sigaretten – vervaardiging van		B									
Skibaan						L					
Slachterij		B									
Slagerij											W
Slijterij											W
Smeden, persen, stampen, profielwalsen van metaal		B									
Snackbar				R							
Snoepwinkel											W
Souvenirs – detailhandel in											W
Specialistenpraktijk										SoM	
Speelautomatenhal						L					
Speelgoedwinkel											W
Speeltuin						L					
Spellen en speelgoed – vervaardiging van		B									
Sport- en kampeerartikelen – detailhandel in											W
Sportartikelen – vervaardiging van		B									
Sporthal						L					
Sportveld						L					
Sportvereniging						L					
Sportwinkel											W
Squash-hal						L					
Stadsdeelkantoor					K						
Stadsdeelwerf										SoM	
Stoomketels – vervaardiging van		B									
Suiker - vervaardiging van		B									
Supermarkt											W
Synthetische en kunstmatige vezels - vervaardiging van		B									
Systeemontwikkelings- systeemanalyse- en programmeerdiensten					K						
Tabak - verwerking van		B									
Tandheelkundige praktijk										SoM	
Tanks, reservoirs van ketels en radiatoren voor de centrale verwarming – vervaardiging van		B									
Tearoom				C							
Technisch ontwerpbureau					K						
Tegels – detailhandel in								P			W
Tekenbureau					K						
Tennishal/tennisbaan						L					
Textielindustrie		B									
Theater						L					
Theepakkerij		B									
Timmerwerk - vervaardiging van		B									
Transformatorhuis							N				
Transportmiddelen – vervaardiging van		B									
Trombosedienst										SoM	

Gebruik	bestemmingscategorie										
	Bijeruimte	Bedrijfsruimte	Hotel	Café / restaurant	kantoor	Leisure / recreatieve voorzieningen	Nutsvoorzieningen	Perifere detailhandel	Showroom	Sociaal maatschappelijke functie	winkel
Tuincentra											W
Tuincentra								P			
Tweedehands goederen – detailhandel in											W
Tweedehands kleding – detailhandel in											W
Typen, stenografie en dergelijke					K						
Uitgeverij					K						
Uitvaartverzorging					K						
Uitzendbureau					K						
Uurwerken – vervaardiging van		B									
Veiling		B									
Verf, lak, vernis, inkt en mastiek - vervaardiging van		B									
Verf, verfwaren en behang – detailhandel in								P			W
Verhuur van auto's – detailhandel in											W
Verhuur van bouw- en sloopmachines met bedienend personeel		B									
Verhuur van huisraad – detailhandel in											W
Verhuur van kleding – detailhandel in											W
Verhuur van onroerend goed					K						
Verhuur van overige goederen – detailhandel in											W
Verhuur van palets en kisten e d – detailhandel in											W
Verhuur van roerende goederen t b v het theaterwezen – detailhandel in											W
Verhuur van sport en recreatie-artikelen – detailhandel in											W
Verhuur van tentoonstellingstenten en – sanitair – detailhandel in											W
Verhuur van transportmiddelen – detailhandel in											W
Verlichtingsartikelen – detailhandel in											W
Verloskundigepraktijk										SoM	
Vertaalwerk					K						
Vervaardiging van compost		B									
Verzekeringsbeurs					K						
Verzekeringsmaatschappij					K						
Verzorgingstehuis										SoM	
Veterinaire diensten										SoM	
Videotheek											W
Vis en schaaldieren - kwekerij van		B									
Vishandel											W
Visserijbedrijf		B									
Visverwerkingsbedrijf		B									
Vleesverwerkingsbedrijf		B									
Vloerbedekking – detailhandel in								P			W
Voedingsmiddelen - vervaardiging van		B									
Waarborgfonds					K						
Wapens en munitie – detailhandel in											W
Wapens en munitie – vervaardiging van		B									
Warenhuis											W
Warmte/koudeopslag (individuele warmtevoorziening)-		B									
Warmte/koudepompen (individuele warmtevoorziening)		B									
Warmte/krachtstation (stadsverwarming)							N				
Wassalon											W
Wasserij en linnenverhuur											W
Watersportartikelen– detailhandel in											W
Wereldwinkel											W
Werving en Selectiebureau					K						
Winning van water							N				
Witgoed, bruingoed, telecommunicatieapparaten, geluidsdragers – detailhandel in											W
Zeep- was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen - vervaardiging van		B									
Zendapparaten voor televisie en radio en van apparaten voor lijntelefonie en telegrafie – vervaardiging van		B									

Gebruik	bestemmingscategorie										
	Balieruimte	Bedrijfsruimte	Hotel	Café / restaurant	kantoor	Leisure / recreatieve voorzieningen	Nutsvoorzieningen	Perifere detailhandel	Showroom	sociaal maatschappelijke functie	winkel
Ziekenhuis										SoM	
Ziekenhuiswinkel											W
Zonweringsartikelen – detailhandel in											W
Zuivelproducten - vervaardiging van		B									
Zwembad						L					

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Programma

Handleiding
Grondprijsbepaling 2006

Contactpersonen

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

Inhoud

Contactpersonen 3
Inhoud 5
1 Algemene spelregels 7
1.1 Inleiding 7
1.3 Nieuwe uitgiften: bouwenvelopsystematiek 11
1.4 Nieuwe uitgiften, overwegende functie niet wonen 18
1.5 Bestaande erfpacht 21
1.6 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond 23
2 Woningbouw 25
2.1 Bouwenvelopsystematiek: vastgoedscan 25
2.2 Sociale woningbouw – nieuwe uitgiften 29
2.3 Sociale woningbouw – bestaande erfpachtrechten 31
2.4 Woningen in de marktsector – nieuwe uitgiften 34
2.5 Woningen in de marktsector – bestaande erfpachtrechten 38
2.6 Erfpacht op water 40
3 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 51
4 Commerciële ruimte binnen woonmilieu 65
5 Detailhandel en horeca 67
5.1 Detailhandel 67
5.2 Café en restaurant 68
5.3 Hotels, congresruimte en hotelappartementen 69
6 Recreatieve voorzieningen en leisure 71
7 Overige functies 73
8 Parkeren 75
Bijlagen 79
Bijlage A Gebruikte afkortingen en begrippen 81
Bijlage B Checklist voor adviesaanvragen 83
Bijlage C Stichtingskosten woningbouw 87
Bijlage D Stichtingskosten kantoren 91
Bijlage E Gebruiksoppervlak (go) 93
Bijlage F Bruto vloeroppervlak (bvo) 95
Bijlage G Overzicht fiscale behandeling processen erfpachtbeheer 97
Bijlage H Bestaande erfpachtrechten 103
Bijlage I Kaarten 113
Bijlage J Bestemmingscatalogus 115
Index 135

Algemene spelregels 1

Woningbouw

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen

Commerciële ruimte binnen woonmilieu

1 Algemene spelregels

1.1 Inleiding

Algemeen

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

Bestemmingscatalogus

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

Grondprijsbepaling

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

	grondprijsmethode	handleiding
Sociale huurwoningen	vaste eenheidsprijzen	prijs in handleiding
Studentenhuisvesting	vaste eenheidsprijzen	prijs in handleiding
Marktsectorwoningen	residuele methode	normtabellen
Kantoorruimte	residuele methode	normtabellen
Bedrijfsruimte	residuele methode	normtabellen
Kleinschalige ruimte in woonomgeving	vaste eenheidsprijzen	prijs in handleiding
Winkelruimte	residuele methode	advies OGA
Horeca	residuele methode	advies OGA
Hotels en hotelappartementen	residuele methode	advies OGA
Congresruimte	residuele methode	advies OGA
Leisure en recreatie	residuele methode	advies OGA
Overige functies	vaste eenheidsprijzen	prijs in handleiding
Parkeren	residuele methode	advies OGA

In deze handleiding zijn grondprijzen voor veel gebruikte (sub)bestemmingen terug te vinden. Voor zover deze handleiding niet voorziet in een bepaalde bestemming of in een grondprijs voor een locatie, dient men *ten behoeve van het investeringsbesluit en de grondexploitatiebegroting* contact op te nemen met de afdeling Vastgoedadvisering, onderdeel van de sector Programma van het Ontwikkelingsbedrijf, voor een grondprijsadvies. Dit staat altijd expliciet aangegeven in deze handleiding. Dit geldt tevens voor locaties die in de tabellen worden aangeduid met de afkorting "OGA", en voor locaties buiten de gemeentegrens die door het Ontwikkelingsbedrijf in erfpacht zijn uitgegeven. In het begin van de handleiding is een lijst met contactpersonen opgenomen.

5.1.2b

Residuele benadering

Het uitgangspunt van de residuele methode is dat de grondwaarde het verschil (residu) is van de commerciële waarde en de stichtingskosten. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. Het bepalen van de commerciële waarde gebeurt bij woningbouw veelal op een andere wijze dan bij de commerciële functies. Hieronder wordt dit kort uitgelegd.

Woningbouw in de marktsector

De verkoopwaarde bij woningbouw in de marktsector bepaalt de vrij-op-naam-prijs per m² go (VON-prijs). De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten en zijn inclusief BTW. De berekeningsmethode is als volgt:

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

Voorbeeld

Een eengezinswoning met een gebruiksoppervlak van 115 m² kent een vrij-op-naam-prijs van € 253.000 (incl. BTW). De stichtingskosten bedragen € 1.200 per m² go (incl. BTW). De residuele grondprijs (inclusief BTW) bedraagt derhalve:

- (€ 253.000/115 m²) - € 1.200 = € 1.000 per m² go
- Dat is exclusief BTW: € 1.000/1,19 = € 840 per m² go.

Commerciële functies

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

- Commerciële waarde = huurprijs per m² bvo / bruto aanvangsrendement
- Grondprijs per m² bvo = commerciële waarde per m² bvo – stichtingskosten per m² bvo
- Alle prijzen zijn exclusief BTW

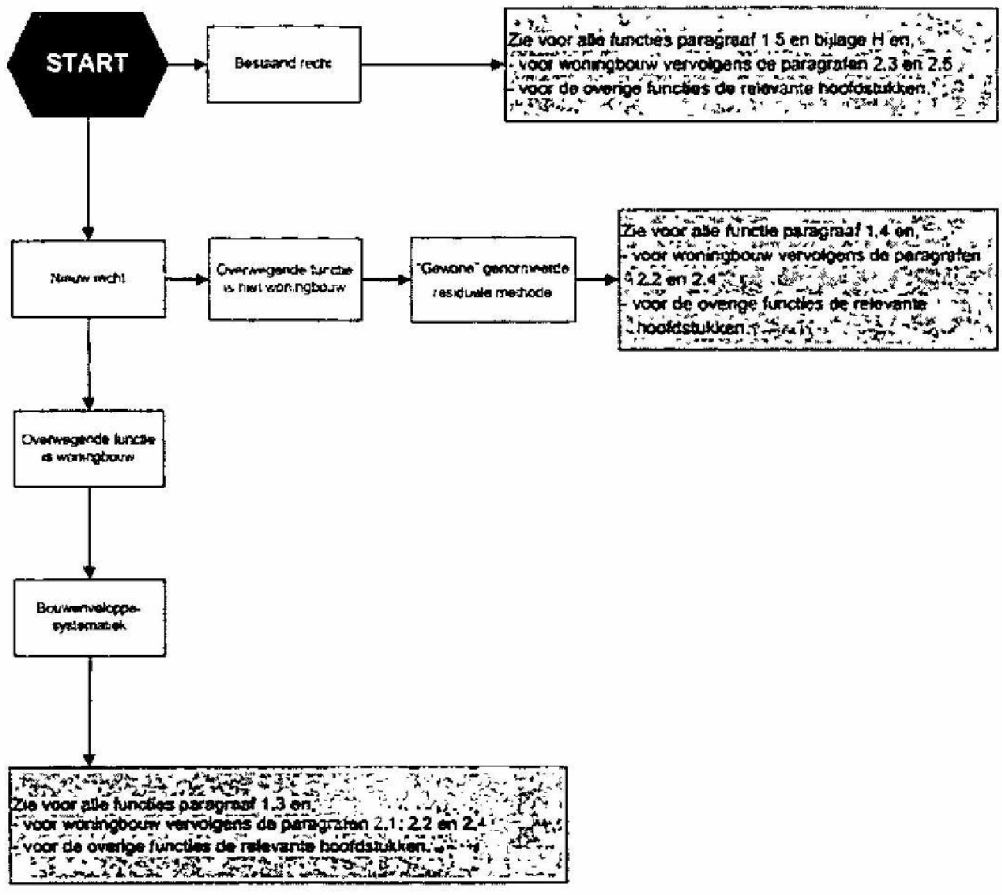
Voorbeeld
Een kantoorruimte van 5.000 m² bvo kent een huurprijs van € 180 per m² vvo. De vormfactor vvo/bvo bedraagt 85%. Het bruto aanvangsrendement op de locatie 7,75%. De stichtingskosten bedragen € 1 500 per m² bvo, exclusief BTW. De residuele grondprijs wordt als volgt berekend:
- De commerciële 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 bijlagen C en D worden de stichtingskosten van woningbouw en kantoorruimte nader toegelicht.

Opzet handleiding

In dit eerste hoofdstuk worden de algemene regels uitgelegd die gelden voor alle projecten en grondprijsadviezen (§ 1.2). Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen "nieuwe uitgiften bouwenvelopsystematiek" (§ 1 3), "nieuwe uitgiften, overwegende functie niet wonen" (§ 1 4) en "bestaande erfpachtrechten" (§ 1.5), omdat voor elk type specifieke regels gelden.
In de volgende hoofdstukken wordt per bestemming uitgelegd hoe men tot een grondprijsbepaling komt per project en locatie en op welke specifieke zaken gelet moet worden. In verband met de helderheid worden in deze hoofdstukken de algemene spelregels uit hoofdstuk 1 kort samengevat genoemd.
Achter in de handleiding bevinden zich diverse bijlagen en kaarten waarop de verschillende locaties staan weergegeven.

Stroomschema / Leeswijzer



1.2 Algemene regels

De hieronder aangegeven regels zijn van toepassing voor elke bestemming binnen het grondprijsbeleid, tenzij nadrukkelijk anders aangegeven bij de desbetreffende hoofdstukken.

Meeteenheid

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

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

Let op indien bij woningbouw het gebruiksoppervlak of het bruto vloeroppervlak niet bekend is, kan de vuistregel worden aangehouden dat de verhouding go· bvo van meergezinswoningen 0.75 is, van een eengezinswoning met een volledig plat dak 0.88 en de verhouding van een eengezinswoning met 2 rechte lagen met daarop een zadeldak (2 kanten schuin dak) op 0 75 uitkomt.

In bijlagen E en F worden de begrippen go en bvo nader omschreven

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

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

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

Voorbeelden

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

Afronden

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

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

1.3 Nieuwe uitgiften: bouwenvelopsystematiek

Bouwenvelop

Bij nieuwe uitgiften in erfpacht wordt gebruik gemaakt van de bouwenvelopsystematiek. Ook bij deze systematiek is de residuele methode het uitgangspunt voor de grondprijsbepaling De bouwenvelopsystematiek is in eerste instantie bedoeld voor projecten waarbij woningbouw de overwegende functie is.

De bouwenvelop maakt onderdeel uit van het Stedenbouwkundig Plan, dat opgesteld wordt in de Programma- en Ontwerpfase, de nieuwe fase 3 van het Plaberum. Deze plaberumfase wordt afgesloten met het investeringsbesluit voor het betreffende plangebied, inclusief de vaststelling van de grondexploitatiebegroting De bouwenvelop bevat de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een bouwproject. Afhankelijk van de omvang en de uitvoeringsfasering, zal er sprake zijn van één of meerdere bouwenveloppen binnen een Stedenbouwkundig Plan en investeringsbesluit
In een bouwenvelop worden de volgende onderdelen vastgelegd:

- Een plattegrond van de kavel en doorsneden 1:200 en 1:500 met een aanduiding van de rooilijnen, de minimale en maximale bouwhoogte en bebouwingspercentages;
- Een overzicht van randvoorwaarden voor het te realiseren programma;
- Een beschrijving van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten, geoperationaliseerd in een set welstandscriteria (dit geldt alléén in die gevallen dat in de Welstandsnota van het stadsdeel geen gebiedsgebonden criteria zijn opgenomen voor het betreffende plangebied)

Programma in de bouwenvelop
Van het programma worden binnen de (ruimtelijke) kaders van bouwenvelop en bestemmingsplan de volgende onderdelen vastgelegd:

- Het minimaal te realiseren programma;
- Differentiatie van het programma in m² sociaal en markt, met eventueel per programmaonderdeel geldende onder- en bovengrenzen,
- Het minimaal verplichte parkeerprogramma;
- Amsterdamse Basiskwaliteit Woningbouw.

Kenmerken bouwenvelop
De bouwenvelop kent een omvang van maximaal 500 woningen. In sommige gevallen kan dit aantal hoger liggen, bijvoorbeeld als sprake is van een eenduidige, monofunctionele opgave. Over een bouwenvelop wordt een afspraak gemaakt tussen gemeente en één ontwikkelende partij, de bouwenvelopovereenkomst. In de bouwenvelop wordt flexibiliteit gecreëerd voor de ontwikkelaar. Dit kan door verschillende opties.

- Het aantal vierkante meters dat maximaal kan worden gerealiseerd (cf. bestemmingsplan of SP) is groter dan het aantal meters waarover de grondprijs wordt afgesproken in de overeenkomst;
- De ontwikkelaar heeft een zekere vrijheid om de verhouding tussen verschillende functies te wijzigen,
- De ontwikkelaar heeft vrijheid om ruimtelijk te schuiven met de positie van functies binnen de envelop.

Grondprijsbepaling bouwenvelop (vastgoedscan)

De grondprijs en de optimalisatieruimte van de bouwenvelop worden op basis van een vastgoedscan en de grondprijzen uit de Handleiding Grondprijsbepaling bepaald[1)]. De vastgoedscan is het sluitstuk van het proces van tekenen & rekenen en maakt onderdeel uit van het planvormingsproces ten behoeve van het investeringsbesluit. De vastgoedscan wordt in hoofdstuk 2 over woningbouw verder uitgewerkt

Aan de hand van de vastgoedscan wordt het aantal m² programma bepaald dat als grondslag dient voor de grondprijsberekening van de bouwenvelop. Het aantal m² programma kan afwijken van het maximaal door de ontwikkelaar te reali-

1) Ook dienen de effecten van de onvermijdbare rentekosten op de uitstaande waarborgsom en de reserveringsvergoeding over de minimaal vereiste ontwikkelperiode vanaf de datum van ondertekening van de bouwenvelopovereenkomst en de theoretisch vroegst mogelijke startdatum van de bouw, in de lumpsum verdisconteerd te worden.

seren programma Voor de grondprijs van de bouwenvelop wordt een lumpsum bedrag vastgesteld en de optimalisatieruimte wordt als volgt aangegeven.

- In m² programma, en/of;
- In flexibiliteit tussen functies binnen het maximale m² programma.

Latere optimaliseringen door ontwikkelaars hebben geen invloed op de lumpsum grondprijs

Investeringsbesluit en vastgestelde grondexploitatie-begroting

In de grondexploitatiebegroting die ter vaststelling wordt voorgelegd aan het bestuur wordt de grondprijs van de bouwenvelop op voorstel van de ambtelijk opdrachtgever opgenomen. Aan deze grondprijs liggen een vastgoedscan en de in deze handleiding opgenomen grondprijzen of een vastgoedscan en een specifiek afgegeven grondprijsbepaling van de afdeling Vastgoedadvisering, ten grondslag.

De ambtelijk opdrachtgever is verantwoordelijk voor de totstandkoming van de noodzakelijke (plan)producten ten behoeve van het investeringsbesluit. Met andere woorden: hij is verantwoordelijk voor het Stedenbouwkundig Plan, de bouwenvelop en de grondexploitatiebegroting. De vastgoedscan is geen eigenstandig planproduct maar is wel nodig voor de grondprijsbepaling van de bouwenvelop De vastgoedscan is een onderdeel van (bijlage bij) de grondexploitatiebegroting De resultaten van de vastgoedscan worden opgenomen in de toelichting op de grondexploitatiebegroting. Ook voor de uitvoering van de vastgoedscan is de ambtelijk opdrachtgever verantwoordelijk

De grondexploitatiebegroting wordt voorafgaand aan de bestuurlijke vaststelling door de sector Programma (afdeling Kaders & Fondsen) van het Ontwikkelingsbedrijf getoetst. De toets richt zich onder meer op de grondprijs. Er wordt beoordeeld of de grondprijs voldoet aan de in hoofdstuk 2 van deze handleiding gestelde eisen.

Bouwenvelop-overeenkomst

De bouwenvelop is de basis voor de bouwenvelopovereenkomst De overeenkomst is het privaatrechtelijke contract tussen gemeente en ontwikkelaar over het bouwproject en de bijbehorende grondprijs. De bouwenvelop-overeenkomst wordt in de fase van uitvoering, de nieuwe fase 4 van het Plaberum, aangegaan Het contract omvat uitspraken over (niet limitatief):

1. Doel overeenkomst (ontwikkeling, uitgifte en realisering)
2. Voorwaarden ontwikkeling
   a Minimum programma, differentiatie en optimaliseringruimte
   b Ruimtelijk ontwikkelingskader
   c. Publiekrechtelijke aspecten, waaronder de samenhang met procedures in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en in het kader van vergunningverlening.
   d Projectorganisatie.
   e. De planuitwerking aan gemeentelijke zijde
   f. Wijze afstemming tussen ontwerpen vastgoed en openbare ruimte
   g Het al dan niet inschakelen van een supervisor.
   h Toetsing Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) aan de bouwenvelopovereenkomst,
   i Amsterdamse Basiskwaliteit Woningbouw

3 Erfpachtvoorwaarden
   a Algemene bepalingen
   b. Hoofdstructuur uitgifte (indien mogelijk)
   c Specifieke projectdoelen (bijv. parkeerbeleid)
   d Ingangsdatum erfpacht
   e. Economische en juridische levering
   f Model erfpachtovereenkomsten
   g. leveringsvoorwaarden / Terreinspecificatie
   h. Wijze van uitwerking model naar erfpachtovereenkomst o b.v DO

4 Financiele voorwaarden
   a Lumpsum grondwaarde en afgesproken programma (=minimum programma + mogelijkheden optimalisering binnen bouwenvelop).
   b. Regeling indexering
   c Betalingsvoorwaarden erfpacht, betaling indexcanon door ontwikkelaar met nadien bij vestiging levering canon/afkoop naar keuze koper
   d. Toedeling lumpsum grondwaarde over programmaonderdelen
   e. Vaststelling canons en afkoopsommen
   f Waarborgsom
   g. Reserveringvergoeding
   h. Vertragingsrenten
   i Fiscaliteit
   j Planschade.

5 Overige contractbepalingen
   a Planning, fasering en samenhang
   b Onvoorziene omstandigheden
   c Verbod overgang contractpositie (in de plaatsstelling)
   d. Ontbinding (wanprestatie, surséance / faillissement)
   e. overname auteursrecht bij ontbinding
   f geschillen / mediation
   g administratieve bepalingen
   h Opschortende en ontbindende voorwaarden

Bovenstaande zaken die betrekking hebben op het zakelijk recht en de leveringsvoorwaarden van de grond in erfpacht zijn normaal onderdeel van erfpachtovereenkomsten De bouwenvelopovereenkomst is uitgebreider en kan ook bepalingen bevatten over het stedenbouwkundig en planologisch kader, het woonrijp maken, supervisie en welstand en extra leveringsvoorwaarden.

Dé bouwenvelopovereenkomst bestaat niet. De overeenkomst behorend bij een complex project zal er anders uitzien dan de overeenkomst bij een eenvoudig project. Ook de selectiewijze is hierop van invloed Daarom worden in het eerste kwartaal van 2006 voor de verschillende soorten projecten verschillende modellen bouwenvelopovereenkomsten ontwikkeld Inlichtingen over deze modellen zijn, net als de modellen zelf, te verkrijgen bij de afdeling Vastgoedadvisering van de sector Programma.

Grondprijs bouwenvelop-overeenkomst

De grondprijs van de bouwenvelop die is vastgesteld in de grondexploitatiebegroting bij het investeringsbesluit wordt periodiek aangepast Dit gebeurt in het kader van de actualisatie van het Resultaat Actieve

Grondexploitatiegebieden (hierna RAG) De aanpassing van de grondprijs van de bouwenvelop in het RAG vindt plaats aan de hand van het in de vastgoedscan bepaalde aantal m² programma en de grondprijstabellen uit de periodiek geactualiseerde Handleiding Grondprijsbepaling[2] Deze aanpassing van de grondprijs bij het RAG is een zogenaamde autonome ontwikkeling[3]

[redacted] 5.1.2b

Let op er geldt geen onderhandelingsmarge voor programmaonderdelen (functies) in de bouwenvelop waarvoor in deze handleiding vaste eenheidsprijzen zijn opgenomen

Let op indien de grondprijs in de bouwenvelopovereenkomst afwijkt van de grondprijs uit het RAG, dan is er sprake van een autonome ontwikkeling.

Maatwerk grondprijsbepaling
Voor iedere grondprijs in de bouwenvelopovereenkomst die afwijkt van de grondprijs in het RAG en de onderhandelingsmarge, is een maatwerk grondprijsbepaling nodig van het Ontwikkelingsbedrijf Maatwerk grondprijsbepalingen worden op projectniveau door de afdeling Vastgoedadvisering van de sector Programma afgegeven. Door verschillende oorzaken kan in de praktijk minder ruimte voor de grondprijs bestaan dan door de gemeente is aangenomen ten tijde van het investeringsbesluit. Het Ontwikkelingsbedrijf zal in de geest van De Grote Vereenvoudiging echter terughoudend zijn bij het afgeven van maatwerk grondprijsbepalingen.

Ook in gevallen waarin ruimte bestaat voor prijzen die hoger zijn dan de grondprijs in het RAG en de onderhandelingsrichtlijn, dient bij de sector Programma een maatwerk grondprijsbepaling te worden ingewonnen. [redacted] 5.1.2b

Zakelijke bepaling
De bouwenvelopovereenkomst wordt gesloten bij de start van het ontwikkeltraject. De gemeente verbindt zich met de overeenkomst om de voor de planrealisering vereiste grond in erfpacht uit te geven op de datum dat met de (voorbe-

2) Dat kan uitsluitend tot het moment waarop de bouwenvelopovereenkomst wordt gesloten. Daarna kan de grondwaarde alleen nog worden aangepast op basis van de in de overeenkomst opgenomen indexeringsregeling

3) Medio 2006 zullen de besluiten die genomen zijn in het kader van De Bouwportemonnee zijn verwerkt in de Handleiding Grondexploitatie.

reiding van) de feitelijke bebouwing een aanvang kan worden gemaakt. Het terrein wordt op deze datum (ingangsdatum erfpacht) bouwrijp volgens specificatie aan de ontwikkelaar ter beschikking gesteld.

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

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

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

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

Erfpachtuitgifte

De lumpsum grondprijs van de bouwenvelop die in de bouwenvelopovereenkomst is opgenomen wordt in de erfpachtuitgifte nader uitgewerkt per appartementsrecht en/of erfpacht Conform de Spelregels Woningbouw Amsterdam kan de ontwikkelaar met een voorstel voor de uitwerking komen. Indien dit voorstel voldoet aan de onderstaande richtlijnen, dan kan dat worden overgenomen
De grondprijs van woningbouw in de marktsector en van de commerciële functies zal proportioneel worden verdeeld. Bij de verdeling van de lumpsum grondprijs 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 wor-

den afgesplitst op basis van de eenheidsprijzen en daarna kan de rest van de lumpsum grondprijs proportioneel worden verdeeld

Prijspeil

Zowel de grondprijspeildatum als de erfpachttarieven moeten parallel zijn. Voorbeeld als de grondprijs voor 2006 wordt gehanteerd dan dient ook het canon- en afkooppercentage van het jaar zelf gehanteerd te worden (2006)

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.

Vanaf 1 januari 2001 zijn voor nieuwe uitgiften de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing, waarvoor marktconforme canonpercentages gelden Burgemeester en Wethouders stellen elk kwartaal drie canonpercentages vast· 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 De actuele canonpercentages 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

Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel met ingang van 1 januari 2001 een nieuwe afkoopinstructie van kracht. Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.
Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van de actuele afkoop- en indexcanonpercentages ten tijde van afkoop. Het afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon over een tot 100 jaar verlengd 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 de uitsluiting van de 5-jaarlijkse canonaanpassing (indexering) bedraagt eveneens 25%. Deze mogelijkheid is uitsluitend van toepassing op erfpachten welke gevestigd zijn onder AB 1966, AB 1994 en AB1998 (zie aldaar artikel 9 resp. artikel 10).

Belastingen

Bij uitgifte in erfpacht van een bouwterrein[4] (zogenaamde nieuwe uitgiften) is BTW verschuldigd op de datum dat het terrein feitelijk aan de erfpachter ter beschikking wordt gesteld (economische levering) [5]. Tariefwijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing Het hoge BTW-tarief bedraagt 19%.
De BTW wordt berekend over de grondwaarde behoudens bij afkoop over tijdvakken groter dan 50 jaar, de BTW wordt dan berekend over de afkoopsom.

Plaberumfase 1 en 2

In fase 1 en 2 van het nieuwe Plaberum worden de grondprijzen berekend conform de in deze handleiding voorgeschreven grondprijzen In deze planfasen is nog onvoldoende duidelijk in welke stedenbouwkundige structuur (verkaveling) gebouwd wordt en er worden nog geen bouwenveloppen gedefinieerd Via een modelmatige benadering wordt wel het mogelijke bouwvolume berekend

1.4 Nieuwe uitgiften: overwegende functie niet wonen

Overwegend niet wonen

De bouwenvelopsystematiek is in eerste instantie bedoeld voor projecten waarbij woningbouw de overwegende functie is. Indien projecten niet aan dit criterium voldoen, dan kan de gewone genormeerd residuele methode worden toegepast.

Ook bij projecten met als overwegende functie niet wonen verloopt het planvormingsproces conform het nieuwe Plaberum 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.

---

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

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

Wordt niet aan dit criterium voldaan, dan is de levering onderworpen aan overdrachtsbelasting Onbelaste uitgiften hebben als regel een negatief effect op de grondexploitatie.

5) Op dit moment bepaalt de Belastingdienst zijn standpunt met betrekking tot de vraag of de terbeschikkingstelling van het terrein ook voor de BTW kwalificeert als een economische levering van bouwrijpe grond In dat geval is op de datum van de economische levering tevens B T W verschuldigd en kan op grond van samenloop van heffingen vrijstelling worden verleend van de overdrachtsbelasting Tot dat moment mag de gemeente de gemeente daar van uitgaan en is BTW verschuldigd op de datum van de economische levering / feitelijke terbeschikkingstelling

Strikte voorwaarde voor de BTW is, dat de terbeschikkingstelling plaatsvindt op basis van een met een bestuurlijk besluit bekrachtigde wilsovereenstemming (erfpachtaanbieding + onvoorwaardelijke bericht van acceptatie + uitgiftebesluit) Een en ander wordt vastgelegd in een proces verbaal van oplevering Wordt niet aan deze voorwaarde voldaan, dan is bij de terbeschikkingstelling slechts voor de overdrachtsbelasting sprake van een economische levering en treedt nadien cumulatie van heffingen op (Overdrachtsbelasting èn BTW), waarvoor géén samenloopvrijstelling geldt

In de grondexploitatiebegroting ten behoeve van het investeringsbesluit wordt de grondprijs van de bouwenvelop opgenomen. De grondprijs wordt conform de gewone genormeerd residuele methode berekend

5.1.2b

5.1.2b

Maatwerk grondprijsbepalingen zijn adviezen op projectniveau die door de afdeling Vastgoedadvisering worden afgegeven indien 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 (op basis van OGA-advies). Er is sprake van een optimale benutting van de marktpotentie indien.

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

Als aan de criteria wordt voldaan, kan de afdeling Vastgoedadvisering voor maatwerk worden geraadpleegd.

Ook in gevallen waarin ruimte bestaat voor prijzen die hoger dan de richtlijn zijn, dient bij de afdeling Vastgoedadvisering een maatwerk grondprijsbepaling te worden ingewonnen.[6] Wanneer een maatwerk grondprijsbepaling wordt verstrekt, is daarop nooit een onderhandelingsmarge van toepassing

Prijspeil

Zowel de grondprijspeildatum als de erfpachttarieven moeten parallel zijn Voorbeeld als de grondprijs voor 2006 wordt gehanteerd dan dient ook het canon- en afkooppercentage van het jaar zelf gehanteerd te worden (2006)

Canon

De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding 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 ge-

6) Zie bijlage B voor de informatie die de sector Programma nodig heeft om een maatwerk grondprijsbepaling te kunnen geven.

lang 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

Vanaf 1 januari 2001 zijn voor nieuwe uitgiften de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing, waarvoor marktconforme canonpercentages gelden. Burgemeester en Wethouders stellen elk kwartaal drie canonpercentages vast: 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. De actuele canonpercentages 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

Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel met ingang van 1 januari 2001 een nieuwe afkoopinstructie van kracht Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.
Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van de actuele afkoop- en indexcanonpercentages ten tijde van afkoop.
Het afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon over een tot 100 jaar verlengd 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 de uitsluiting van de 5-jaarlijkse canonaanpassing (indexering) bedraagt eveneens 25% Deze mogelijkheid is uitsluitend van toepassing op erfpachten welke gevestigd zijn onder AB 1966, AB 1994 en AB1998 (zie aldaar artikel 9 resp. artikel 10)

Belastingen

Bij uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond (zogenaamde nieuwe uitgiften) is BTW verschuldigd op de datum dat het terrein feitelijk aan de erfpachter ter beschikking wordt gesteld (economische levering) [7]. Tariefwijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing. Het hoge BTW-tarief bedraagt 19%.
De BTW wordt berekend over de grondwaarde behoudens bij afkoop over tijdvakken groter dan 50 jaar, de BTW wordt dan berekend over de afkoopsom

7) Zie voetnoot 4.

1.5 Bestaande erfpacht

In de volgende gevallen vindt de waardebepaling van bestaande erfpacht plaats door het Ontwikkelingsbedrijf

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

In de overige gevallen stellen onafhankelijke deskundigen de grondwaarde vast

Grondprijs

Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen voor bestaande rechten zijn de grondprijzen bij nieuwe uitgiften van de desbetreffende bestemming. Voor de woningbouw bestemmingen in de marktsector bij bestaande erfpacht is aan het einde van hoofdstuk 2 een aparte normtabel Grondprijzen opgenomen. Op de grondprijzen is de zogenaamde depreciatiefactor van toepassing, *tenzij sprake is van substantiële wijzigingen* (zie hierna).
Door grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten op deze wijze vast te stellen wordt vermeden dat de staat van onderhoud van de opstallen van invloed is op de grondprijs en daarmee dat erfpachters, die opstallen goed onderhouden, benadeeld worden ten opzichte van erfpachters die dat niet doen

Depreciatiefactor

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

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

In erfpacht uitgegeven grond kan daardoor niet onverkort worden vergeleken met nieuwbouwgrond. Voor contractuele wijzigingen in én canonherzieningen bij bestaande erfpachtrechten is daarom in 1994 de depreciatiefactor ingevoerd.
Door middel van toepassing van de depreciatiefactor wordt een reductie op de nieuwbouwgrondprijs verstrekt van maximaal 40%. De hoogte van de depreciatiefactor is afhankelijk van de ouderdom van het recht; tien jaar na eerste uitgifte wordt de maximale reductie bereikt

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

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

Substantiële wijzigingen

Wanneer erfpachters de bestemming van een erfpachtrecht willen wijzigen en/of het vloeroppervlak willen uitbreiden waarbij de wijziging een substantieel karakter heeft, is toepassing van een depreciatiefactor niet toegestaan Redenen hiervoor zijn dat substantiële wijzigingen vergelijkbaar zijn met nieuwe uitgiften en dat oneigenlijke handel in rechten van erfpacht moet worden voorkomen.

Uitbreidingen van het vloeroppervlak

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

- Uitbreidingen die groter zijn dan 25% van het bestaande vloeroppervlak;
- Uitbreidingen die groter zijn dan 2 500 m² bvo (ook al zijn ze kleiner dan 25% van het bestaande vloeroppervlak).

Bestemmingswijzigingen

De volgende bestemmingswijzigingen worden aangemerkt als substantieel:

- Bestemmingswijzigingen waarbij de grondwaarde per relevante meeteenheid (per m² kavel, m² bvo of m² go) van de nieuwe bestemming meer dan 150% bedraagt van de grondwaarde van de huidige bestemming (beide op actueel prijspeil),
- Bestemmingswijzigingen met een toename van de grondprijs van meer dan € 227 (prijspeil 2006) per relevante meeteenheid
- Let op: De bestemmingswijziging van vrije sector huurwoning naar vrije sector koopwoning geldt niet als substantiele wijziging. Bij deze bestemmingswijziging is de depreciatiefactor van toepassing

Voorbeelden

1. De uitbreiding van een flat van 4.000 m² bvo met een laag van 40 [illegible] niet substantieel, omdat de uitbreiding slechts 10% van het bestaande [illegible] kleiner dan 2.500 m² bvo. De depreciatieregeling is van to[illegible]
2. Bestemmingswijziging van bedrijf (maximaal 30% kantoor) [illegible] (maximaal 70% kantoor): de grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van € 227 naar € 324 per m² bvo. De relatieve stijging bedraagt 43%, de absolute stijging is € 98. Dit is geen substantiële wijziging. De depreciatieregeling is van toepassing.
3. Bestemmingswijziging van bedrijf binnen woonmilie[illegible] restaurant. De grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van € 227 naar [illegible] per m² bvo. De absolute stijging is dus € 318, derhalve is per definitie [illegible] een substantiële wijziging. De depreciatieregeling is niet van toepa[illegible]ng.
4. Bestemmingswijziging van een ruimte met maatsch[illegible]e doeleinden naar een kantoorruimte met 100% kantoor. De grondwaarde [illegible]n € 13.613 naar € 39.933. De grondwaarde stijgt met 290% en er is derhalve sprake [illegible] een substantiële wijziging. De depreciatieregeling is niet van toepassing.

Let op. Erfpachters kunnen bij een substantiële wijziging worden gecompenseerd voor kosten die samenhangen met het feit dat geen bouwrijpe grond wordt geleverd. De compensatie wordt op basis van maatwerk door de afdeling Vastgoedadvisering bepaald en kan niet meer bedragen dan 40% van de nieuwbouwgrondprijs bij volume-uitbreidingen, dan wel 40% van de grondwaardestijging in geval van bestemmingswijzigingen

Sloop/nieuwbouw

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

Mogelijke wijzigingen

In bijlage H wordt per mogelijke wijziging van een bestaand erfpachtrecht uiteengezet hoe de gevolgen van de wijziging voor de erfpacht moeten worden

berekend Momenteel bereidt Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf een vereenvoudiging van de bestaande erfpachtregels voor kleinschalige ruimten in een woonomgeving voor, die mogelijk gevolgen heeft voor enkele rekenregels in de bijlage Zodra deze vereenvoudiging bestuurlijk vastgesteld is wordt u hierover geïnformeerd.

Belastingen

In geval van bestaande erfpachtrechten is, afhankelijk van de situatie, BTW dan wel overdrachtsbelasting verschuldigd Het tarief voor BTW bedraagt 19% en voor Overdrachtsbelasting 6%

Situatie	Verschuldigd
Wijziging bestaand erfpachtrecht binnen 2 jaar na eerste ingebruikneming conform bestemming	BTW
Wijziging bestaand erfpachtrecht langer dan 2 jaar na eerste ingebruikneming conform bestemming	Ovb
Tuinuitbreiding bij woonbestemmingen	Ovb

In bijlage G is een determinatieschema fiscaliteit erfpachttransacties opgenomen Bij twijfel over de fiscaliteit van erfpachttransacties dient contact te worden opgenomen met Bureau Rijksbelastingzaken of de sector Programma van het Ontwikkelingsbedrijf.

5.1.2b

5.1.2b

1.6 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

Er is een aantal situaties te onderscheiden waarin bebouwde grond wordt uitgegeven. Deze zijn in het onderstaande schema uiteengezet. De wijze waarop de grond wordt gewaardeerd hangt af van de situatie.

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

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

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

Eenmalige vergoeding

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

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen

Commerciële ruimte binnen woonmilieu

2 Woningbouw

Dit hoofdstuk bestaat uit het onderdeel bouwenvelopsystematiek, sociale woningbouw en woningbouw in de marktsector. Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven is de bouwenvelopsystematiek in eerste instantie bedoeld voor projecten met nieuwe uitgiften waarbij woningbouw de overwegende functie is. Indien projecten niet aan dit criterium voldoen, dan kan de gewone residuele methode worden toegepast

Bij projecten met nieuwe uitgiften waarbij de overwegende functie wonen is, kunnen de uitgiften voor woningbouw worden afgehandeld conform hetgeen is bepaald in de paragrafen § 1 3 (nieuwe uitgiften. bouwenvelopsystematiek), § 2 1 (bouwenvelopsystematiek: vastgoedscan), § 2 2 (sociale woningbouw – nieuwe uitgiften, § 2 4 (woningen in de marktsector – nieuwe uitgiften) en § 2.5 (erfpacht op water).

Bij projecten met nieuwe uitgiften waarbij de overwegende functie niet wonen is, kunnen de uitgiften voor woningbouw worden afgehandeld conform hetgeen is bepaald in de paragrafen § 1 4 (nieuwe uitgiften· overwegende functie niet wonen), § 2.2 (sociale woningbouw – nieuwe uitgiften), § 2.4 (woningen in de marktsector – nieuwe uitgiften) en § 2.5 (erfpacht op water) § 2.1 (bouwenvelopsystematiek: vastgoedscan) van dit hoofdstuk kan dan worden overgeslagen. Een voorbeeld van een dergelijk project is een winkelcentrum met op de bovenste verdieping een aantal appartementen of hybride woningen.

In hoofdstuk 1 is op bladzijde 10 een stroomschema opgenomen. In dit schema zijn de te volgen stappen achter elkaar gezet om tot grondprijzen te komen, van zowel nieuwe uitgiften als bestaande erfpachtrechten en van zowel de bouwenvelopsystematiek als de gewone residuele methode

Voor sociale woningbouw en woningen in de marktsector worden de grondprijsbepaling bij nieuwbouw behandeld en vervolgens de grondprijsbepaling bij bestaande erfpachtrechten, omdat deze laatste afwijken van de algemene regels zoals deze beschreven staan in § 1.2.

2.1 Bouwenvelopsystematiek: vastgoedscan

Fase 3 van het Plaberum

De bouwenvelop maakt onderdeel uit van het Stedenbouwkundig Plan, dat opgesteld wordt in de Programma- en Ontwerpfase, de nieuwe fase 3 van het Plaberum. In een proces van tekenen & rekenen worden in deze plaberumfase op basis van stedenbouwkundige en programmatische principes en uitgangspunten allereerst concept bouwenveloppen gedefinieerd Van de concept bouwenvelop moet worden bepaald of daarbinnen vastgoed te realiseren is dat·

- op een efficiënte wijze gebouwd kan worden tegen genormeerde stichtingskosten,

- afzetbaar is op de (woning)markt tegen marktconforme prijzen,
- optimale grondopbrengsten genereert

Met andere woorden er dient onderzocht te worden of binnen de concept bouwenvelop doelmatige en doeltreffende vertalingen kunnen worden gemaakt van stedenbouw naar vastgoed. Het instrument daarvoor is de Vastgoedscan Vervolgens kan de definitieve bouwenvelop worden opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan

Vastgoedscan

De vastgoedscan is een instrument bij de bepaling van de grondprijs en de optimalisatieruimte van de bouwenvelop Daartoe brengt de vastgoedscan de financiële bandbreedte en risico's van diverse vastgoedinvullingen binnen een bouwenvelop in kaart. Kortom de potentie van de bouwenvelop. Voor het achterhalen van de potentie en de bepaling van de grondprijs van de bouwenvelop is een vastgoedscan op basis van een voldoende aantal marktconforme vastgoedinvullingen nodig.

Van een voldoende aantal vastgoedinvullingen is de volgende informatie nodig:

- een schematische indeling van het programma en ontsluiting, met varianten,
- de woningtypologie, typologieën overig programma en parkeeroplossing,
- de marge van de envelop, het minimum en maximum bouwvolume en vloeroppervlak,
- de vrij-op-naam prijzen en/of huurwaarde (verkoop- en beleggerwaarde)
- de afzetbaarheid c q marktconformiteit,
- de stichtingskosten,
- de grondprijzen en optimalisatieruimte

Met een voldoende aantal marktconforme vastgoedinvullingen wordt de bandbreedte van minimaal en maximaal te realiseren grondopbrengsten van de bouwenvelop inzichtelijk gemaakt. In de bouwenvelop kan een percentage sociale huurwoningen zijn opgenomen en ook een aantal m² van functies met een vaste grondprijs Sociale huur en de overige functies met een vaste grondprijs dienen daarom onderdeel uit te maken van de vastgoedinvullingen. Aan het einde van deze paragraaf wordt ingegaan op de grondprijsberekening van deze functies in de bouwenvelop.

Marktconforme vastgoedinvullingen

Een concept bouwenvelop is een combinatie van een ruimtelijke contour met een set stedenbouwkundige en programmatische voorwaarden. Binnen de ruimtelijke contour en de voorwaarden van de concept bouwenvelop worden in de vastgoedscan een voldoende aantal marktconforme vastgoedinvullingen ontworpen

Marktconform wil in dit verband zeggen dat de vastgoedinvullingen echt realiseerbaar zijn. In de vastgoedinvullingen zijn de marktwaarde, de afzetbaarheid, de stichtingskosten en de grondopbrengsten realistisch weergeven (gegeven de marktpotentie van de locatie). Een vastgoedinvulling die bijvoorbeeld uitgaat van woningen die slecht afzetbaar zijn voldoet niet aan de eis van marktconformiteit.

Voldoende kan in dit verband iets anders zijn voor een klein, eenvoudig en eenduidig project dan voor een groot, complex en minder eenduidig project. Bij een eenvoudig en eenduidig project kan één vastgoedinvulling voldoende zijn, terwijl bij een complex en minder eenduidig project een voldoende aantal altijd groter

zal zijn dan één vastgoedinvulling Bij een eenvoudig en eenduidig project kan bijvoorbeeld één van de referentiemodellen stichtingskosten, die zijn opgenomen in bijlage C van deze handleiding, dienen als de vastgoedinvulling.

Voor bijvoorbeeld een invulproject in de binnenstad is vaak maar één vastgoedinvulling denkbaar 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 op de Zuidas en bij andere complexe projecten per bouwenvelop verschillende marktconforme vastgoedinvullingen mogelijk zijn

De vastgoedinvullingen c.q. ontwerpen hebben het kwaliteitsniveau van een volumestudie/schetsontwerp. Dit kwaliteitsniveau is vergelijkbaar met de referentiemodellen stichtingskosten zoals die zijn gevisualiseerd in bijlage C van deze handleiding.

Vrij-op-naam prijzen

Bij de vastgoedinvullingen worden voor de marktsectorwoningen de gemiddelde vrij-op-naam prijzen bepaald. Dit kan aan de hand van de normtabellen VON-prijzen per stadsdeel en buurtcode die aan het einde van dit hoofdstuk zijn opgenomen. Indien de normtabellen niet volledig zijn of wanneer de prijs niet passend is, kan de vrij-op-naam prijs op basis van een specifieke grondprijsbepaling worden vastgesteld. De specifieke grondprijsbepaling is op te vragen bij de afdeling Vastgoedadvisering.

In § 2 4 is onder het kopje Grondprijs beschreven hoe de normtabellen achter in dit hoofdstuk gebruikt moeten worden.

Afzetbaarheid

Ten behoeve van het investeringsbesluit (fase 3) moet een oordeel over de afzetbaarheid van de marktsectorwoningen in de bouwenvelop worden gevormd Bij de beoordeling van de marktconformiteit van de vastgoedinvullingen is afzetbaarheid van de marktsectorwoningen namelijk een belangrijk onderdeel.

Een oordeel over de afzetbaarheid van de marktsectorwoningen in de bouwenvelop maakt onderdeel uit van de vastgoedscan en van het interne gemeentelijke planvormingsproces.
Let op: oordelen over afzetbaarheid in het kader van het interne gemeentelijke planproces worden niet afgegeven voor de beoordeling van bouwplanontwerpen van ontwikkelaars in de uitvoeringsfase van het Plaberum (fase 4).

Stichtingskosten

Bij de vastgoedinvullingen worden van de marktsectorwoningen de stichtingskosten bepaald. Aan het einde van dit hoofdstuk zijn in de normtabellen Grondprijzen 13 referentiemodellen stichtingskosten opgenomen. De stichtingskosten van de vastgoedinvulling zijn gelijk aan de stichtingskosten van het meest gelijkende referentiemodel uit de lijst. De ambtelijk opdrachtgever dient aan te geven op grond van welke overwegingen de keuze van het toegepaste referentiemodel is gemaakt.

Van een aantal mogelijk vastgoedinvullingen is in deze handleiding geen referentiemodel stichtingskosten of sterk gelijkend referentiemodel opgenomen. Bijvoorbeeld referentiemodellen van vrijstaande woningen of hoogbouw komen niet voor. Van dit soort vastgoedinvullingen dient een specifieke grondprijsbepaling te worden aangevraagd bij de afdeling Vastgoedadvisering

In § 2 4 is onder het kopje Grondprijs beschreven hoe de normtabellen achter in dit hoofdstuk gebruikt moeten worden

Grondprijzen en optimalisatieruimte

Als het programma, de vloeroppervlaktes, de vrij-op-naam prijzen en de stichtingskosten bij de vastgoedinvullingen bekend zijn kunnen de grondprijzen van de ontwerpen 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 De optimalisatieruimte wordt in volume aangegeven.

Grondexploitatie begroting

In de grondexploitatiebegroting die ter vaststelling wordt voorgelegd aan het bestuur wordt de grondprijs van de bouwenvelop en de optimalisatieruimte op voorstel van de ambtelijk opdrachtgever opgenomen. De ambtelijk opdrachtgever geeft in de toelichting op de grondexploitatiebegroting de argumenten aan die tot de keuze voor de grondprijs en de optimalisatieruimte hebben geleid.
De vastgoedscan, met daarin alle vastgoedinvullingen opgenomen, wordt als bijlage bij de grondexploitatiebegroting gevoegd.

Functies met vaste grondprijzen

In de bouwenvelop kan een aantal m² functies met een vaste grondprijs zijn opgenomen, bijvoorbeeld sociaal maatschappelijke functies. Aan de hand van de prijstabellen uit hoofdstuk 4 voor commerciële ruimten binnen woonmilieus en hoofdstuk 7 voor overige functies kunnen de grondprijzen van deze functies in de bouwenvelop worden berekend.

Sociale huur

Indien binnen een project sprake is van sociale huurwoningen, dan zal dit in de betreffende bouwenvelop zijn vastgelegd. Van het in de envelop te realiseren woonprogramma zal dan worden aangegeven welk percentage in de sociale sfeer moet worden gerealiseerd.
Voor de berekening van de grondprijs van het sociale deel van de bouwenvelop geldt de volgende rekensom. Het percentage sociale huur wordt berekend over het totaal aantal m² go woningbouw van het project exclusief de optimalisatieruimte Zodoende leidt het in de bouwenvelop vastgelegde percentage sociale huur tot een concreet aantal m² go sociale woningbouw Dit aantal wordt gedeeld door de in de bouwenvelop genoemde gemiddelde woninggrootte voor sociale huurwoningen (in het algemeen zal dit op ca. 85 m² go liggen, maar afwijkingen zijn denkbaar). Dit leidt tot het aantal sociale huurwoningen waarover de grondprijs kan worden uitgerekend, ten behoeve van de bij het project behorende grondexploitatie

Aan de hand van de prijstabel uit § 2 2 kan dan de grondprijs voor het sociale huurdeel worden berekend De lagenfactor is van toepassing

Minimale grondprijs

Voor de marktsectorwoningen in de bouwenvelop geldt een minimale grondprijs per m² go die is afgeleid van de sociale huur en de gemiddelde woninggrootte. De minimale grondprijs bedraagt derhalve € 10.119 ÷ 85 m² go = € 119 excl BTW. De lagenfactor is van toepassing.

2.2 Sociale woningbouw – nieuwe uitgiften

Omschrijving

Sociale huurwoningen
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 2006 gelijk aan de bereikbaarheidsgrenzen voor de primaire doelgroep c.q. de aftoppingsgrenzen in de huursubsidiewet: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 475 per maand en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 509 per maand (prijspeil 1 juli 2005). 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 € 605 (prijspeil 1 juli 2005), maar de helft van de betreffende woningen wordt aangeboden met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huursubsidie. Voor sociale huurwoningen die nog in aanmerking komen voor subsidie –onder andere IJburg– blijft het indieningjaar maatgevend voor de aanvangshuurprijs. De huurprijzen die op IJburg van toepassing zijn, worden voor het indieningjaar 2006 met 2,00% verhoogd ten opzichte van het voorgaande jaar. In de sociale huursector komen de woonvormen eengezinswoning, meergezinswoning, hybride woning, studentenwoning en woonwagen voor.

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

Studentenwoningen
Voor studentenhuisvesting geldt een lagere eenheidsprijs, waarbij een nader onderscheid gemaakt wordt tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenhuisvesting. De uiteindelijke grondprijs komt tot stand na toepassing van de hieronder beschreven lagenfactor voor sociale huurwoningen.

Grondprijs

In de onderstaande tabel is de grondprijs opgenomen voor de hierboven genoemde woonvormen. De eenheidsprijzen gelden voor de gehele stad. De grondprijs geldt ongeacht de woninggrootte, inclusief eventuele berging. Parkeren wordt voor deze woonvormen op straat opgelost.

Type woning	Grondprijs
Eengezinswoningen (per woning)	€ 10 119 excl. BTW
Meergezinswoningen (per woning)	€ 10.119 excl. BTW
Hybride (per woning)	€ 10 119 excl. BTW
Woonwagen (per woonwagenstandplaats)	€ 10 119 excl. BTW
Zelfstandige studentenwoningen (per eenheid)	€ 5 060 excl. BTW
Onzelfstandige studentenwoningen (per eenheid)	€ 3 373 excl. BTW

Centraal wonen

De woonvorm centraal wonen wordt gekenmerkt door gezamenlijk gebruik van basisvoorzieningen zoals keuken en sanitair. Voor deze woonvorm geldt de sociale grondprijs. De grondprijs geldt in geval van centraal wonen per woningequivalent. Een woningequivalent is gelijk aan 100 m² bvo dan wel 75 m² go. De wooneenheden in deze woonvorm zijn zelfstandige eenheden.

Groepswoning

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

Woonzorgcomplexen

Bij woonzorgcomplexen kan een onderscheid gemaakt worden in extramurale en intramurale zorg. Bij *extramurale zorg* gaat het om (zelfstandige) woningen met een eigen opgang, die gelegen zijn in een complex waar ook zorgvoorzieningen aangeboden worden. Deze zorg is meestal facultatief en wordt apart van de woning afgerekend. Voorbeelden hiervan zijn woonzorgcomplexen. Bij *intramurale zorg* bevinden de slaap-/woonruimten zich binnen de muren van het zorgcomplex en is het zorgaanbod verrekend in de huurprijs van de woningen. Voorbeelden hiervan zijn de verzorgingstehuizen en verpleegtehuizen.
Indien er sprake is van een complex met extramurale zorg krijgen de woningen en de zorgvoorzieningen een aparte grondprijs. Indien het complex door een woningcorporatie wordt geëxploiteerd is voor de woningen binnen het complex de grondprijs gelijk aan de grondprijs voor een sociale huurwoning. Als de woningen in het complex voor de marktsector ontwikkeld worden geldt de grondprijs voor woningbouw in de marktsector (zie § 2.4). Voor de zorgvoorzieningen geldt de grondprijs voor overige functies.
Indien er sprake is van een complex met intramurale zorg geldt de grondprijs voor overige functies (zie hoofdstuk 7). Deze grondprijs geldt voor het hele complex, voor zowel de woningen, zorgvoorzieningen, als eventuele winkels die zich in het complex bevinden.

Lagenfactor

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

Aantal lagen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	≥12
Lagenfactor	1,0	0,9	0,8	0,75	0,725	0,7	0,675	0,65	0,526	0,6	0,55	0,5

Let op: bij een gebouw met een variërend aantal bouwlagen berekent men de grondprijs door elke kolom in het gebouw waarin sociale huur voorkomt als een afzonderlijk gebouw te beschouwen, waarna men de uitkomsten optelt.

Onderhandelingsmarge Er geldt geen onderhandelingsmarge, de grondprijs voor sociale huurwoningen is een vast bedrag per woning

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 Sociale woningbouw – bestaande erfpachtrechten

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

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

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

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

- *aankoop* van een recht van erfpacht door een woningcorporatie (art. V Uitvoeringsbesluit): voor toepassingverklaring van de AB '98 moet een verzoek worden ingediend,
- *heruitgifte* (art. III Uitvoeringsbesluit): bij expiratie van een tijdelijk recht van erfpacht wordt dan het betreffende object in voortdurende erfpacht uitgegeven onder toepassingverklaring van de AB'98,
- *canonherziening einde tijdvak* (art. IV D Uitvoeringsbesluit) bij expiratie van een tijdvak van een voortdurend recht van erfpacht worden de canon en afkoopsom voor het nieuwe tijdvak vastgesteld. Daarbij blijven de AB'98 van toepassing;

- *conversie majeure investering* (art. IV A Uitvoeringsbesluit) Hier is sprake van wanneer een woningcorporatie in verband met een 'majeure investering' overgaat tot conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht Vanaf het moment van conversie zijn dan de AB'98 van toepassing en start een tijdvak van 75 jaar Onder een 'majeure investering' wordt verstaan: een investering die door de erfpachter dient te worden gepleegd en die redelijkerwijs niet meer binnen de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, kan worden gefinancierd;
- *herziening majeure investering* (art. IV E Uitvoeringsbesluit): Zelfde procedure als bij conversie majeure investering (zie hierboven), maar het verschil is dat het hier gaat om een voortdurend recht van erfpacht waarvan de canon wegens een majeure investering wordt herzien en een nieuw tijdvak van 75 jaar aanvangt.

Afkoopsom

Bij alle bovenstaande procedures moet het recht van erfpacht worden afgekocht voor een periode van 75 jaar De afkoopmethodiek staat voor de verschillende procedures beschreven in art. XIII Uitvoeringsbesluit. Bij alle afkoopmethodes wordt gerekend met vaste grondprijzen/afkoopsommen per sociale huurwoning, welke genoemd staan in art XIII lid 1 Uitvoeringsbesluit en elk jaar worden geindexeerd. Voor het jaar 2006 zijn de eenheidsprijzen per sociale huurwoning als volgt vastgesteld:

Woningcategorie	Grondprijs
Vooroorlogs	€ 5.000 excl. BTW
Vroeg naoorlogs (1945-1958)	€ 6.500 excl BTW
Naoorlogs (1959-1975)	€ 7 650 excl BTW
1975 en daarna	€ 8.600 excl BTW
Parkeerplaats/garage bij sociale huurwoning	€ 1 500 excl BTW

Splitsing

Ingevolge het Convenant verkoop sociale huurwoningen 2002-2007 (welk convenant verlengd is tot 2008) bestaat voor Amsterdamse toegelaten instellingen de inspanningsverplichting om aan het eind 2007/2008 een totaal aantal van 28.575 koopwoningen te realiseren. Daartoe moet een groot aantal erfpachtrechten worden gesplitst in appartementsrechten/afzonderlijke rechten van erfpacht. Bureau Erfpacht voert een groot aantal van deze splitsingswerkzaamheden voor de corporaties uit in mandaat voor alle stadsdelen.

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

Een en ander wordt vastgelegd in een splitsingakte De bestemming van de appartementsrechten is op dat moment nog 'sociale huurwoning' Pas bij levering van een appartementsrecht aan een derde wordt de bestemming daarvan

'koopwoning' Op dat moment is de erfpachter een bedrag van € 2 000,- verschuldigd aan Bureau Erfpacht voor de bestemmingswijziging

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

5.1.2b

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 75 jaar, maar het bedrag van de canon dient net als de afkoopsom en de grondwaarde in zowel het bestuurlijke besluit als de notariële akte te worden vermeld.

BTW

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

Stimuleringsfonds

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

a) opbrengsten door verdichting tussen de 110%-125% worden niet langer in het *Stimuleringsfonds Volkshuisvesting* gestort. Deze opbrengsten worden als volgt bestemd:
   - 50% van de opbrengst wordt verstrekt als vastgoedbijdrage aan de desbetreffende corporatie;
   - 50% van de opbrengst wordt opgenomen in de desbetreffende grondexploitatie.

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

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

Deze regeling wordt toegepast op alle projecten die vallen onder het Aanvullend Convenant Erfpacht. Om het voor Bureau Erfpacht mogelijk te maken om bovenstaande afdracht juist te regelen dienen per 1 januari 2006 de volgende gege-

vens in het erfpachtbesluit met betrekking tot de majeure investering opgenomen te worden.

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

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

2.4 Woningen in de marktsector – nieuwe uitgiften

Grondprijs

Bepalend voor de grondprijs van woningen in de marktsector zijn de vrij-op-naam prijs en de stichtingskosten. In normtabellen aan het einde van dit hoofdstuk worden per stadsdeel de gemiddelde vrij-op-naam prijzen gegeven. Daarnaast zijn er voor 13 referentiemodellen eveneens normtabellen opgenomen die de stichtingskosten en de grondprijzen per m² go weergeven

In deze normtabellen staan de volgende onderdelen per kolom vermeld

- De gemiddelde vrij-op-naam prijs, die bepaald wordt door vraag en aanbod op basis van stadsdeel- en locatiespecifieke factoren De vrij-op-naam prijs is inclusief BTW
- De grondprijs volgens de genormeerde residuele benadering De grondprijs is exclusief BTW

De vrij-op-naam prijs en de grondprijs worden weergegeven per m² go

De tabellen dienen volgens onderstaande volgorde te worden toegepast:

1 Kies het stadsdeel en zoek de relevante buurtcombinatie of locatie (zie ad 1 hieronder).
2 Lees de vrij-op-naam prijs per m² go af uit de normtabel VON-prijzen. De tabellen zijn alleen geldig voor marktwoningen. Projecten met alleen huurwoningen in de marktsector worden apart behandeld (zie ad 2).
3 Kies het referentiemodel en lees de grondprijs (exclusief BTW) af uit de normtabel Grondprijzen de bij de in punt 2 geldende vrij-op-naam prijs Uitgangspunt daarbij is dat er sprake is van een "gemiddelde" woning met "gemiddelde" stichtingskosten, zoals ze in bijlage C worden gedefinieerd. Voor zogeheten hybride woningtypes geldt een grondprijs die tussen de grondprijs van eengezins- en meergezinswoningen op de betreffende locatie in ligt (zie ad 3).
4. De systematiek gaat zoals gezegd uit van gemiddelden Als er duidelijk sprake is van een afwijking van het gemiddelde, dan is er sprake van een uitzondering (zie ad 4).

Minimum grondprijs

De grondprijs van een woning uit de marktsector kan nooit lager zijn dan de grondprijs van een sociale huurwoning De minimumgrondprijs voor een vrije

sector woning bedraagt dus € 10 119,- exclusief BTW Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de lagenfactor indien die voor het specifieke project geldt.

Let op: bij woningen die worden uitgegeven in het kader van een bouwenvelop geldt de minimum grondprijs voor marktsectorwoningen zoals deze in § 2.1 is uitgelegd

Ad 1. Locaties en buurtcombinaties

Per stadsdeel worden de buurtcombinaties weergegeven. Het kan voorkomen dat locaties apart worden vermeld zoals grote projecten of projecten waar sprake is van een uitzonderlijke situatie ten opzichte van de rest van het gebied binnen de buurtcode. Alle andere (kleine) locaties zijn terug te vinden als onderdeel van een buurtcombinatie (Bijvoorbeeld: Albatrosterrein in Amsterdam Noord bevindt zich in de Vogelbuurt en is derhalve terug te vinden in buurtcombinatie N61 (IJplein/Vogelbuurt)).
Dit betekent ook dat de bij de buurtcombinaties aangegeven vrij-op-naam prijzen en grondprijspercentages een buurtgemiddelde weergeven. Voor veel buurten geldt dat de prijzen op de meeste locaties op of dichtbij de aangegeven prijzen liggen Voor sommige buurten kan de prijsrange aanzienlijk groter zijn

Ad 2. Marktsectorwoningen

De normtabellen achter in dit hoofdstuk gaan uit van marktsectorwoningen ongeacht of de woningen op de markt worden gebracht als koop- of huurwoning Marktsectorwoningen worden uitgegeven met de bestemming vrije sector koopwoning. De grondprijzen zijn tot stand gekomen op basis van de volgende rekensom: 80% grondprijs koopwoningen + 20% grondprijs huurwoning = grondprijs marktsectorwoning. Bij de berekening is aangehouden dat de commerciële waarde van een vrije sector huurwoning gemiddeld op 92,5% ligt van die van een koopwoning. Deze methode van grondprijsberekening voor marktsectorwoningen (nieuwe uitgiften) kan worden beschouwd als stimuleringsmaatregel in het kader van de woningproductie.

Voor projecten die worden uitgegeven aan beleggers van markthuurwoningen (bijvoorbeeld institutionele beleggers of corporaties) voor de realisatie van vrije sector huurwoningen, zijn de grondprijzen uit de normtabellen niet realiseerbaar 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[8]. Dit geldt zowel voor projecten waarin de overwegende functie wonen is als voor projecten waarin de overwegende functie niet wonen is

Ad 3. Woningtypen

Voor de zogeheten hybride woningtypes geldt een afwijkende grondprijs. Onder hybriden verstaan wij woningtypen als benedenbovenwoningen en woningtypen die afwijken van de traditionele eengezins- en meergezinswoningen Zoals: patiowoningen, zigzagwoningen en andere woningtypen die een grondontsluiting hebben, maar die verder een aantal kenmerken van een meergezinswoning hebben. In het algemeen liggen de stichtingskosten van dergelijke woningen tussen die van een eengezins- en een meergezinswoning in. Dat betekent dat voor de

[8] Gebruikelijk is minimaal 15 jaar

grondprijs van dergelijke woningen het midden tussen de grondprijs van een referentiemodel uit de categorie eengezinswoningen en van de grondprijs van een referentiemodel uit de categorie meergezinswoningen op de betreffende locatie kan worden genomen

Voorbeeld:
In een project worden hybriden gerealiseerd. Op deze locatie geldt voor meergezinswoningen als grondprijs € 872 per m² go excl. BTW en voor eengezinswoningen € 1.291 per m² go excl. BTW. De grondprijs voor een hybridenwoning komt daarmee op € 1.082 per m² go excl. BTW.

Let op, bij woningen die worden uitgegeven in het kader van een bouwenvelop geldt deze methode voor hybride woningen niet. In de bouwenvelop wordt de ontwikkelaar vrijgelaten in de keuze van woningtypen. Bij de verdeling van de lumpsum grondprijs van de bouwenvelop kan de methode voor hybride woningen worden gebruikt als een verdeelsleutel

Ad 4. Uitzonderingen

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

Afwijkende stichtingskosten
De gegeven grondprijzen gaan uit van de stichtingskosten van een gemiddelde woning per referentiemodel (zie normtabel Grondprijzen) Indien sprake is van afwijkende uitgangspunten, zoals bijvoorbeeld een hoge woontoren of een vrijstaande woning zullen hogere stichtingskosten gemaakt worden. Advies van de afdeling Vastgoedadvisering is dan geboden. Ook in situaties van erg grote of erg kleine woningen is het raadzaam contact op te nemen met de afdeling Vastgoedadvisering.

Afwijkende woningtypen
Casco woningen: bij de bepaling van grondprijzen voor standaard nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van woningen met een volledig standaard inbouwpakket, die bij oplevering direct kunnen worden bewoond. Cascowoningen, daarentegen, hebben geen (of een gedeeltelijk) inbouwpakket. De stichtingskosten en de vrij-op-naam prijs zijn daarom bij casco-oplevering lager dan bij woningen met een inbouwpakket. Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijs voor cascowoningen is evenwel 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. Geadviseerd wordt advies in te winnen bij de afdeling Vastgoedadvisering omtrent de marktwaarde en de stichtingskosten van cascowoningen in afgebouwde staat.

Woonwerkwoningen zijn een relatief nieuw woningtype. Het gaat daarbij om eenheden waarin zowel wordt gewoond als gewerkt. De grondprijs is conform de prijzen voor vrije sector woningbouw, waarbij voor de werkruimte, afhankelijk van de verhouding woon- en werkoppervlak en de wijze van ontsluiting van de werkruimte mogelijk een grondprijs voor de betreffende werkfunctie op die locatie toegekend kan worden. Indien de betreffende locatie een woonmilieu is, geldt voor de werkfunctie de grondprijs voor kleinschalige commerciële functies in woongebieden. Bij woon/werkwoningen wordt maatwerk toegepast. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering
Woonzorgcomplexen waarbij sprake is van extramurale zorg kunnen ontwikkeld worden in de marktsector. Indien sprake is van marktsectorhuurwoningen geldt voor deze woonzorgcomplexen dezelfde grondprijs als voor 'gewone' marktsectorhuurwoningen. Voor eventueel aanwezige zorgvoorzieningen in het complex geldt de grondprijs voor overige functies

Let op: bij woningen die worden uitgegeven in het kader van een bouwenvelop gelden deze bepalingen voor afwijkende woningtypen niet. In de bouwenvelop wordt de ontwikkelaar vrijgelaten in de keuze van woningtypen.

Particulier opdrachtgeverschap

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

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

Flexibele bestemmingen

De maatschappelijke ontwikkelingen van de laatste tijd leiden tot de behoefte aan vastgoed met een flexibele bestemming. Het gaat daarbij om vastgoed dat voor multifunctioneel gebruik is gemaakt. Zo kunnen bijvoorbeeld panden die in eerste instantie als woningen op de markt worden gebracht in een later stadium worden omgezet tot een kleinschalige commerciële bestemming (en vice versa). Deze flexibele bestemmingen mogen uitsluitend gerealiseerd worden daar waar een (vigerend) bestemmingsplan dit expliciet toestaat. In het bestemmingsplan

dient voor de gegeven locatie aangegeven te worden welke functies binnen de flexibele bestemming toegestaan zijn
Bij de bepaling van de grondprijs is het uitgangspunt dat de grondprijs voor de actuele bestemming van toepassing is Indien de functie verandert, wordt de grondprijs aangepast. Aanpassing naar beneden is alleen mogelijk als de bestemming is opgenomen in de flexibele bestemming van het geldende bestemmingsplan Bij de vaststelling van de grondprijs wordt tevens rekening gehouden met de specifieke bouwkosten. De bouwkosten kunnen hoger uitvallen omdat reeds bij de bouw maatregelen getroffen worden om de beoogde functieveranderingen in de toekomst niet uit te sluiten (bijvoorbeeld verdiepingshoogte bij verschillende functies).Voor de bepaling van de grondprijs wordt vanwege het specifieke karakter maatwerk toegepast door de afdeling Vastgoedadvisering Dit geldt zowel voor bouwenveloppen als voor projecten die bestaan uit overwegend niet wonen.

Middensegment

Om huishoudens met een middeninkomen in staat te stellen een huis te kopen, heeft de gemeenteraad de Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH) ingesteld Daarbij is bepaald dat de woningen die hiervoor in aanmerking komen marktconform moeten worden gerealiseerd. Dit houdt in dat hiervoor dus de normale grondprijs geldt.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, [redacted] 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 6

2.5 Woningen in de marktsector – bestaande erfpachtrechten

Grondprijs

Bepalend voor de grondprijs van woningen in de marktsector zijn de vrij-op-naam prijs en de stichtingskosten. In normtabellen VON-prijzen aan het einde van dit hoofdstuk worden per stadsdeel de gemiddelde vrij-op-naam prijzen gegeven. Daarnaast zijn er van 13 referentiemodellen normtabellen opgenomen die specifiek voor bestaande erfpachtrechten de stichtingskosten en de grondprijzen per m² go gegeven.

In deze normtabellen staan de volgende onderdelen per kolom vermeld:

- De gemiddelde vrij-op-naam prijs, die bepaald wordt door vraag en aanbod op basis van stadsdeel- en locatiespecifieke factoren. De vrij-op-naam prijs is inclusief BTW.
- De grondprijs volgens de genormeerde residuele benadering De grondprijs is exclusief BTW

De vrij-op-naam prijs en de grondprijs worden weergegeven per m² go.

De tabellen dienen volgens onderstaande volgorde te worden toegepast:

1. Kies het stadsdeel en zoek de relevante buurtcombinatie of locatie

2. Lees de vrij-op-naam prijs per m² go af uit de normtabel VON-prijzen. De tabellen zijn alleen geldig voor marktwoningen Projecten met alleen huurwoningen in de marktsector worden apart behandeld (zie ad 2)
3. Kies uit de specifiek voor bestaande erfpachtrechten opgenomen normtabellen Grondprijzen het referentiemodel en lees de grondprijs (exclusief BTW) af de bij de in punt 2 geldende vrij-op-naam prijs Uitgangspunt daarbij is dat er sprake is van een "gemiddelde" woning met "gemiddelde" stichtingskosten, zoals ze in bijlage C worden gedefinieerd

Minimum grondprijs

De grondprijs van een woning uit de marktsector kan nooit lager zijn dan de grondprijs van een sociale huurwoning. De minimumgrondprijs voor een vrije sector woning bedraagt dus € 10 119,- exclusief BTW. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de lagenfactor indien die voor het specifieke project geldt

Ad 2. Vrije sector huur

In de bestaande markt zijn de marktomstandigheden zodanig dat exact dezelfde woning op exact dezelfde locatie die wordt aangeboden in de vrije sector huur een lagere commerciele waarde kent dan de voor een koopwoning haalbare koopsom. Voor de stad geldt als gemiddelde dat de commerciële waarde van een vrije sector huurwoning op 85% van die van een identieke koopwoning ligt In de grondprijsbepaling wordt hier als volgt rekening mee gehouden:

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

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

Let op: als de woning wordt verkocht is er sprake van een bestemmingswijziging

Bestaande rechten

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1 5.

2.6 Erfpacht op water

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

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

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

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

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

Bij de bepaling van de hoogte van deze betaling wordt rekening gehouden met het type boot waarvoor een ligplaats bestemd is. Deze waardebepaling is dus maatwerk. Hierbij wordt de woonboten ingedeeld in woonschepen, woonvaartuigen en woonarken.
Onder een *woonschip* wordt verstaan een woonboot die herkenbaar is als een van origine 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
Onder een *woonvaartuig* wordt verstaan een woonboot met een casco dat herkenbaar is als dat van een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een -gehele of gedeeltelijke- opbouw die niet als authentiek kan worden aangemerkt.
Onder *woonark* wordt verstaan een woonboot, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor woon- en nachtverblijf, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig, die feitelijk niet geschikt is om te varen
Woonarken mogen in Amsterdam een oppervlak (voetprint) van maximaal 100 m² (5×20 meter) hebben, woonvaartuigen 125 m² (5×25 meter) en woonschepen 150 m² (5×30 meter) Dezelfde maten gelden voor de ligplaatsen

De marktwaarde van ligplaatsen in de vrije sector wordt hoofdzakelijk bepaald door de locatie en de omvang van de ligplaats. Hoe groter de ligplaats of hoe beter de locatie, hoe hoger de waarde van de ligplaats In het grondprijsbeleid wordt voorts rekening gehouden met het type boot waarvoor een ligplaats wordt bestemd. Dit hangt samen met het gegeven dat de verschillende typen verschillende verhoudingen hebben tussen bruto en bruikbaar vloeroppervlak Het gebruiksoppervlak wordt eveneens meegewogen; net als bij woningbouw op land

heeft bijvoorbeeld een woonark met 2 woonlagen (bijvoorbeeld 150 m² go) een hogere gebruikswaarde dan een ark met 1 woonlaag (75 m² go).

Woningbouw (exclusief sociale huur)		
	eengezinswoningen	meergezinswoningen
	VON-prijs per m² go	VON-prijs per m² go
A. Centrum		
A00 Burgwallen – Oude Zijde	OGA	€ 3 200
A01 Burgwallen – Nieuwe Zijde	OGA	€ 3.300
A02 Grachtengordel west	OGA	€ 3.750
A03 Grachtengordel zuid	OGA	€ 3 750
A04 Nieuwmarkt	OGA	€ 3 300
A05 Haarlemmerbuurt	OGA	€ 3 300
Westelijke Eilanden (A053)	OGA	€ 3 300
Brouwersgracht	OGA	€ 3 400
A06 Jordaan	OGA	€ 3 600
Marnixstraat	OGA	€ 3.200
A07 Weteringschans	OGA	€ 3 550
A08 Weesperbuurt	OGA	€ 3 250
Plantage	OGA	€ 3 300
A09 Oostelijke Eilanden	OGA	€ 3.000
Kadijken (A095)	OGA	€ 3 100
C. Westerpark		
C12 Houthavens	OGA	OGA
C13 Spaarndammerbuurt	OGA	€ 2 500
Barentzplein/ Zeeheldenbuurt (C130)	OGA	€ 2 800
C14 Staatsliedenbuurt	OGA	€ 2 700
C15 Centrale Markt (Marcanti-driehoek, GWL-terrein)	OGA	€ 2 550
C16 Frederik Hendrikbuurt	OGA	€ 2.900
D. Oud-West		
D17 Da Costa	OGA	€ 2 900
D18 Kinkerbuurt/ GVB-terrein	OGA	OGA
D19 van Lennepbuurt	OGA	€ 3 000
'Oost' (D190)	OGA	€ 3 100
D20 Helmersbuurt	OGA	€ 3 200
D21 Overtoomse Sluis	OGA	€ 3 200
D22 Vondelbuurt	OGA	OGA
G. Zeeburg		
G31 Indische Buurt west	OGA	€ 2.250
G32 Indische Buurt oost	OGA	€ 2 300
G33 OHG	€ 3 150	€ 3.000
G333 Architectenbuurt	OGA	€ 2 600

Woningbouw (exclusief sociale huur)		
	eengezinswoningen	Meergezinswoningen
	VON-prijs per m² go	VON-prijs per m² go
H. Bos en Lommer		
H37 Landlust	OGA	€ 2.200
H38 Erasmuspark	OGA	OGA
H39 Kolenkit	OGA	€ 2 200
Bos en Lommerplein	OGA	€ 1.800
Sportparkstad	OGA	€ 2 100
Jan van Galensportpark	OGA	OGA
J. De Baarsjes		
J40 Krommert	OGA	€ 2 500
J41 Van Galenbuurt	OGA	€ 2.450
J42 Hoofdweg e.o	OGA	€ 2 400
J43 Westindische Buurt	OGA	€ 2.650
N. Noord		
N60 Volewijck	OGA	€ 1 900
Van Hasseltkanaal	OGA	€ 1 900
N61 IJplein	OGA	OGA
N62 Tuindorp Nieuwendam	OGA	OGA
N63 Tuindorp Buiksloot	OGA	OGA
N64 de Dijken	€ 2.700	OGA
N65 Tuindorp Oostzaan	OGA	OGA
Bongerd	€ 2 200	€ 2.100
Kop Zijkanaal I	€ 2.200	€ 2 000
N66 Oostzanerwerf	€ 2.150	€ 1 900
N67 Kadoelenweg	€ 2.700	OGA
Twiske Zuid	€ 2.200	OGA
N68 Nieuwendam Noord	OGA	€ 1.800
N69 Buikslotermeer	€ 2 100	€ 1 850
CAN	€ 2 200	€ 2.100
N70 Banne Buiksloot	€ 2 200	€ 1.900
N71 Noordelijke IJ-oevers	OGA	OGA
N73 Landelijk Noord	OGA	OGA
P. Geuzenveld/Slotermeer		
P75 Spieringhorn	OGA	OGA
P76 Slotermeer NO + omgeving	€ 2 150	€ 2 150
P77 Slotermeer ZW	OGA	€ 1 900
P774 Noorderhof (Zuid)	€ 2.250	€ 2 050
P78 Geuzenveld	€ 2 100	€ 2.100
P79 Geuzenveld West	€ 2 100	OGA

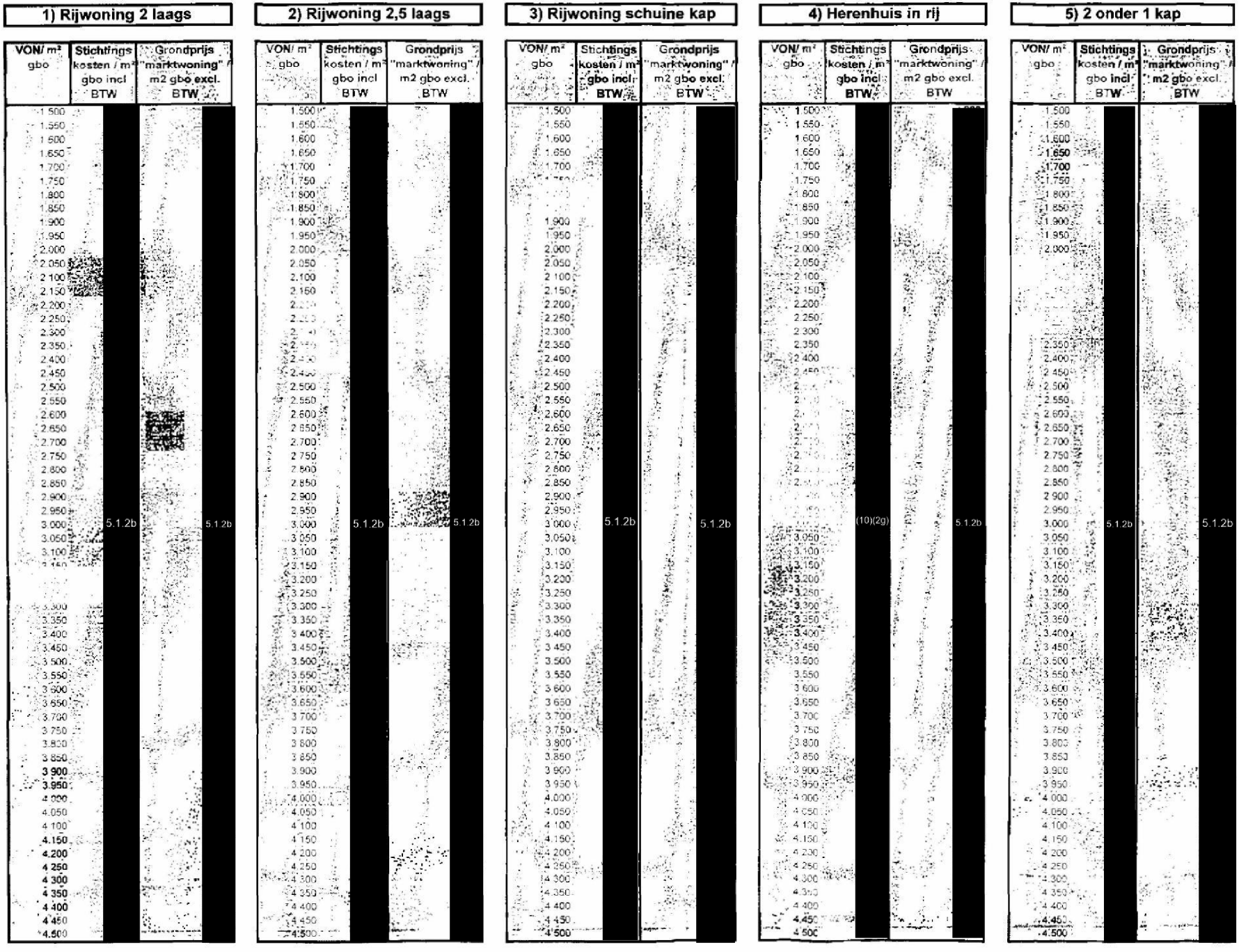
Woningbouw (exclusief sociale huur)		
	Eengezinswoningen	meergezinswoningen
	VON-prijs per m² go	VON-prijs per m² go
Q. Osdorp		
Q80 Lutkemeer	OGA	OGA
Q81 Osdorp Centrum	OGA	€ 2.150
Pieter Calandlaan	OGA	€ 2.250
Meer en Oever, Oeverpad	OGA	€ 2.000
Q82 Zuidwestkwadrant D	OGA	€ 1.950
Jan van Zutphenplantsoen	OGA	€ 2 050
Osdorp Midden	OGA	€ 2 000
Q83 De Punt	OGA	€ 1 800
Project De Punt	OGA	€ 2 050
Q84 De Aker	€ 2 200	€ 2 200
R. Slotervaart/Overtoomse Veld		
R85 Slotervaart (R851, 852, 853)	€ 2 050	€ 2 000
Oostoever (R850)	€ 2 150	€ 2 150
Staalmanplein (R853)	€ 2 100	€ 2 000
R86 Lucaslocatie	€ 2.000	€ 2.000
Overtoomse Veld Noord (R860)	OGA	€ 1 850
Overtoomse Veld Zuid (R861)	OGA	€ 1.950
A10-strook	OGA	€ 2 000
R87 Andreas / Rembrandtpark (R87C)	OGA	€ 2.300
Stationslocatie Lelylaan	OGA	OGA
Delflandplein (R873)	OGA	€ 2 150
Westlandgracht (R871)	OGA	€ 2 400
Koningin Wilhelminaplein (R870)	OGA	€ 2 250
R88 Sloten	€ 2 250	€ 2 200
T. Zuidoost		
T93 Venserpolder	OGA	OGA
F-buurt	OGA	OGA
Burg. Stramanweg	OGA	€ 1.600
H-buurt (Heesterveld e.o.)	OGA	€ 1 600
Bijlmerpark	€ 2 000	€ 1 800
Amsterdamse Poort	OGA	OGA
Marktplein	€ 1 800	€ 1 850
Overig	OGA	OGA
T94 E-buurt	OGA	€ 1 600
D-buurt	OGA	OGA
G-buurt (overig)	OGA	OGA
Gouden Leeuw en Groenhoven	OGA	€ 1 650
Grunder Grubbe	OGA	OGA
Geerdinkhof	€ 1 800	OGA
K-buurt	OGA	€ 1.600

Woningbouw (exclusief sociale huur)		
	eengezinswoningen	meergezinswoningen
	VON-prijs per m² go	VON-prijs per m² go
Laag Koningshoef	OGA	OGA
Kantershof	€ 1.900	OGA
T95 Nellestein	OGA	€ 1 800
T96 Holendrecht	€ 1.850	€ 2 000
T97 Gein	€ 1.850	€ 1 850
T98 Driemond	OGA	OGA
U. Oost/Watergraafsmeer		
U27 Weesperzijde	OGA	€ 2 900
Overig	OGA	€ 2 800
U28 Oosterparkbuurt	OGA	€ 2 700
Oosterpark	OGA	€ 2.800
U29 Dapperbuurt	OGA	€ 2.650
Polderweggebied	OGA	OGA
U30 Transvaalbuurt	OGA	€ 2 650
U55 Frankendael/Jeruzalem/Amstel Station e o.	OGA	OGA
U56 Middenmeer	€ 2.600	€ 2 500
Park de Meer	€ 2 600	€ 2.600
Science Park	€ 2 600	€ 2.500
U561 Linaeusparkweg e.o.	OGA	€ 3.000
U57 Betondorp	OGA	OGA
U58 Omval	OGA	€ 3 000
U58 Café de Omval	OGA	OGA
V. Oud-Zuid		
V24 Oude Pijp	OGA	€ 3 200
V25 Nieuwe Pijp	OGA	€ 3.200
V26 Diamantbuurt	OGA	€ 2 850
V44 Hoofddorpplein	OGA	€ 2 900
Sloterkade	OGA	€ 3 200
V45 Schinkelbuurt	OGA	€ 3 050
V46 Willemspark	OGA	€ 3 750
V47 Museumkwartier	OGA	€ 3 800
V48 Stadionbuurt	OGA	€ 3 300
Olympisch Stadion	OGA	€ 3 250
V49 Apollobuurt	OGA	€ 3 500
V50 Duivelseiland	OGA	€ 3 300
W. Zuideramstel		
W52 Scheldebuurt	OGA	€ 3 000
W53 IJsselbuurt	OGA	€ 3.000
W54 Rijnbuurt	OGA	€ 2.950
W59 Zuid/WTC ex. Zuidas (aparte tabel)	OGA	€ 2 900
W90 Buitenveldert-west (excl Zuidas)	€ 2.500	€ 2.400
W91 Buitenveldert-oost (excl Zuidas)	OGA	€ 2.650

Woningbouw (exclusief sociale huur)		
	eengezinswoningen	meergezinswoningen
	VON-prijs per m² go	VON-prijs per m² go
IJburg		
G35 Steigereiland	€ 2 350	€ 2 300
G35 Haveneiland west en oost	€ 2 350	€ 2.300
G51 Centrumeiland	OGA	€ 2 300
G74 Overig 2e fase	€ 2 350	€ 2.300
G34Zeeburgereiland	OGA	OGA
IJ-oevers		
Oostelijke Handelskade	OGA	OGA
Oosterdokseiland	OGA	OGA
Westerdokseiland	OGA	OGA
Westelijk Stationseiland	OGA	OGA
Zuidas		
W52 RAI	OGA	OGA
W90 Gershwin	OGA	OGA
W91 Vivaldi	OGA	OGA
Overamstel		
Overamstel	OGA	OGA
Centrumgebied Zuidoost		
Arenagebied	OGA	OGA

Referentietabellen grondprijzen – nieuwe uitgiften

Grondprijs EGW jan 2006 (nieuwe erfpacht)



Grondprijzen MGW januari 2006 (nieuwe erfpacht)

Categorie 4 lagen		Categorie 5 / 7 lagen			Categorie vanaf 8 lagen		
1) rechthoekig galerij	2) rechthoek portiek	3) rechthoekig galerij	4) rechthoek portiek	5) toren	6) rechthoekig galerij	7) rechthoek portiek	8) toren

VON/ m² gbo	Stichtings kosten / m² gbo incl BTW	Grondprijs "marktwoning" / m2 gbo excl. BTW
1 600	5.1.2b	5.1.2b
1 650		
1 700		
1 750		
1 800		
1 850		
1 900		
1 950		
2 000		
2 050		
2 100		
2 150		
2 200		
2 250		
2 300		
2 350		
2 400		
2 450		
2 500		
2 550		
2 600		
2 650		
2 700		
2 750		
2 800		
2 850		
2 900		
2 950		
3 000		
3 050		
3 100		
3 150		
3 200		
3 250		
3 300		
3 350		
3 400		
3 450		
3 500		
3 550		
3 600		
3 650		
3 700		
3 750		
3 800		
3 850		
3 900		
3 950		
4 000		
4 050		
4 100		
4 150		
4 200		
4 250		
4 300		
4 350		
4 400		
4 450		
4 500		

VON/ m² gbo	Stichtings kosten / m² gbo incl BTW	Grondprijs "marktwoning" / m2 gbo excl. BTW
1 600	5.1.2b	5.1.2b
1 650		
1 700		
1 750		
1 800		
1 850		
1 900		
1 950		
2 000		
2 050		
2 100		
2 150		
2 200		
2 250		
2 300		
2 350		
2 400		
2 450		
2 500		
2 550		
2 600		
2 650		
2 700		
2 750		
2 800		
2 850		
2 900		
2 950		
3 000		
3 050		
3 100		
3 150		
3 200		
3 250		
3 300		
3 350		
3 400		
3 450		
3 500		
3 550		
3 600		
3 650		
3 700		
3 750		
3 800		
3 850		
3 900		
3 950		
4 000		
4 050		
4 100		
4 150		
4 200		
4 250		
4 300		
4 350		
4 400		
4 450		
4 500		

VON/ m² gbo	Stichtings kosten / m² gbo incl BTW	Grondprijs "marktwoning" / m2 gbo excl. BTW
1 600	5.1.2b	5.1.2b
1 650		
1 700		
1 750		
1 800		
1 850		
1 900		
1 950		
2 000		
2 050		
2 100		
2 150		
2 200		
2 250		
2 300		
2 350		
2 400		
2 450		
2 500		
2 550		
2 600		
2 650		
2 700		
2 750		
2 800		
2 850		
2 900		
2 950		
3 000		
3 050		
3 100		
3 150		
3 200		
3 250		
3 300		
3 350		
3 400		
3 450		
3 500		
3 550		
3 600		
3 650		
3 700		
3 750		
3 800		
3 850		
3 900		
3 950		
4 000		
4 050		
4 100		
4 150		
4 200		
4 250		
4 300		
4 350		
4 400		
4 450		
4 500		

VON/ m² gbo	Stichtings kosten / m² gbo incl BTW	Grondprijs "marktwoning" / m2 gbo excl. BTW
1 600	5.1.2b	5.1.2b
1 650		
1 700		
1 750		
1 800		
1 850		
1 900		
1 950		
2 000		
2 050		
2 100		
2 150		
2 200		
2 250		
2 300		
2 350		
2 400		
2 450		
2 500		
2 550		
2 600		
2 650		
2 700		
2 750		
2 800		
2 850		
2 900		
2 950		
3 000		
3 050		
3 100		
3 150		
3 200		
3 250		
3 300		
3 350		
3 400		
3 450		
3 500		
3 550		
3 600		
3 650		
3 700		
3 750		
3 800		
3 850		
3 900		
3 950		
4 000		
4 050		
4 100		
4 150		
4 200		
4 250		
4 300		
4 350		
4 400		
4 450		
4 500		

VON/ m² gbo	Stichtings kosten / m² gbo incl BTW	Grondprijs "marktwoning" / m2 gbo excl. BTW
1 600	5.1.2b	5.1.2b
1 650		
1 700		
1 750		
1 800		
1 850		
1 900		
1 950		
2 000		
2 050		
2 100		
2 150		
2 200		
2 250		
2 300		
2 350		
2 400		
2 450		
2 500		
2 550		
2 600		
2 650		
2 700		
2 750		
2 800		
2 850		
2 900		
2 950		
3 000		
3 050		
3 100		
3 150		
3 200		
3 250		
3 300		
3 350		
3 400		
3 450		
3 500		
3 550		
3 600		
3 650		
3 700		
3 750		
3 800		
3 850		
3 900		
3 950		
4 000		
4 050		
4 100		
4 150		
4 200		
4 250		
4 300		
4 350		
4 400		
4 450		
4 500		

Referentietabellen grondprijzen – bestaande erfpacht

Grondprijs EGW jan 2006 (bestaande Erfpacht)

1) Rijwoning 2 laags

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

2) Rijwoning 2,5 laags

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

3) Rijwoning schuine kap

VON/ m² gbo	Stichtings kosten / m² gbo incl BTW	Grondprijs "koopwoning" / m2 gbo excl. BTW
1.500	5.1.2b	344
1.550		381
1.600		421
1.650		605
1.700		643
1.750		680
1.800		718
1.850		755
1.900		792
1.950		830
2.000		867
2.050		903
2.100		939
2.150		976
2.200		1.012
2.250		1.048
2.300		1.084
2.350		1.120
2.400		1.156
2.450		1.192
2.500		1.229
2.550		1.265
2.600		1.301
2.650		1.337
2.700		1.373
2.750		1.409
2.800		1.445
2.850		1.482
2.900		1.518
2.950		1.554
3.000		1.590
3.050		1.626
3.100		1.662
3.150		1.698
3.200		1.734
3.250		1.771
3.300		1.807
3.350		1.843
3.400		1.879
3.450		1.915
3.500		1.951
3.550		1.987
3.600		2.024
3.650		2.060
3.700		2.096
3.750		2.132
3.800		2.168
3.850		2.204
3.900		2.240
3.950		2.276
4.000		2.313
4.050		2.349
4.100		2.385
4.150		2.421
4.200		2.457
4.250		2.493
4.300		2.529
4.350		
4.400		
4.450		
4.500		

4) Herenhuis in rij

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

5) 2 onder 1 kap

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

Grondprijzen MGW januari 2006 (bestaande Erfpacht)

Categorie 4 lagen		Categorie 5 / 7 lagen			Categorie vanaf 8 lagen		
1) rechthoekig galerij	2) rechthoek portiek	3) rechthoekig galerij	4) rechthoek portiek	5) toren	6) rechthoekig galerij	7) rechthoek portiek	8) toren

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

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

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

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

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

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu

Detailhandel en horeca

Recreatieve voorzieningen en leisure

Overige functies

Parkeren

Bijlagen

3 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen

Omschrijving

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

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

De bestemmingen kantoorruimte en bedrijfsruimte kunnen voorkomen binnen de werkgebieden, bijvoorbeeld op kantoorlocaties en bedrijventerreinen, maar ook buiten de werkgebieden, bijvoorbeeld in een woongebied of een gemengd woon/werkmilieu. In dit hoofdstuk worden de grondprijzen voor kantoor- en bedrijfsruimten in de werkgebieden en het gemengde woon/werkmilieu behandeld. De grondprijzen voor kantoor- en bedrijfsruimten in woongebieden worden in hoofdstuk 4 genoemd.

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

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

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

Grondprijs

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

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

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

Indien op hetzelfde kavel naast bedrijfsruimte ook andere bestemmingen voorkomen, geldt voor alle functies een aparte grondprijs. Hiervoor dient u contact op te nemen met de afdeling Vastgoedadvisering.

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

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

Ook voor de bestemmingscategorie *showrooms* gelden aparte grondprijzen. U dient hiervoor contact op te nemen met de afdeling Vastgoedadvisering

Stichtingskosten

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

Open opslag Amstel III

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

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, [redacted] en de (afkoop van de) canon Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.4

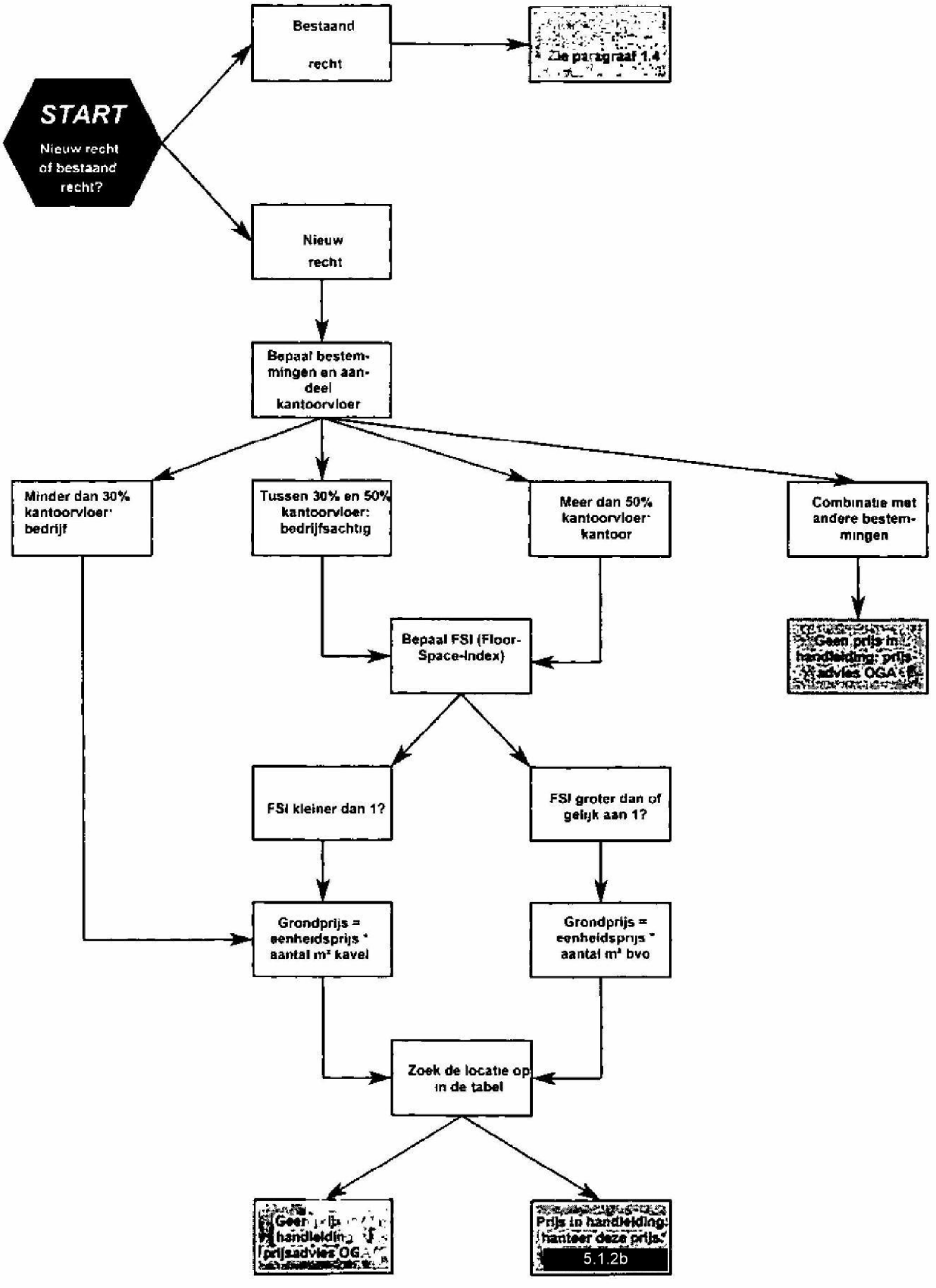
Bestaande rechten

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

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.6

Stroomdiagram kantoor- en bedrijfslocaties



Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorlocaties			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
A: Binnenstad						
A00 – Burgwallen – Oude Zijde	5.1.2b					
A01 – Burgwallen – Nieuwe Zijde						
A02 – Grachtengordel – West						
A03 – Grachtengordel – Zuid						
A04 – Nieuwmarkt / Lastage						
A05 – Haarlemmerbuurt						
05A – Haarlemmerplein	OGA					
A06 – Jordaan	5.1.2b					
A07 – De Weteringschans						
A08 – Weesperbuurt / Plantage						
A09 – Oostelijk Eilanden / Kadijken						
09A – Funen						
B: Westpoort						
B11 – Bedrijventerrein Sloterdijk						
Sloterdijk I	OGA	OGA	OGA	5.1.2b		
Sloterdijk II						
11A – Sloterdijk II Noord - Donauweg	OGA	OGA	OGA	5.1.2b		
11B – Sloterdijk II Noord	OGA	OGA	OGA			
Sloterdijk III						
Z1 – Sloterdijk III Oost – Autoboulevard						5.1.2b
Z2 – Sloterdijk III Oost –Bouw/woonthema						
Z3 – Sloterdijk III Oost – Theemsweg e o.						
Z4 – Sloterdijk III Zuid – Tijnmuiden e.o						
Z5 – Sloterdijk III Zuid – Portsmuiden e o.						
Z4 – Sloterdijk III Zuid – zone langs WRW						
N1 – Sloterdijk III Noord						
N1 – Sloterdijk III Noord zone langs WRW						
N2 – Sloterdijk III Noord						
11I – Teleport						
Kavel A	OGA					
Kavel E	5.1.2b					
Kavel H						
Kavel J						
Kavel L						
Kavel N						
Kavel O						

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
C. Westerpark						
C13 – Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	5.1.2b					
13A – Westergasfabriekterrein						
C14 – Staatsliedenbuurt						
14A – Van Hallstraat e o						
C15 – Centrale Markt						
15A – Van Slingelandtstraat e o		5.1.2b				
C16 – Frederik Hendrikbuurt	5.1.2b					
IJ-West						
UE1 – Barentszplein en Westerdok	5.1.2b					
Houthavens						
UF1 – Houthavens - bedrijvengebied		5.1.2b				
UF2 – Houthavens - droge gebied						
UF3 – Houthavens - natte gebied						
D. Oud-West						
D17 – Da Costabuurt	5.1.2b					
D18 – Kinkerbuurt						
D19 – Van Lennepbuurt						
D20 – Helmersbuurt						
D21 – Overtoomse Sluis						
211 – Vondelparkstrook	OGA					
D22 – Vondelbuurt	OGA					
221 – Vondelparkstrook	OGA					
220 – Tesselschadestraat e.o	5.1.2b					
G. Zeeburg						
G31 – Indische Buurt West	5.1.2b					
G32 – Indische Buurt Oost						
G33 – Oostelijk Havengebied						
330 – Oostelijke Handelskade	5.1.2b					
33A – Kop Java-eiland	OGA					
330 - 332	5.1.2b					
33B – Cruquiusweg / Zeeburgerpad		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
333 – Veemarktterrein		5.1.2b				

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
H. Bos en Lommer						
H36 – Sloterdijk	5.1.2b					
H37 – Landlust	OGA					
370 – Den Brielstraat / Nieuwpoortstraat e.o.	5.1.2b					
37B – Bos en Lommerplein incl. bruggebouw	5.1.2b					
37D – Krelis Louwenstraat e.o.		5.1.2b				
H38 – Erasmuspark						
H39 – De Kolenkit						
J. De Baarsjes						
J40 – De Krommert	5.1.2b					
J41 – Van Galenbuurt						
413 – Jan van Galenbad e.o.						
J42 – Hoofdweg e.o.						
J43 – West-Indische Buurt						
N. Noord						
N60 – Volewijck	5.1.2b					
60A – Sixhaven	OGA					
N61 – IJ-plein / Vogelbuurt	5.1.2b					
61A – Sixhaven e.o.	OGA					
N62 – Tuindorp Nieuwendam	5.1.2b					
N63 – Tuindorp Buiksloot						
N64 – Nieuwendammerdijk / Buiksloterdijk						
N65 – Tuindorp Oostzaan						
65A – Klaprozenweg – Noord		5.1.2b				
653 – Zijkanaal I						
N66 – Oostzanerwerf						
664 – Noorder IJ-plas	OGA					
N67 – Kadoelen	5.1.2b					
N68 – Nieuwendam-Noord						
N69 – Buikslotermeer						
69A – Buikslotermeerplein						
69B – Centrale Zone Noord						
69C – Buikslotermeerpark						
N70 – Banne Buiksloot						

Zie volgende pagina voor vervolg stadsdeel Noord

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
N. Noord *(vervolg)*						
N71 – Buiksloterham / Cornelis Douwesterrein	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b
71A – Tolhuiskanaal						
71B – Kop AGA-terrein						
71C – Chrysantenstraat West						
71D – Chrysantenstraat Oost						
71E – Van Hasseltgebied Oost						
71F – Kop van Hasseltgebied Oost						
71G – Papaverhoekgebied						
71H – Centrale Middenontsluiting						
71I – Van Hasseltgebied / AVI-GEB West						
71J – Papaverkanaal						
71K – Cornelis Douwes 6	OGA					
71L – Cornelis Douwes 4a	OGA					
71M – Cornelis Douwes 5	5.1.2b					
71N – Cornelis Douwes 4b						
71O – Cornelis Douwes 3						
71P – Cornelis Douwes 2 – Zuid	OGA					
71Q – Cornelis Douwes 2 – Noord	OGA					
71R – Cornelis Douwes 1 – Zuid	OGA					
71S – Cornelis Douwes 1 – Noord	OGA					
71T – Cornelis Douwes 0 – Zuid	OGA					
71U – Cornelis Douwes 0 – Noord	OGA					
71V – Grasweg	OGA					
N72 – Nieuwendammerham	5.1.2b					
72A – Aambeeldstraat	OGA					
72B – Gemboterrein	OGA					
P. Geuzenveld/Slotermeer						
P75 – Spieringhorn	5.1.2b					
P76 – Slotermeer – noordwest						
P77 – Slotermeer – zuidwest						
P78 – Geuzenveld						
P79 – Eendracht	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
Q Osdorp						
Q80 – Lutkemeer / Ookmeer	OGA					
80A – Lutkemeer	OGA	OGA	OGA	€ 385	€ 329	€ 271
Q81 – Osdorp – Oost	5.1.2b					
Q82 – Osdorp – Midden						
Q83 – De Punt						
831 – Bednjvencentrum Osdorp		5.1.2b				
Q84 – Middelveldsche Akerpolder / Sloten						
84A – Slimmeweg / dorp Sloten	OGA	5.1.2b				
R Slotervaart/Overtoomse Veld						
R85 – Slotervaart	5.1.2b					
85A – O Heldringstraat / J.Veltmanstraat						
85B – Station Lelylaan Westzijde		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
R86 – Overtoomseveld						
86A – Station Lelylaan / J Jongkindstraat						
R87 – Westlandgracht		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
87A – Koningin Wilhelminaplein	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
872/873 – Vlaardingenlaan / H.Sneevlietweg	5.1.2b					
87B – Riekerhaven						
87C – Andreasterrein						
87D – Station Lelylaan / Schipluidenlaan						
R88 – Sloter-/Riekerpolder						
88A – IBM-terrein	5.1.2b					
88A – IBM-terrein, zijde H.Sneevlietweg	5.1.2b					
88B – Riekerpolder						
Kavel BK 1-2	5.1.2b					
Kavel BK 3-5						
Kavel BK 7						
Tweede fase D-strook en E-strook						
88C – Oude Haagseweg	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
88E – Sloterzoom: deelgebied A t/m E	5.1.2b					
88F – Dnehoek (sporen)						

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
T. Zuidoost						
T92 – Amstel III / Centrumgebied Zuidoost	OGA					
92A – Centrumgebied Zuidoost	OGA					
92B – A-strook	5.1.2b					
92C – B-strook		5.1.2b				
Kavel 206A						
Kavel 206B		5.1.2b				
92D – C-strook en D-strook	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
92F – A-strook Paasheuvelweggebied	5.1.2b					
92G – Station Holendrecht	OGA					
92H – B-strook Paasheuvelweggebied	5.1.2b					
T93 – Bijlmer Centrum						
931 – D- en F-buurt	5.1.2b					
933 – H-Buurt						
93C – Bijlmerdreef Noordwest						
T94 – Bijlmer Oost						
E-, G- en K-buurt	5.1.2b					
94C – Ganzenhoef		5.1.2b				
T95 – Gaasperplas e.o.	OGA					
T96 – Gaasperdam West	OGA					
T97 – Gaasperdam Oost	OGA					
T98 – Driemond	OGA					
U: Oost / Watergraafsmeer						
U27 – Weesperzijde	OGA					
27A – Rioolgemaal	5.1.2b					
27B – Luycks-terrein		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
27C – HTS-terrein/Parooltoren						
U28 – Oosterparkbuurt						
U29 – Dapperbuurt						
29A – Oosterspoorplein						
292 – Polderweggebied		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
U30 – Transvaalbuurt						

Zie volgende pagina voor vervolg stadsdeel Oost/Watergraafsmeer

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
U. Oost / Watergraafsmeer (vervolg)						
U55 – Frankendael						
550-551	5.1.2b					
552-555						
55A – J. Wattstraat e.o	OGA					
55B – Amstelstation e.o	OGA					
55C – Prins Bernhardplein (Renaultgarage)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
55D – Prins Bernhardpark / Gooiseweg	OGA					
55E – H. de Vrieslaan / Frizeaustraat	OGA					
U56 – Middenmeer						
560-563	5.1.2b					
56A – Helmholzstraat e.o.						
U57 – Betondorp						
U58 – Amstel Businesspark						
580 – De Omval	5.1.2b					
58A – Amstel Businesspark Noord		5.1.2b				
58B – Amstel Businesspark Zuid						
582 – Amstel I						
583-584 Amstelglorie – Sportpark Overamstel	OGA					
585 – Amstel II	5.1.2b					
564 – Science Park	OGA					
V. Oud-Zuid						
V24 – Oude Pijp	OGA					
V25 – Nieuwe Pijp	5.1.2b					
V26 – Diamantbuurt	OGA					
V44 – Hoofddorppleinbuurt						
440 – 442	5.1.2b					
443						
44A – Schinkel		5.1.2b				
V45 – Schinkelbuurt	5.1.2b					
45A – Havenstraat – Karperweg		5.1.2b				
V46 – Willemspark	5.1.2b					
46A – Valeriusplein	OGA					
V47 – Museumkwartier						
47A – Museumstraat	5.1.2b					
47B – Breitnerstraat – Hiltonhotel						

Zie volgende pagina voor vervolg stadsdeel Oud-Zuid

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
V. Oud-Zuid (vervolg)						
V48 – Stadionbuurt						
480-482	5.1.2b					
483 – Omgeving Olympisch Stadion	OGA					
485 – Omgeving IJsbaanpad	5.1.2b					
V49 – Apollobuurt						
490 – Apollolaan	5.1.2b					
49A – W. Witsenstraat – Hiltonhotel e o						
491-493						
493 – Apollolaan		5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b
496						
V50 – Duivelseiland						
W. Zuideramstel						
W52 – Scheldebuurt						
520-523	5.1.2b					
525						
52A – Kop Rivierenbuurt						
52B – RAI	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
W53 – IJsselbuurt	5.1.2b					
W54 – Rijnbuurt						
54A – Amsteldijk						
W59 – F. Roeskestraat						
59A – Dok West, Rechtbank	OGA					
59B – Dok Midden, Atrium	OGA					
59C – Dok Midden, WTC	OGA					
59D – Dok Oost, Beatrixpark	OGA					
W59 – Buitenveldert-West						
900-904	OGA					
90A – Dok Zuid	OGA					
90B – Vrije Universiteit	OGA					
90C – Mahler	OGA					
90D – Joltenpad	OGA					
90E – Schippersinternaat	OGA					
90F – Gelderlandplein	OGA					
W91 – Buitenveldert-Oost	OGA					
91A – Drenthepark West	OGA					
91B – Drenthepark Oost	OGA					
91C – De Klencke	OGA					

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

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu 4

4 Commerciële ruimte binnen woonmilieu

Omschrijving

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

Er kunnen drie typen commerciele ruimten binnen woonmilieu onderscheiden worden kantoorruimte, bedrijfsruimte en winkelruimte In geval van een gecombineerde bedrijfs-/kantoorruimte is de hoofdfunctie van de bestemming bepalend voor de vraag of er sprake is van bedrijfs- dan wel kantoorruimte. De definities van deze bestemmingen zijn te vinden in de desbetreffende hoofdstukken en in de bestemmingscatalogus Let op: Horeca-ruimten vallen niet onder de noemer kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus De grondprijsbepaling voor horeca-ruimten is in hoofdstuk 5 opgenomen.

De publiekrechtelijke aanduiding bedrijfsruimte staat een veelheid aan invullingen toe. Bij de privaatrechtelijke vastlegging in een erfpachtovereenkomst zijn verschillende bestemmingsomschrijvingen mogelijk bedrijfsruimte,kantoorruimte en winkelruimte. Bij het bepalen welke van deze drie bestemmingen de activiteit betreft, moet worden gekeken naar het substantiële deel van de bedrijfsvoering Vaak is tijdens de onderhandelingsfase niet bekend met welke activiteiten de ruimten ingevuld gaan worden. In het erfpachtcontract kunnen afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met afwijkingen ten aanzien van de oorspronkelijke invulling Als bestemmingsomschrijving wordt in het erfpachtcontract gekozen uit de omschrijvingen bedrijfsruimte, kantoorruimte of winkelruimte Het is niet nodig om daarbij een omschrijving als "binnen het woonmilieu" toe te voegen

Grondprijs

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

Type ruimte		Grondprijs (excl.BTW)
Bedrijfsruimte	5.1.2b	per m² bvo
Kantoorruimte en winkelruimte		per m² bvo
Kantoorruimte en winkelruimte gelegen in de Westelijke Tuinsteden, stadsdelen Noord en Zuidoost	5.1.2b	per m² bvo

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

Woonmilieu

Een sluitende definitie van een woonmilieu is zeer lastig te geven. Om toch te kunnen bepalen of een locatie/adres gelegen is binnen het woonmilieu, is op de kaarten in bijlage J per stadsdeel met kleuren een onderscheid gemaakt De ro-

de gebieden kunnen als woonmilieu gekenmerkt wordt, waarbij de bovengenoemde grondprijzen voor bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte van toepassing zijn. De groene gebieden op de kaarten worden expliciet niet als woonmilieu gezien, doorgaans omdat het een kantoorlocatie, bedrijventerrein, winkelconcentratie of gemengd woon/werkmilieu betreft. Voor deze gebieden is in hoofdstuk 3 vaak een grondprijs voor kantoren en bedrijven opgenomen. Indien daar geen grondprijs staat, of indien het om winkelruimte gaat, moet contact worden opgenomen met de afdeling Vastgoedadvisering voor een passende grondprijs. Indien op de kaarten voor een bepaalde locatie helemaal geen kleur is aangebracht, dient voor de grondprijsbepaling altijd contact te worden opgenomen met de afdeling Vastgoedadvisering.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, [redacted] en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.4.

Bestaande rechten

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

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.6.

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu 4

5 Detailhandel en horeca

5.1 Detailhandel

Omschrijving

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

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

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

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

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

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

Grondprijs winkelruimte

De grondprijs voor *winkelruimten* gelegen binnen winkelconcentraties wordt op residuele wijze bepaald In deze handleiding zijn geen concrete grondprijzen opgenomen De kenmerken die van invloed zijn op de grondprijs, naast de traditionele hiërarchische winkelindeling, zijn zo divers dat deze vooralsnog niet in een grondprijzenmodel kunnen worden ondervangen. Deze factoren zijn onder andere de ligging binnen het winkelcentrum, de ligging van de winkelruimte op de begane grond of op verdieping of kelder, de branchering en de oppervlakte Neem voor grondprijzen van winkelruimten contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

Let op:

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

Grondprijs PDV

Voor *perifere detailhandelsvestigingen (PDV)* is de grondprijs afhankelijk van de bestemming en de bruto oppervlakte Hiervoor gelden de volgende regels

- Maximaal 30% kantooroppervlakte
- Bouwmarkten/meubels
  - vestigingen ≤ 5.000 m² bvo € 306 per m² bvo
  - vestigingen > 5 000 m² bvo advies afdeling Vastgoedadvisering
- Tuincentra: advies afdeling Vastgoedadvisering
- Showrooms. advies afdeling Vastgoedadvisering
- Detailhandel in boten en caravans· grondprijzen volgens methodiek voor moderne bedrijventerreinen, zie tabel bedrijventerreinen met maximaal 30% kantoor.

Grondprijs GDV

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

Grondprijs showroom

De grondprijs voor showrooms wordt gebaseerd op de grondprijs voor detailhandel. Dit betekent dat:

- indien een showroom gelegen is op een bedrijventerrein de grondprijs gelijk is aan de grondprijs voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV);
- indien een showroom gelegen is in een winkelconcentraties of elders in de stad de grondprijs gelijk is aan de grondprijs van detailhandel.

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

Parameters en grondprijzen

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

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

5.2 Café en restaurant

Omschrijving

De afkorting horeca staat in het spraakgebruik voor "hotel, restaurant en café" In het grondprijsbeleid is een onderscheid gemaakt in twee hoofdgroepen, ener-

zijds café en restaurant en anderzijds hotel. De hotels worden onder 5 3 behandeld.

Onder *café en restaurant* wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van eetwaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke, al dan niet in combinatie met afhaalmogelijkheid Een indicatief onderscheid kan worden gemaakt in maaltijdverstrekkende horeca (restaurants, zoals bistro, tapasbar en dergelijke), spijsverstrekkende horeca (snackbars, cafetaria's, pannenkoekenrestaurants, lunchrooms en dergelijke) en drankverstrekkende horeca (café's, bars en dergelijke), al is het niet mogelijk om deze onderverdeling te handhaven. Bij het erfpachtbeheer wordt dan ook geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende verschijningsvormen van café en restaurant.

Grondprijs café en restaurant

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

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

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

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

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

5.3 Hotels, congresruimte en hotelappartementen

Omschrijving

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

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

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

Grondprijs hotels

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

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

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

Ter indicatie gelden voor hotels de volgende grondprijzen.

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

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

Grondprijs hotelappartementen

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

Grondprijs congresruimte

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

BTW, 5.1.2b en canon

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

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

Bestaande rechten

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

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs Zie hiervoor § 1 6

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu 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 6

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu 4

7 Overige functies

Omschrijving

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

- Onder *sociaal-maatschappelijke voorzieningen* wordt onder meer verstaan overheidsvoorziening, , onderwijsvoorziening, medische voorziening, intramurale zorgvoorziening, welzijnsvoorziening, kinderopvangvoorziening, religieuze voorziening en culturele voorziening, of (deel)ruimten die ten dienste staan aan deze hoofdfuncties.
- Onder *nutsvoorzieningen* wordt verstaan percelen of ruimten die bestemd zijn om gebruikt te worden voor de door de gemeente of door de van gemeentewege aangewezen derde aangebrachte voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden.

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

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

Stadsdeelkantoren

Voorheen vielen stadsdeelkantoren onder de bestemming sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Met ingang van 1 januari 2006 geldt dat stadsdeelkantoren in beginsel worden behandeld als normale kantoorruimte met daarbij behorende grondprijzen. Slechts voor die onderdelen van een stadsdeelkantoor die een specifiek publiek karakter hebben, zoals de raadszaal, de trouwzalen, en de balieruimten, is het mogelijk de bestemming sociaal-maatschappelijke voorziening te gebruiken

Grondprijs overige functies

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

Kleine nutsvoorziening

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

Korting onbebouwd

Afhankelijk van de FSI wordt de grondprijs per m² bvo of per m² kavel berekend (zie § 1.2). Voor *onbebouwde terreinen* bij overige functies geldt echter een kor-

tingsfactor Indien sprake is van een FSI < 1 geldt dat de grondprijs voor het onbebouwde deel mag worden vermenigvuldigd met de factor 0,2
Let op Bij bebouwing in meerdere bouwlagen, terwijl de FSI < 1 blijft, dient de totale grondwaarde in ieder geval voor alle m² bvo berekend te worden Ter compensatie hiervoor worden er voor minder onbebouwde ruimte (m² kavel) een grondprijs in rekening gebracht.
Bij toepassing van deze factor moet de afdeling Vastgoedadvisering geraadpleegd worden.

Lagenfactor

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

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

Grondprijs zendmasten

Het plaatsen van zendmasten voor commercieel gebruik (GSM, UMTS) op gebouwen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven leidt niet tot een verhoging van de grondwaarde. Voor het plaatsen van een opstelpunt (antennemast met apparatuurgebouwtje) op door de gemeente in huur uit te geven grond wordt een jaarhuur gerekend van € 8 508 exclusief BTW Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.
Let op: Voor zendmasten op een bestaand erfpachtrecht (al dan niet op het gebouw) wordt geen grondprijs in rekening gebracht. In en dergelijk geval is dus ook geen sprake van een bestemmingswijziging

Grondprijs reclamemasten

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

Grondprijs windmolens

Voor windmolens geldt stadsbreed een grondprijs die op basis van maatwerk tot stand komt. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

BTW, 5.1.2b en canon

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

Bestaande rechten

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

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1 6

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu 4

8 Parkeren

Omschrijving

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

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

Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt naar de volgende bouwvormen

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

Grondprijs

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

Grondprijs woningbouw

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

Bijdrage in grondprijs

Indien sprake is van een onrendabele gebouwde parkeervoorziening bij

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

Grondprijs marktsector meergezinswoningen

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

	marktwaarde (VON)	stichtingskosten (excl. BTW)	grondprijs (excl. BTW)
Centrum, Oud-Zuid, Zuideramstel	€ 35.000 - € 85.000	5.1.2b	5.1.2b
Bos en Lommer, De Baarsjes, Oostelijk Havengebied, Oost/Watergraafsmeer, Oud-West, Westerpark, IJburg, Zuidelijke IJ-oever, Zeeburg	€ 18 000 - € 55 000		
Geuzenveld-Slotermeer, Noord, Osdorp, Slotervaart, Zuidoost	€ 15.000 - € 35.000		

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

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

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

Grondprijs marktsector

eengezinswoningen

Indien het parkeren geen zelfstandige functie is wordt er geen aparte grondprijs berekend Dit is doorgaans het geval bij eengezinswoningen, waarbij op eigen erf wordt geparkeerd Woning en parkeerplaats worden in dat geval als geheel aangeboden, de waarde van de parkeerplaats maakt onderdeel uit van de VON-prijs van de woning. De grondwaarde voor de parkeerplaats wordt niet apart bepaald

Grondprijs sociale huurwoningen

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

Grondprijs kantoren

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

	jaarhuur (excl. BTW)	stichtingskosten (excl. BTW)	grondprijs (excl. BTW)
Centrum, Zuidas	€ 2 000 – € 3.800	5.1.2b	5.1.2b
Oost (Amstelstation e.o.), Oostelijk Havengebied, Zuid	€ 1 600 – € 2.500		
Amstel II, Noord, Riekerpolder, Schinkel, Teleport, West, Weespertrekvaart, Zuidoost	€ 1.000 – € 1.600		

* het hogere stichtingskostenniveau van € 24 000 wordt gehanteerd indien sprake is van een verdiepte parkeerlaag op een hoogstedelijke locaties ter plaatse van krappe bebouwing

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

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

Grondprijs bedrijventerr. Parkeren op bedrijventerreinen geschiedt doorgaans op eigen terrein, op maaiveld. Wanneer sprake is van bedrijvigheid met een kantooraandeel van minder dan 30%, wordt de grondprijs van het perceel op basis van het kaveloppervlak bepaald en wordt voor de genoemde parkeervorm geen aparte grondprijs in rekening gebracht. Bij bedrijvigheid tussen de 30% en 50% wordt de grondprijs per m² bvo van de desbetreffende functie gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde van de parkeerplaatsen. Voor ondergrondse parkeervoorzieningen wordt advies op maat gegeven. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

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

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

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

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

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

Uitgifte van bebouwde grond In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.6.

Algemene spelregels 1

Woningbouw 2

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 3

Commerciële ruimte binnen woonmilieu 4

Bijlagen

Bijlage A	Gebruikte afkortingen en begrippen
Bijlage B	Checklist voor adviesaanvragen
Bijlage C	Stichtingskosten woningbouw
Bijlage D	Stichtingskosten kantoren
Bijlage E	Gebruiksoppervlak
Bijlage F	Bruto vloeroppervlak
Bijlage G	Overzicht fiscale behandeling processen erfpachtbeheer
Bijlage H	Bestaande erfpachtrechten
Bijlage I	Kaarten
Bijlage J	Bestemmingscatalogus

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 go, 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 commerciele en overige functies typen (kantoor, bedrijf, detailhandel, horeca, leisure, recreatie, type sociaal-maatschappelijke functie)
- ☐ oppervlaktegegevens per type in relevante meeteenheden (m² go, 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 go, 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 go, 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 Stichtingskosten woningbouw

Inleiding

Voor het ramen van de stichtingskosten van woningbouwprojecten zijn door het OGA verschillende referentiemodellen ontwikkeld Deze referentiemodellen zijn opgesplitst in acht modellen voor de gestapelde bouw en vijf modellen voor de laagbouwwoningen In deze bijlage wordt aangegeven wat de achterliggende uitgangspunten zijn bij de gekozen referentiemodellen Ook worden de stichtingskosten, waarop de grondprijzen in deze handleiding zijn gebaseerd, nader toegelicht.

Bij de residuele benadering wordt de grondwaarde bepaald door de Vrij-Op-Naamprijs te verminderen met de stichtingskosten. De ontwikkeling en de hoogte van de stichtingskosten heeft dus invloed op de hoogte van de grondprijzen.
Voor deze handleiding is dan ook uitvoerig onderzoek gedaan naar de stichtingskosten van woningen
De stichtingskosten worden gevormd door de aanneemsom en de bijkomende kosten, dus exclusief de grondkosten.

Algemene Uitgangspunten

Voor zowel de gestapelde als de eengezinswoningen geldt een aantal gemeenschappelijke vaste 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 2006 van toepassing.
3. De kwaliteit is gerelateerd aan de hoogte van de VON-prijs. Bij een stijging of daling van de VON-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
Hierop zijn wel uitzonderingen mogelijk, zoals een extreem moeilijke bouwlocatie, een extreme geluidsbelasting of een uitzonderlijk kleine projectgrootte. Bij onduidelijkheden zal nader contact met het OGA noodzakelijk zijn.

Bij de toepassing van de referentiemodellen wordt onderscheid gemaakt tussen afwijkingen veroorzaakt door stedenbouwkundige randvoorwaarden en/of loca-

tiegebonden gegevens enerzijds en afwijkingen ten gevolge van architectonische hoogstandjes anderzijds.
In het eerste geval wordt er van uitgegaan dat de extra kosten min of meer onvermijdelijk zijn Te denken valt bijvoorbeeld aan geluidswerende voorzieningen of gecompliceerdere funderingen bij een invullocatie. Deze kosten worden dan ook verdisconteerd in de grondkosten. In de meeste gevallen betekent dit maatwerk.
In het tweede geval wordt er van uitgegaan dat de extra kosten door de ontwikkelaar in de vrij-op-naamprijs worden terugverdiend

Gestapelde bouw

Voor de gestapelde bouw zijn 8 verschillende referentiemodellen ontwikkeld. De variatie tussen de modellen zit voornamelijk in het aantal woningen, het aantal bouwlagen en in de ontsluiting. Een andere belangrijke variabele is het wel of niet realiseren van woningen in de plint
De gemiddelde woninggrootte is ca. 100 m2 GO
*Indien in de plint **geen** woningen maar andere functies worden gerealiseerd, zullen de stichtingskosten van alle bovenliggende woningen met € 50,- (inclusief btw) per meter GO worden verhoogd. Bij de referenties vanaf 8 lagen zijn deze kosten al in de stichtingskosten verwerkt*

Eengezinsbouw

De referentie voor de laagbouw bestaat uit 5 verschillende woningtypen.

- 2 lagen (100 m2) – platdak – bloklengte 10 woningen
- 2 lagen (123 m2) – zadeldak – bloklengte 10 woningen
- 2,5 laag (125 m2) – dakterras – bloklengte 10 woningen
- Herenhuis 3,5 laag (158 m2) – bloklengte 12 woningen (met dakterras)
- Twee-onder-één-kap (145 m2)

Alle laagbouwreferenties zijn voorzien van een berging en indien van toepassing is de kap ingericht. De woningen zijn standaard ingericht met individuele verwarmingsinstallatie, keukenblok en sanitaire installaties.

Parkeren

Bij de gestapelde referenties wordt het parkeren in de categorie "4 lagen" op straat opgelost (geen gebouwd parkeren). Bij alle andere gestapelde referenties wordt het parkeren in combinatie met de bergingen onder het bouwblok opgelost
De parkeervoorziening zelf is overigens niet meegenomen in de berekening van de stichtingskosten.
Bij de eengezinswoningen is het parkeren buiten beschouwing gelaten. Uitgangspunt is dat parkeren op maaiveld plaatsvindt op niet uitgegeven grond

Toepassing/Werkwijze

Om aan de hand van bovenstaande 13 referentiemodellen tot grondprijsbepaling te komen, moet het referentiemodel worden gekozen dat het dichtst bij het te beoordelen project komt
Voor de laagbouwwoningen heeft de bouwvorm hierbij prioriteit. Bij de gestapelde bouw worden eerst de ontsluitingsvorm en blokhoogte bepaald en daarna wordt gekeken naar de overige projectkenmerken.

Aandachtspunten

Geluidwerende voorzieningen
Voor mogelijke geluidwerende voorzieningen is hieronder een tabel toegevoegd waarin bij verschillende geluidsbelastingen een toeslag is berekend.

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.

Energieprestatienormen
De wettelijk vastgestelde energieprestatiecoëfficient is in de berekeningen meegenomen.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn de kosten die gemaakt moeten worden om een plan te ontwikkelen. Hierbij moet o.a gedacht worden aan het architectenhonorarium, de aansluitkosten nutsvoorzieningen, leges voor de bouwvergunning, kosten van het Garantie Instituut Woningbouw, renteverlies van de bijkomende kosten, verkoop- en advertentiekosten, notariskosten, kosten winst en risico van projectontwikkeling
De bijkomende kosten zijn gebaseerd op de uitgangspunten zoals geformuleerd door de SKW (Stichting Kosten-kwaliteitszorg Woningbouw). Landelijk bestaat over deze normen min of meer consensus. De bedragen worden jaarlijks geactualiseerd. Specifiek wordt rekening gehouden met de zgn. Amsterdamse situatie (o.a architect, aansluitkosten)

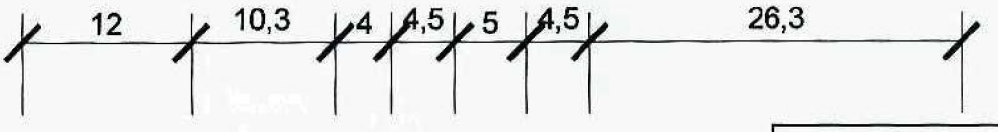
Rol van de Grondbank

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 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.

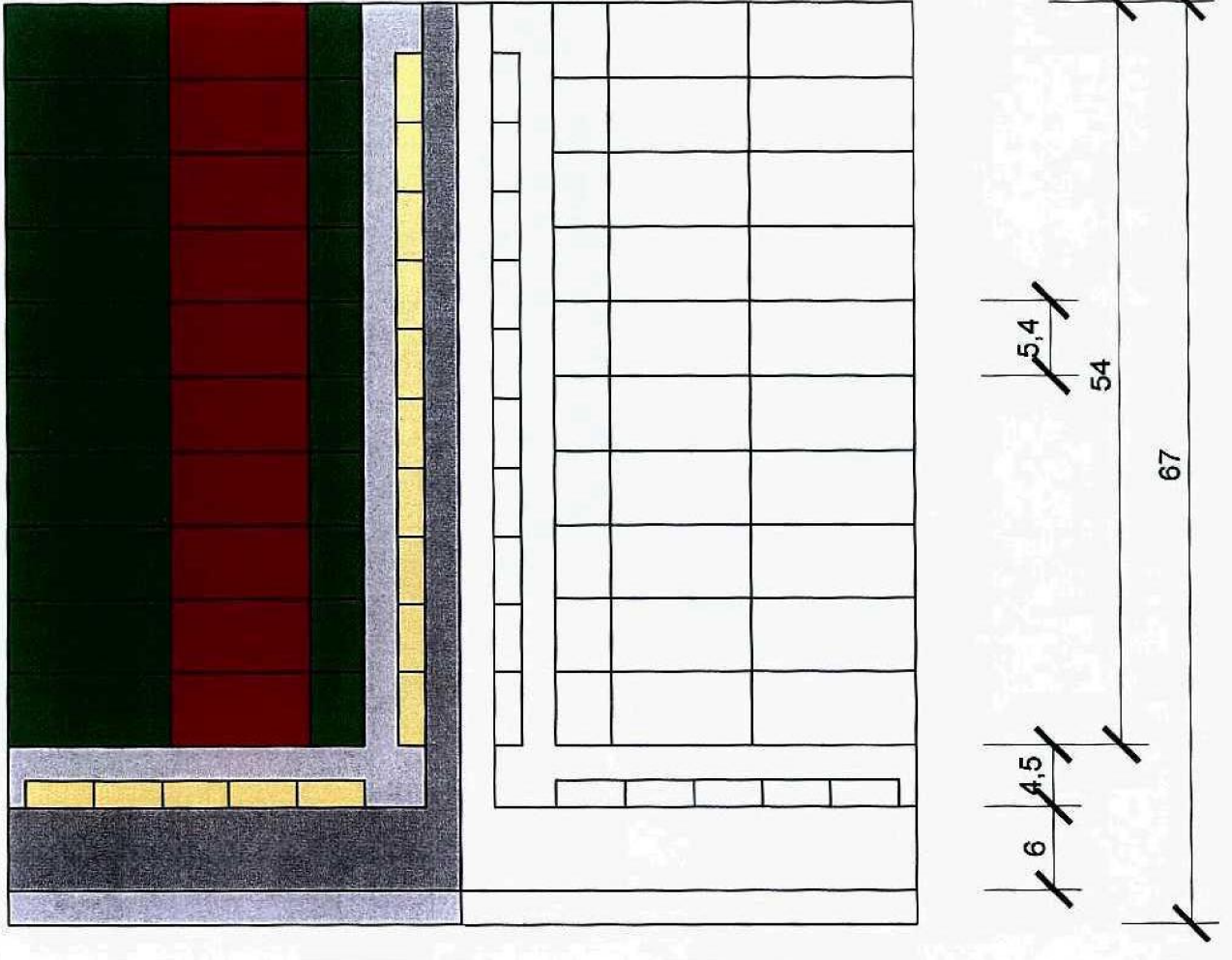
1 Laagbouw: 2 laags





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

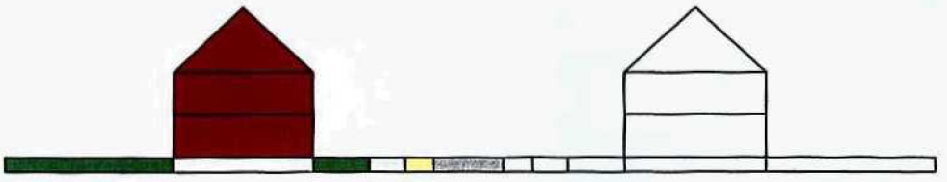
Kengetallen
BVO: 112m2
GO: 100m2
Index BVO/GO: 1,12

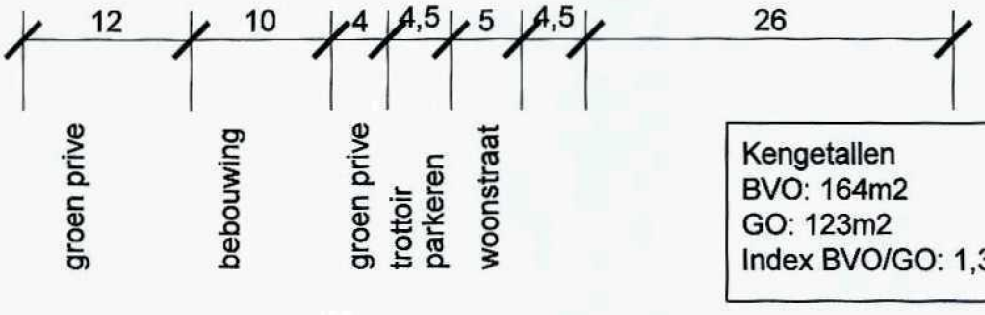


schaal 1:500

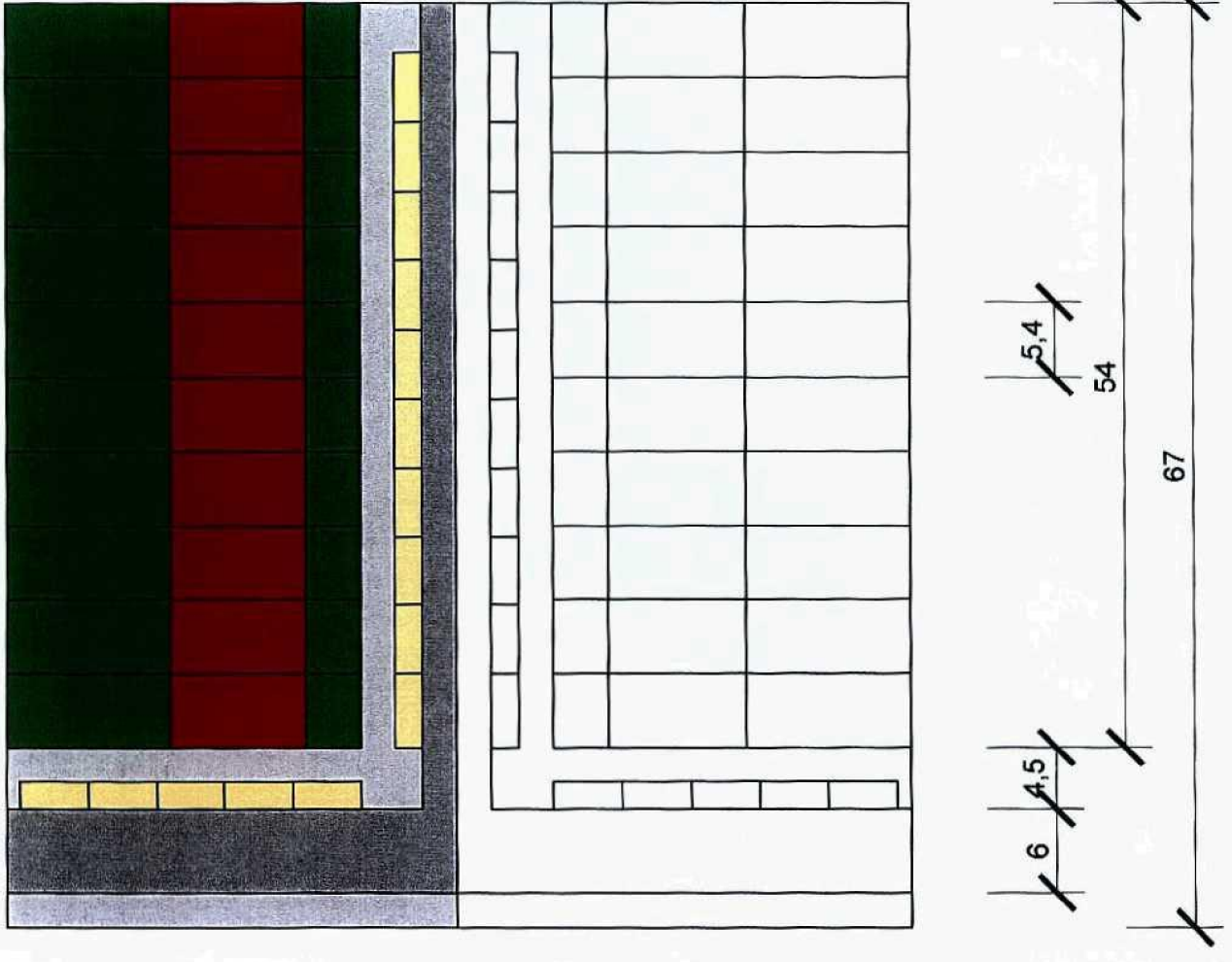
0008

2 Laagbouw: 2 laags + schuine kap



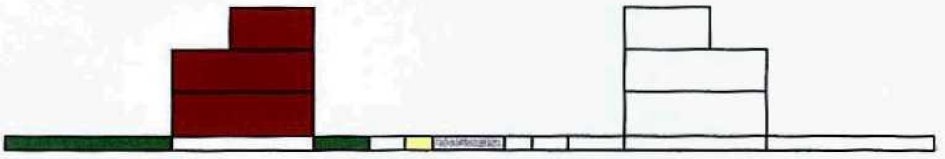


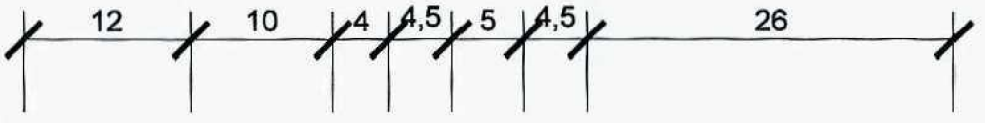
Kengetallen
BVO: 164m2
GO: 123m2
Index BVO/GO: 1,33



schaal 1:500

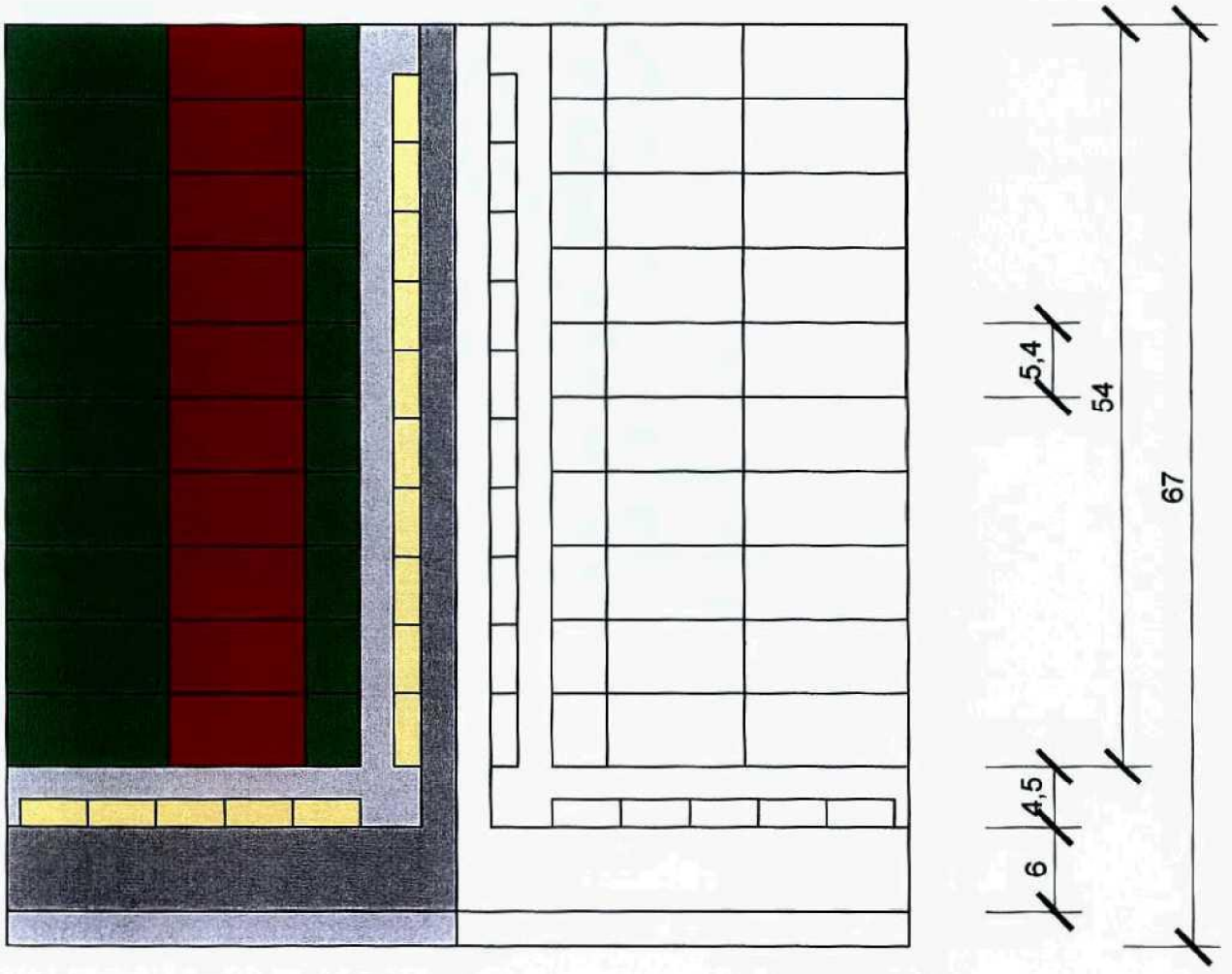
3 Laagbouw: 2,5 laag





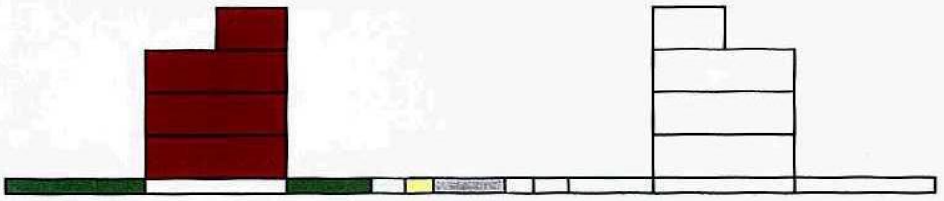
groen prive | bebouwing | groen prive | trottoir parkeren | woonstraat

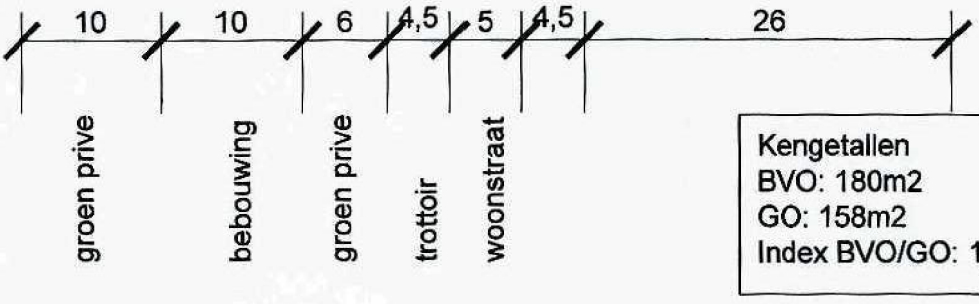
Kengetallen
BVO: 142m2
GO: 125m2
Index BVO/GO: 1,14



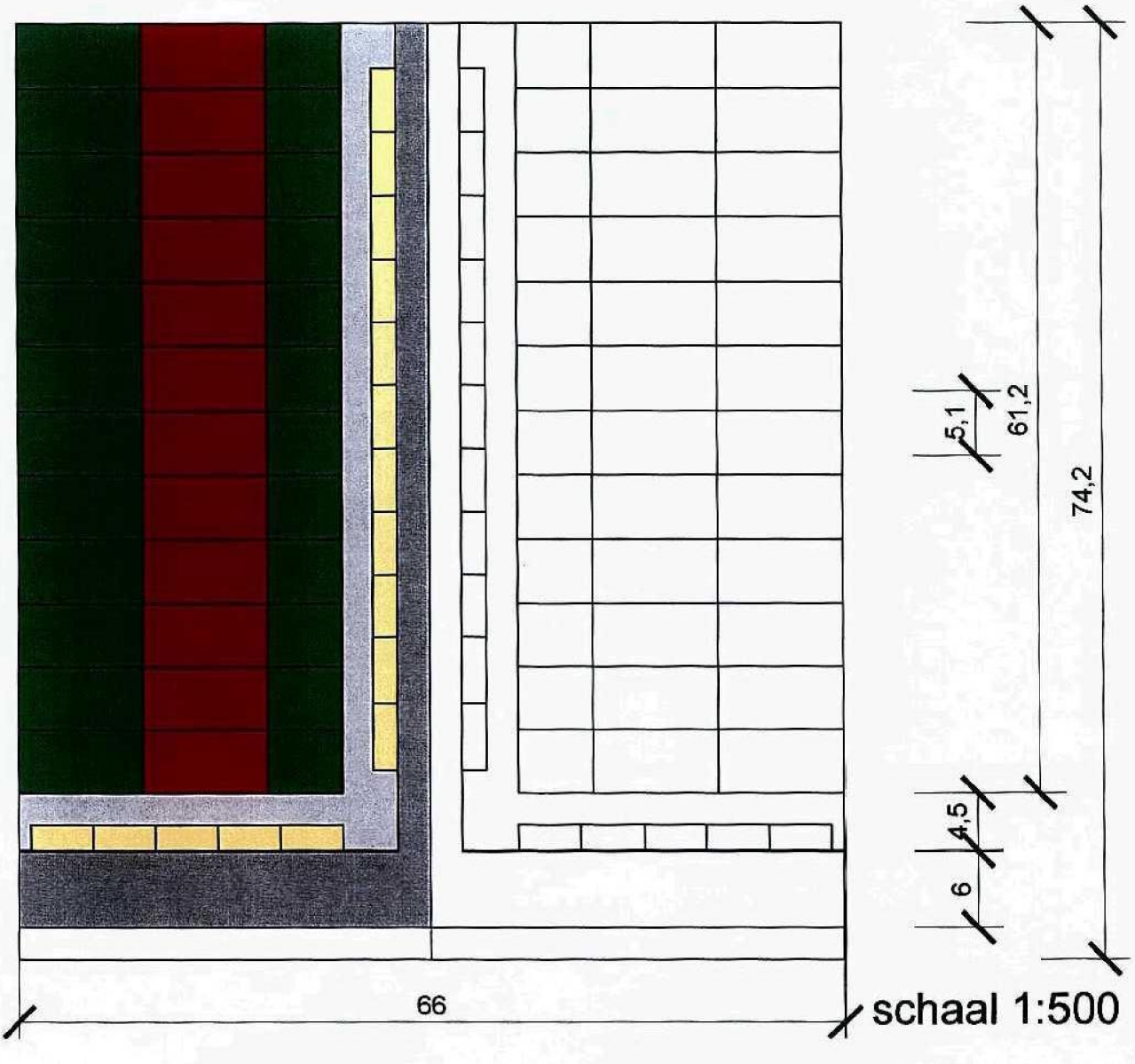
schaal 1:500

4 Laagbouw: 3,5 herenhuis



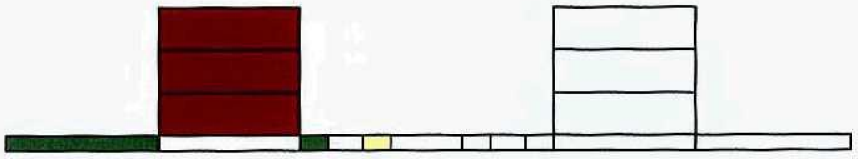


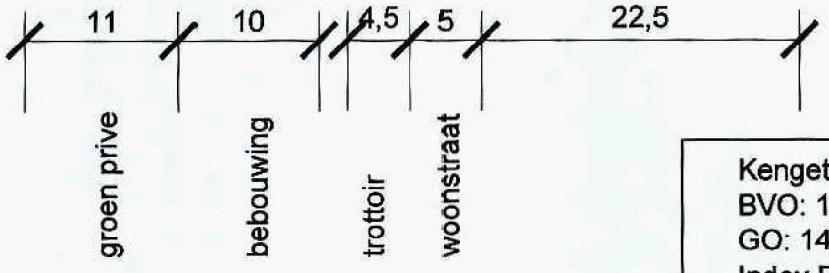
Kengetallen
BVO: 180m2
GO: 158m2
Index BVO/GO: 1,14



schaal 1:500

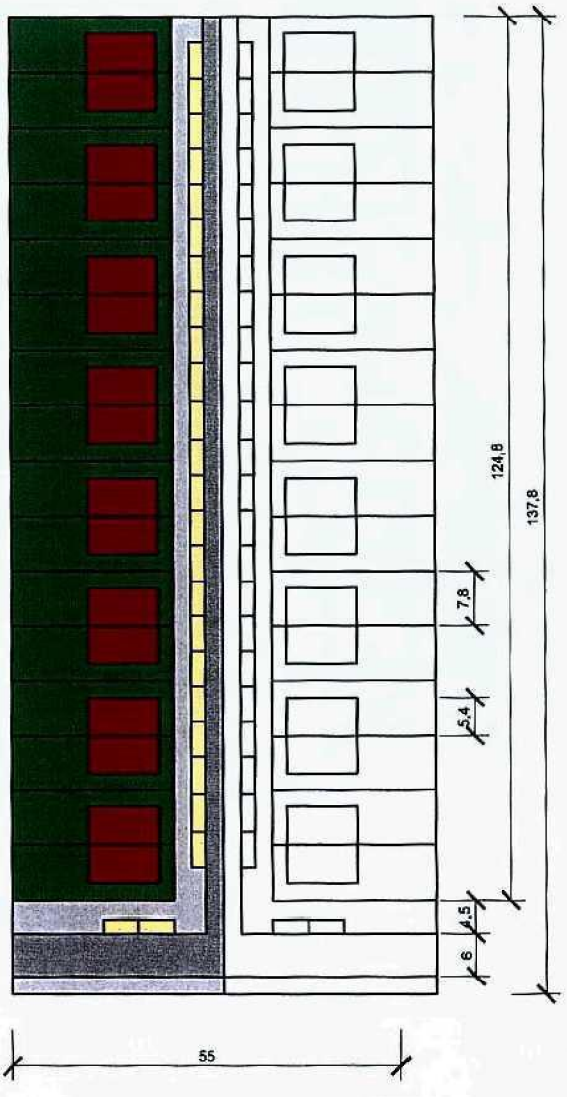
5 Laagbouw: 2 onder 1 kap





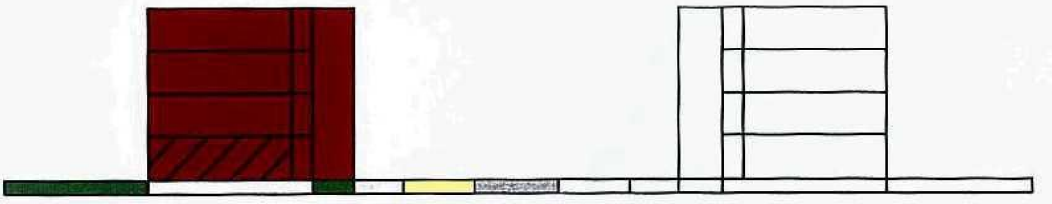
Kengetallen
BVO: 170m2
GO: 145m2
Index BVO/GO: 1,17

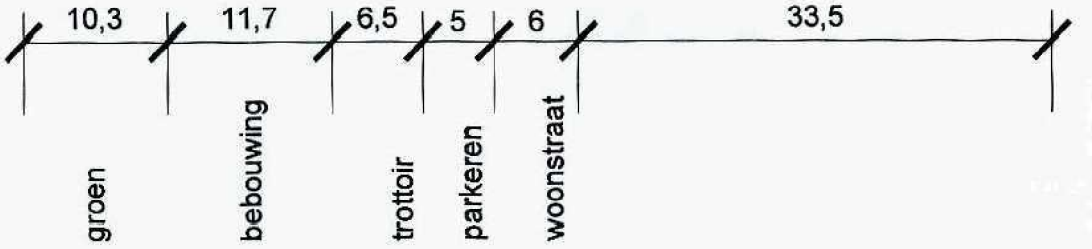
schaal 1:500



schaal 1:1000

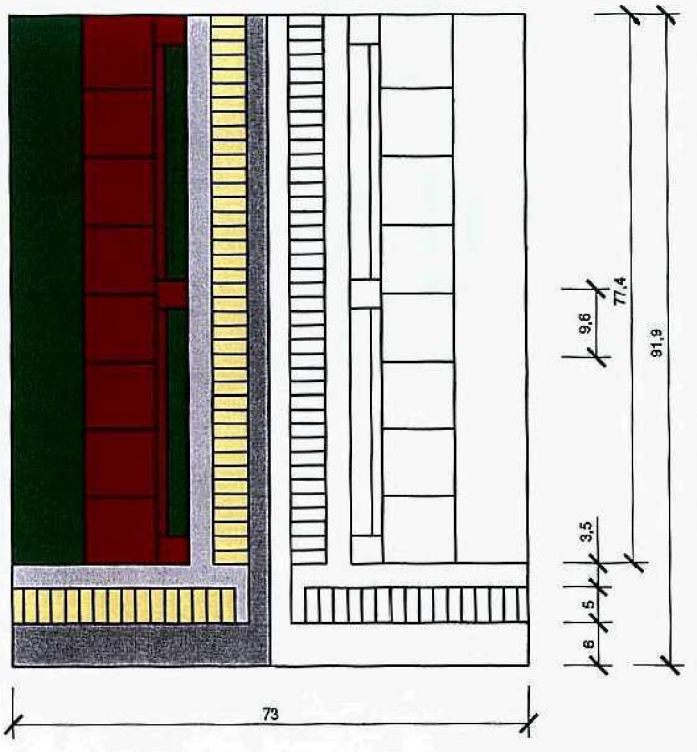
1 Middelhoogbouw: 4 laags galerij





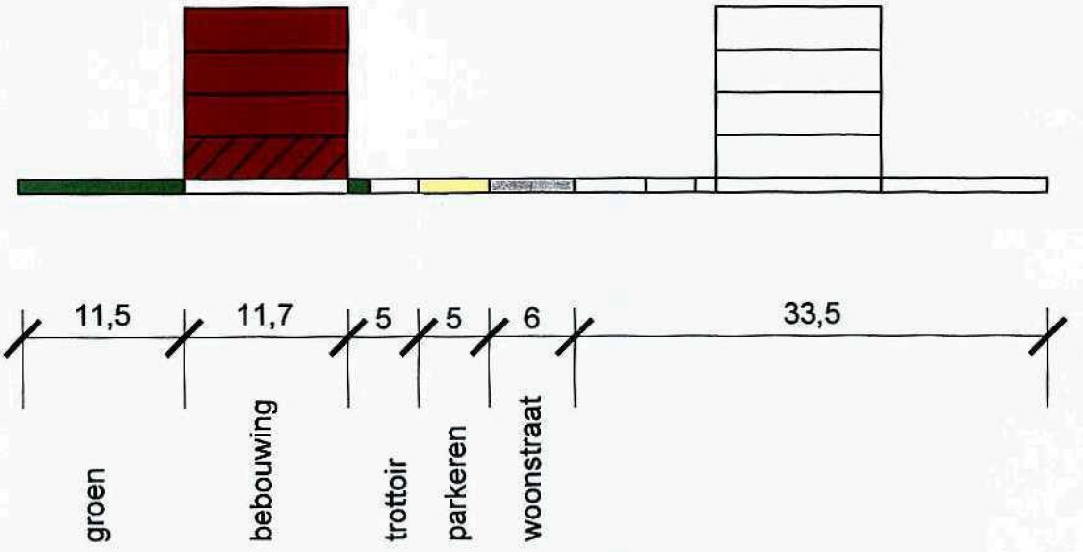
Kengetallen
BVO: 142m2
GO: 100m2
Index BVO/GO: 1,42
NB: woningen en bergingen in plint

schaal 1:500



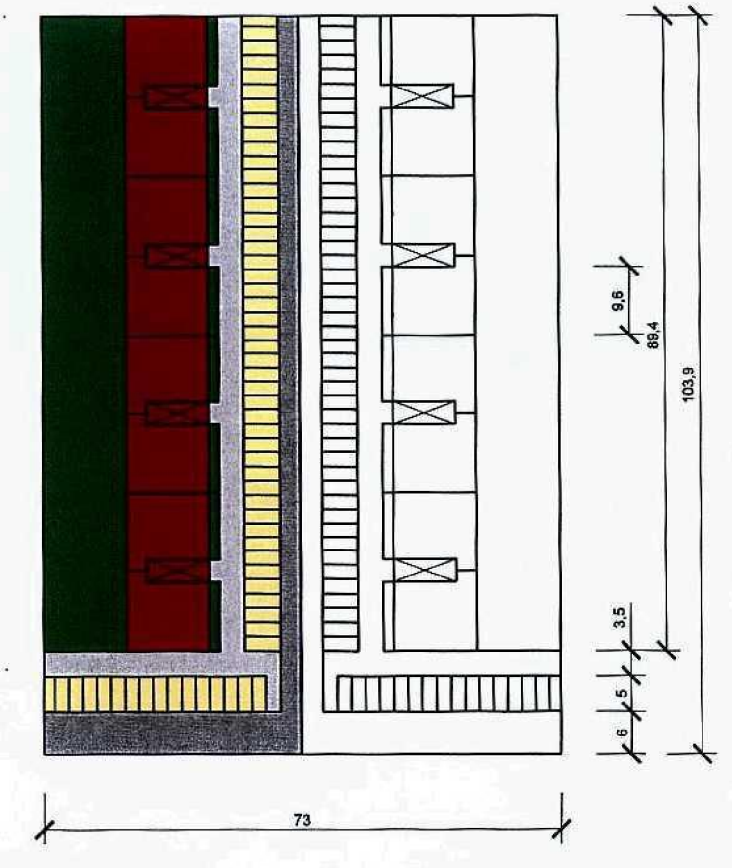
schaal 1:1000

2 Middelhoogbouw: 4 laags portiek



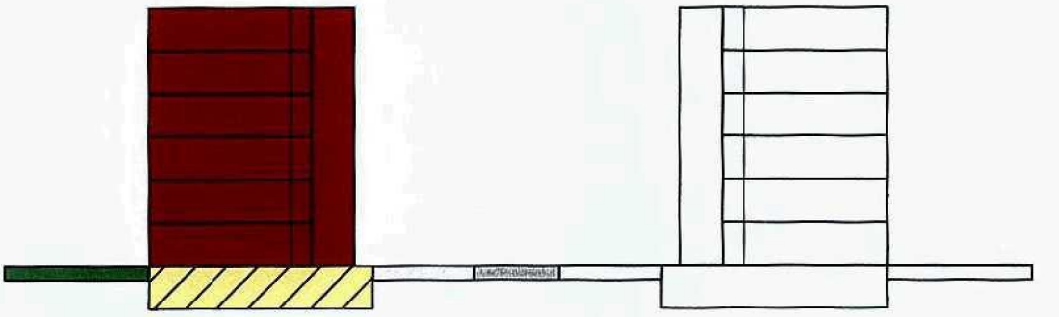
schaal 1:500

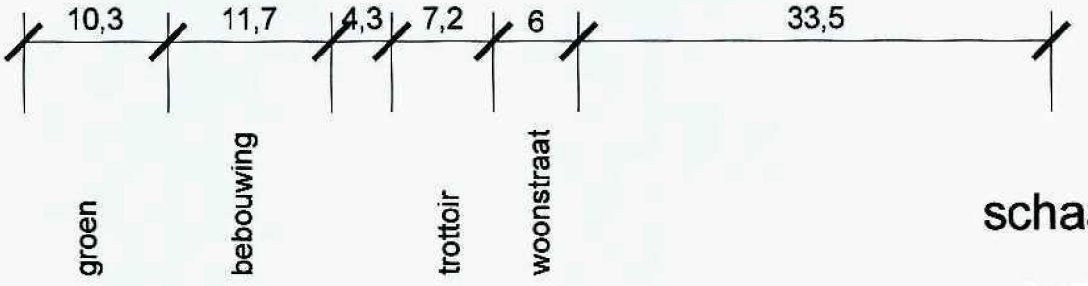
Kengetallen
BVO: 140m2
GO: 100m2
Index BVO/GO: 1,4
NB: woningen en bergingen in plint



schaal 1:1000

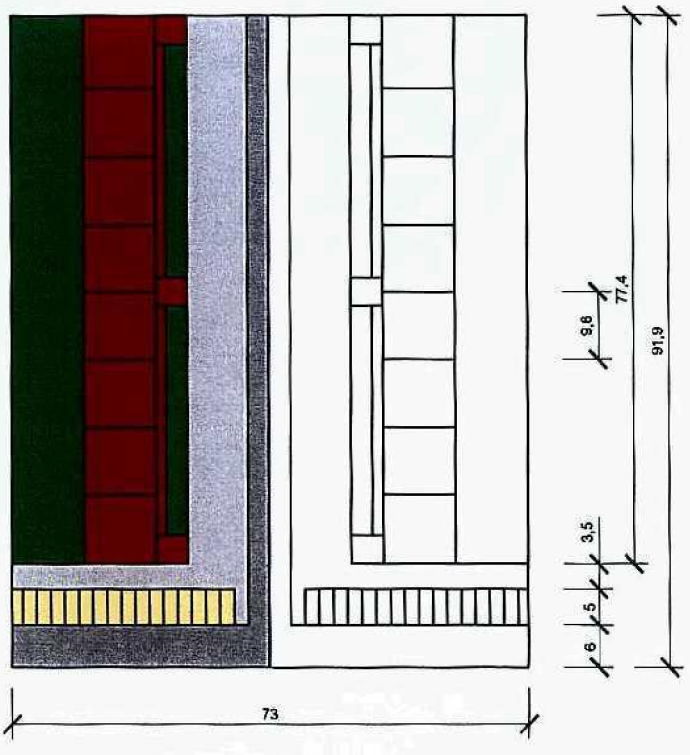
3 Middelhoogbouw: 6 laags galerij





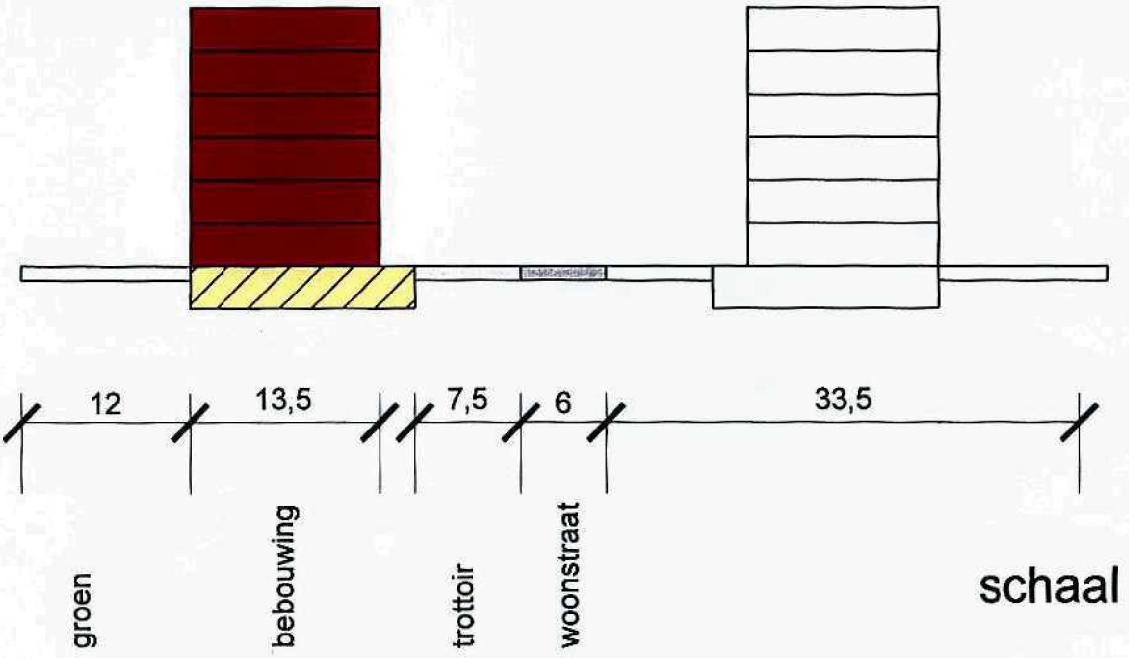
schaal 1:500

Kengetallen
BVO: 143m2
GO: 100m2
Index BVO/GO: 1,43
NB: bergingen en parkeren onder maaiveld



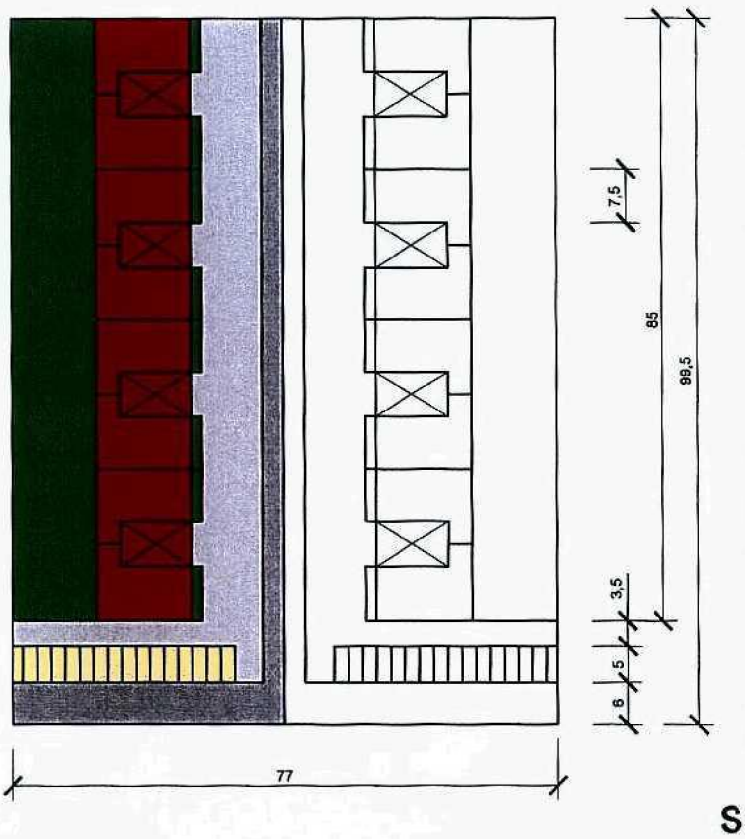
schaal 1:1000

4 Middelhoogbouw: 6 laags portiek



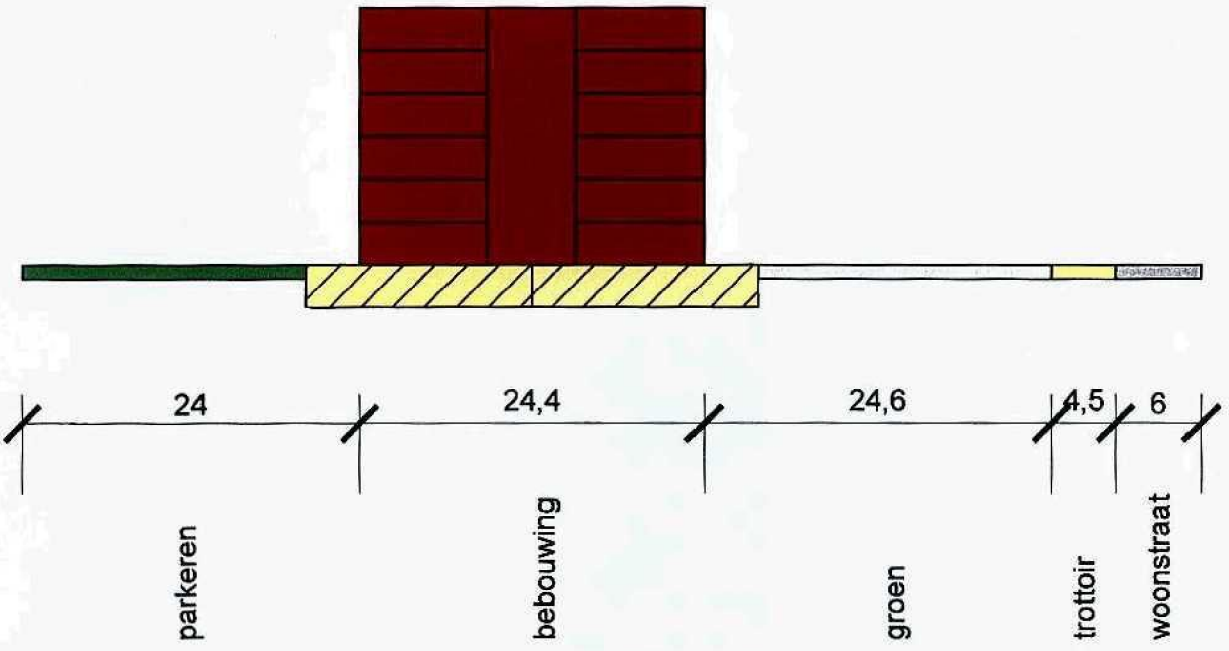
schaal 1:500

Kengetallen
BVO: 156m2
GO: 101m2
Index BVO/GO: 1,54
NB: bergingen en parkeren onder maaiveld



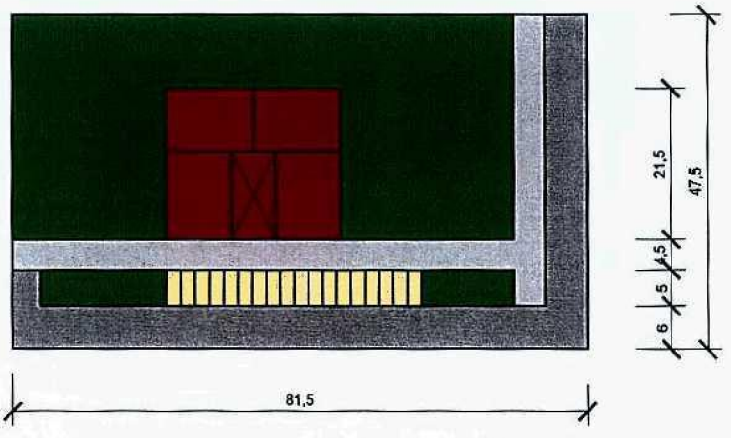
schaal 1:1000

5 Middelhoogbouw: 6 laags torentje



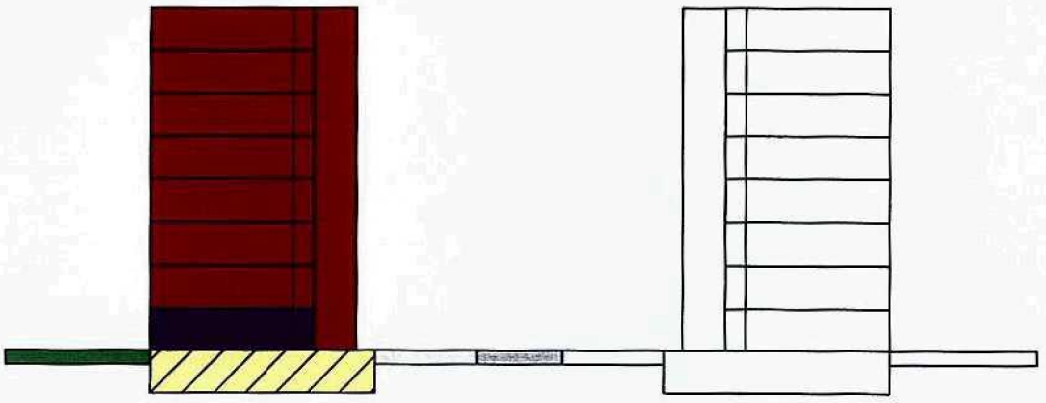
schaal 1:500

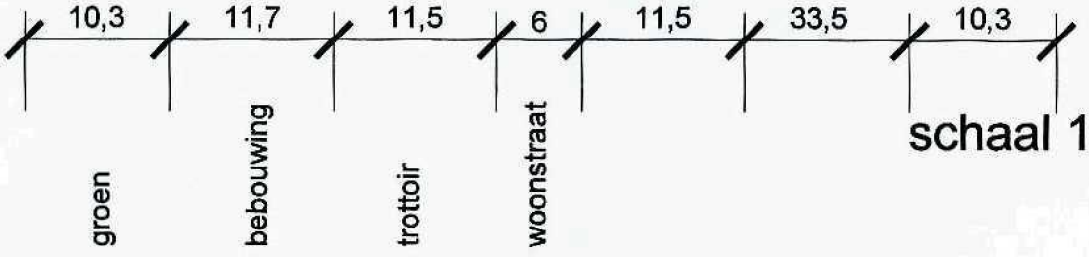
Kengetallen
BVO: 140m2
GO: 101m2
Index BVO/GO: 1,39
NB: bergingen en parkeren onder maaiveld



schaal 1:1000

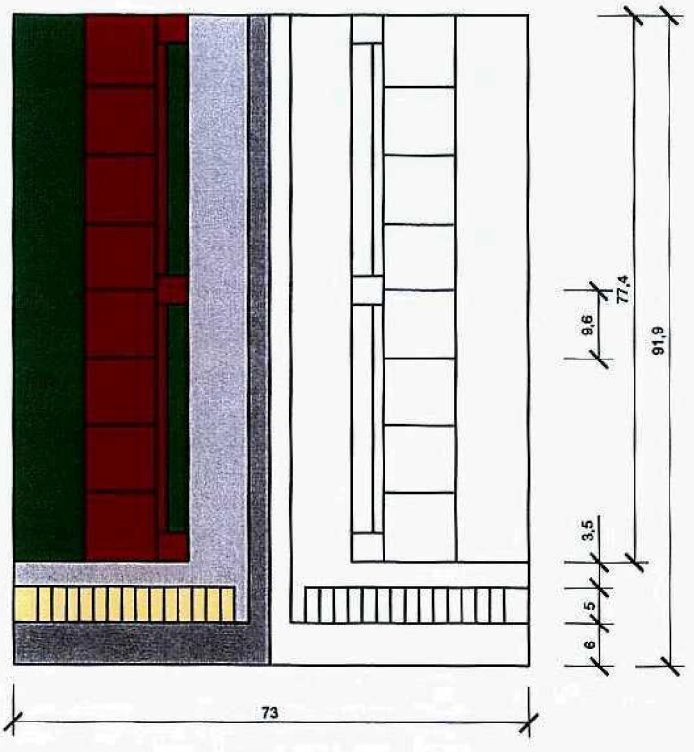
1 Hoogbouw: 8 laags galerij





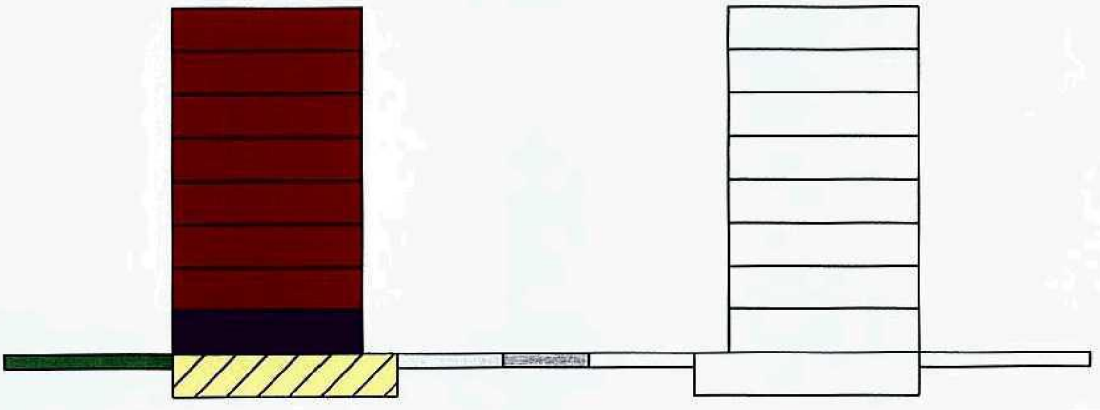
schaal 1:500

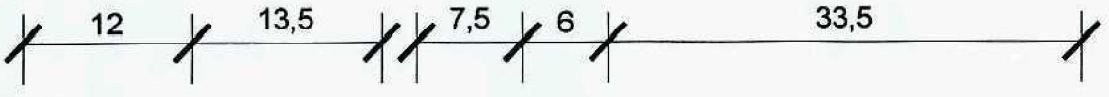
Kengetallen
BVO: 147m2
GO: 100m2
Index BVO/GO: 1,47
NB:niet wonen in plint
NB: bergingen en parkeren onder maaiveld



schaal 1:1000

2 Hoogbouw: 8 laags portiek

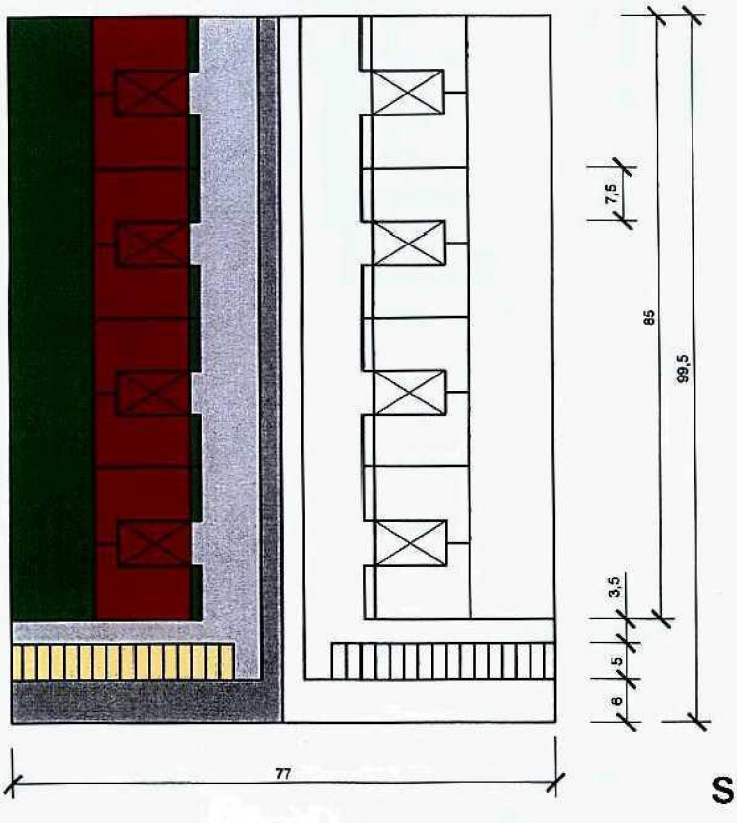




schaal 1:500

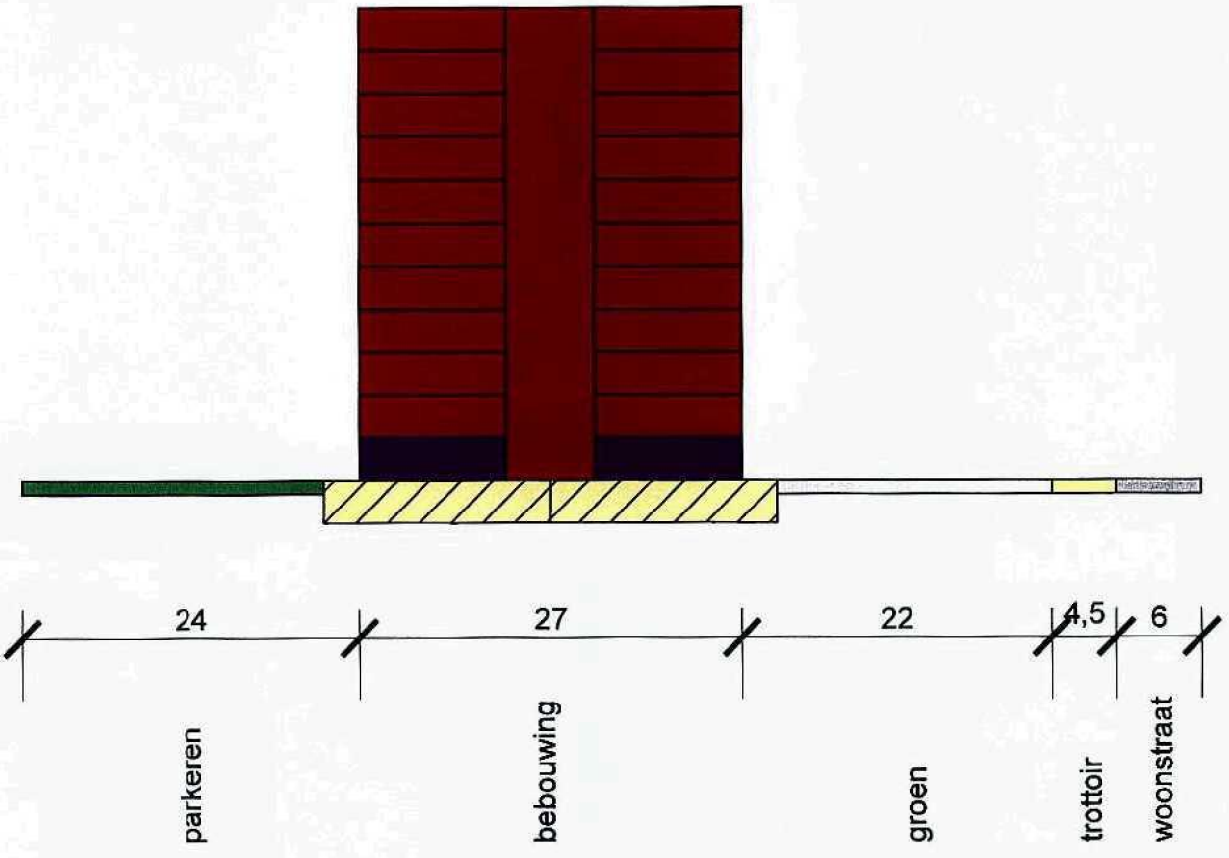
groen | bebouwing | trottoir | woonstraat

Kengetallen
BVO: 161m2
GO: 101m2
Index BVO/GBO: 1,59
NB: niet woenen in plint
NB: bergingen en parkeren onder maaiveld



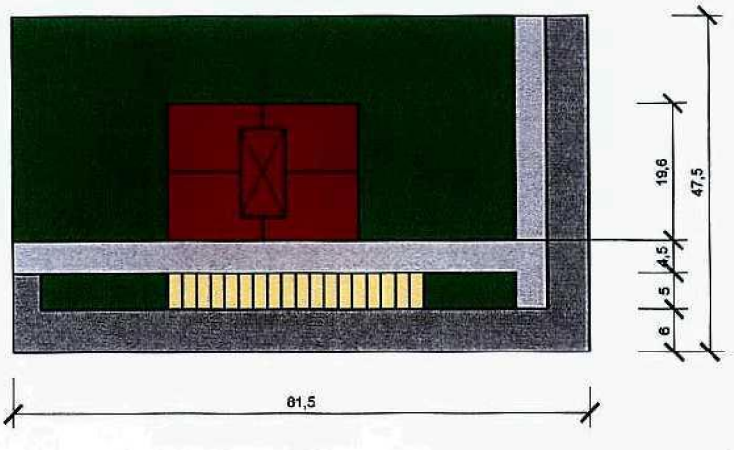
schaal 1:1000

3 Hoogbouw: 11 laags torentje



schaal 1:500

Kengetallen
BVO: 150m2
GO: 100
Index BVO/GO: 1,5
NB: niet wonen in plint
NB: bergingen en parkeren onder maaiveld



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	Mozaiek
- 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 gebouwvorm. Tevens zal deze kwaliteit alleen gerealiseerd worden op absolute toplocа-

ties. 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	7,75% - 8%	5.1.2b	5.1.2b
Midden	€ 160 - € 225	7,5%		
(Sub)top	€ 225 - € 365	6,75% - 7,5%		
Zuidas	vanaf € 295	6,5%		

Bijlage E Gebruiksoppervlak (go)

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt in Amsterdam als volgt bepaald

> De gebruiksoppervlakte van een woning wordt bepaald conform NEN-2580[9], 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.

---

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

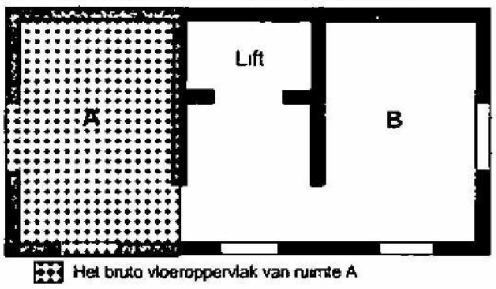
> De gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie is de vloeroppervlakte binnen de scheidingsconstructie (muren en afscheidingen).
> Niet meegerekend worden
> - trapgat, liftschacht of vide indien groter dan 4 m²,
> - dragende binnenwand,
> - afzonderlijke bouwconstructie, niet zijnde een trap, indien 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.[10] 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

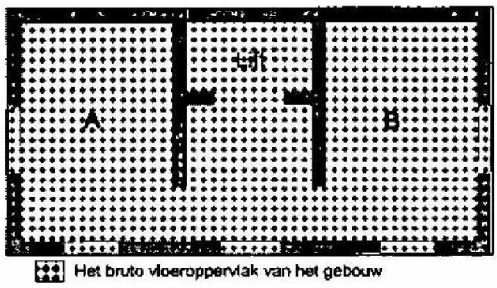
Bepaling bruto vloeroppervlak Het totale BVO van een project wordt bepaald door de som van de hieronder genoemde BVO's

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 wordt hierbij NIET meegerekend.



Het bruto vloeroppervlak van het gebouw

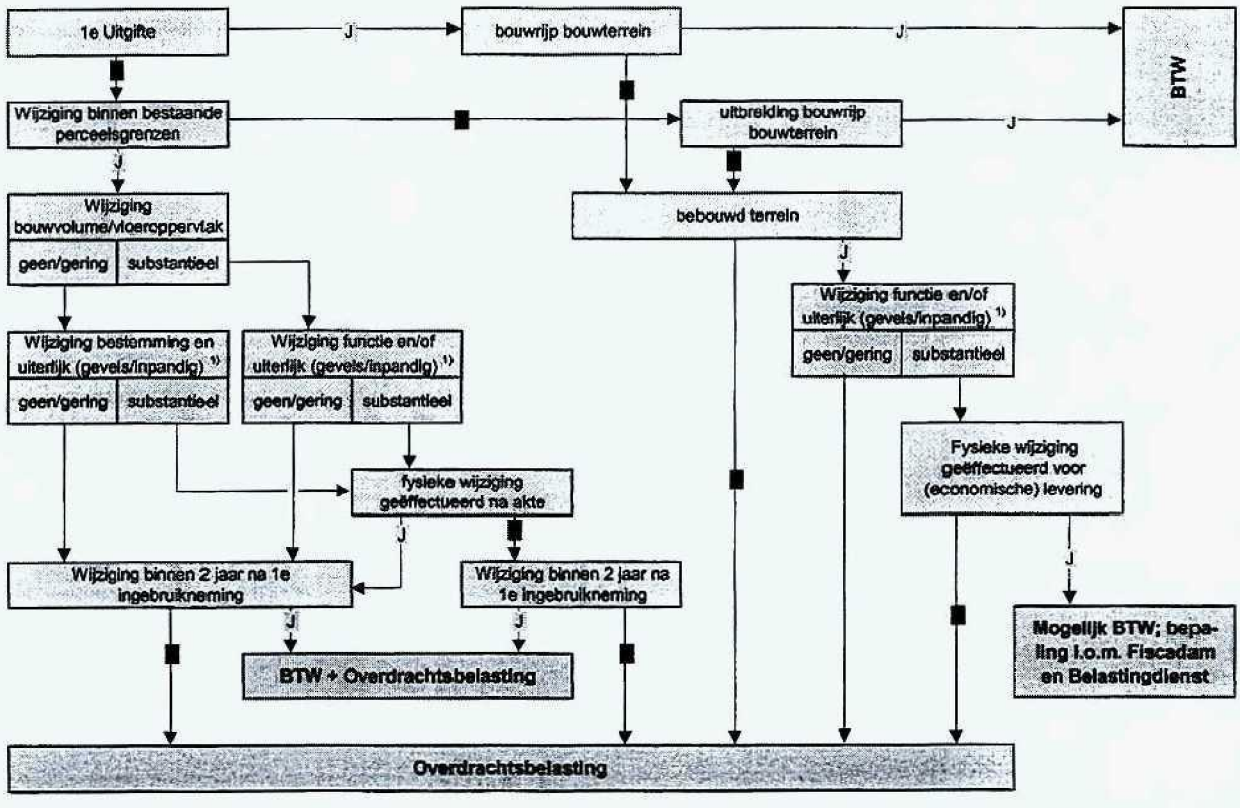
BVO overdekte buitenruimten van een gebouw Om het bruto vloeroppervlak van de overdekte buitenruimten van een gebouw te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle overdekte buitenruimten bij elkaar opgeteld. De oppervlakten van open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw horen daar NIET bij Ook ruimtes 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 opper-

[10] Bij twijfel over de manier van het bepalen van het bruto vloeroppervlak is de NEN 2580/4 2 maatgevend.

vlakten 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 Ruimtes op de begane grond onder balkons, galerijen of poorten worden NIET tot de BVO gerekend

Bijlage G Overzicht fiscale behandeling processen erfpachtbeheer



1) 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 Fiscadam omtrent vraag of door ingreep sprake is/zal worden van nieuw vervardigd onroerende goed en het ontstaansmoment daarvan

Proces	Naam + elementen van wijziging [1]	Omschrijving wijziging
	Fiscale aspecten	
	Opmerkingen [2]	
2.	Bebouwingswijziging BB | €	Wijziging bebouwing (vloeroppervlak) binnen perceelsgrenzen bestaande erfpacht
	a. regel ODB. b. Uitzondering BTW bij substantiële uitbreidingen waarvoor juridische levering plaatsvindt nadat uitbreiding reeds (grotendeels) is gerealiseerd. Voor deze gevallen dient de fiscaliteit altijd vooraf bepaald te worden in overleg met Fiscadam en de Belastingdienst.	

Proces	Naam + elementen van wijziging [1]	Omschrijving wijziging
	Fiscale aspecten	
	Opmerkingen [2]	
	1. BTW bij bebouwingswijzigingen is zeer complex. Na de vraag of sprake is van een zodanig substantiële wijziging dat naar het oordeel van de Belastingdienst sprake is van een nieuw vervaardigde onroerende zaak, dient ook bepaald te worden of sprake is van een levering of een verhuurdienst; zie verder algemene opmerking b. 2. Ter voorkoming van de verplichting tot BTW-belaste canonbetaling, dient er op toegezien te worden, dat de juridische levering plaatsvindt voordat de investering is gedaan.	
3.	Bestemmingswijziging BB | €	Wijziging bestemming/gebruik binnen bestaand bouwvolume van bestaande erfpacht
	a. ODB indien meer dan 2 jaar na 1e ingebruikneming conform bestemming [3] b. BTW + ODB indien de bestemmingswijziging plaatvindt binnen 2 jaar na 1e ingebruikneming conform bestemming [iii)]	
	Indien de bestemmingswijziging plaatvindt binnen 2 jaar na 1e ingebruikneming conform bestemming [3], kan de notaris in bepaalde gevallen om vrijstelling van de ODB verzoeken.	
5.	Canonherziening einde tijdvak AB | €	Herziening algemene voorwaarden en canon bij einde tijdvak van lopende voortdurende erfpacht
	ODB	
	Omdat niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag Ø	
6.	Conversie particuliere erfpachten AB | € | T	Omzetting van bestaande tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht
	ODB	
	voor de fiscus is sprake van een nieuwe erfpacht; de heffingsgrondslag is dus > Ø; zie algemene opmerking c.	
9.	Heruitgifte woningbouwcorporaties AB | € | T	Heruitgifte van afgelopen tijdelijke erfpachten (einde looptijd)
	ODB	
	Voor de fiscus is sprake van een nieuwe erfpacht; de heffingsgrondslag is dus > Ø; zie algemene opmerking c.	
10.	Horizontale splitsing AB | BB |	Splitsing bestaande erfpacht in appartementsrechten
	ODB	
	Omdat niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag Ø	
11.	Indexering canons €	Jaarlijkse (AB98 en AB2000) of 5-jaarlijkse (AB66 en AB94) canonaanpassing bestaande erfpacht aan inflatie
	n.v.t.	
	Geen fiscale component	
14.	Intrekkingsbesluit	Intrekking van een niet geëffectueerd besluit

Proces	Naam + elementen van wijziging [1]	Omschrijving wijziging
	Fiscale aspecten	
	Opmerkingen	
		(geen akte)
	n.v.t.	
	Geen fiscale component tenzij wijziging reeds economisch geleverd is en terzake van die wijziging een BTW-factuur is verzonden	
	Opzeggen en beëindigen	Verkrijging door gemeente van een erfpacht wegens opzegging/afstand door erfpachter of beëindiging door gemeente
	AB BB € T	
15.	Is verkrijging voor de gemeente; hierdoor a. commercieel vastgoed binnen 2 jaar na 1e ingebruikneming conform bestemming BTW te betalen op factuur van erfpachter; b. commercieel vastgoed binnen 10 jaar na 1e ingebruikneming conform bestemming ODB + BTW indien op verzoek van de erfpachter geopteerd wordt voor BTW belaste levering (BTW verlegd) c. overig ODB	
	De gemeente komt in aanmerking voor vrijstelling van de overdrachtsbelasting op grond van artikel 15:1.c. Wet belastingen van Rechtsverkeer; hierop dient wel in alle gevallen ook een beroep gedaan te worden.	
	Perceelsuitbreiding	Nieuwe uitgifte van bouwgrond gekoppeld aan vereniging met bestaande erfpacht
	BB €	
18.	a. Uitbreiding volgt het fiscaal regime voor de nieuwe uitgifte b. Vereniging ODB 1. Omdat buiten de fiscaal zelfstandig te beoordelen uitgifte in de vereniging niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ODB Ø. 2. Het eerste tijdvak van het nieuw uit te geven perceel eindigt op de expiratiedatum van de lopende erfpacht; zie algemene opmerking b.	
	Samenvoeging	Vereniging van 2 of meer bestaande erfpachten tot 1 erfpacht
	AB BB T	
	ODB	
20.	1. Omdat door vereniging niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ODB Ø. 2. Bij samenvoeging van erfpachten met ongelijke tijdvakken; wordt de einddatum van de looptijd van het verenigde recht vastgesteld op de einddatum van het lopend tijdvak met de kortst resterende duur.	
	Tijdelijke bestemmingswijziging	Tijdelijke toestemming tot afwijkend gebruik bestaande erfpacht
	€	
	n.v.t.	
21.	De tijdelijke bestemmingswijziging wordt niet vastgelegd in een in de registers ingeschreven akte maar in een notariële verklaring. Aan de wijziging is dus geen zakelijke werking verbonden; zij geldt uitsluitend tussen partijen. Omdat hierdoor geen sprake is van een levering kent de tijdelijke wijziging geen fiscale component.	
23.	Tuinuitbreiding	Nieuwe uitgifte van tuingrond gekoppeld aan

Proces	Naam + elementen van wijziging [1]	Omschrijving wijziging
	Fiscale aspecten	
	Opmerkingen	
	BB €	vereniging met bestaande erfpacht
	a. Uitbreiding ODB	
	b. Vereniging ODB	
A	1. Omdat de uitbreiding geen betrekking heeft op bouwgrond (wordt niet bebouwd) valt de levering uitsluitend onder de heffing van ODB	
	2. Omdat door vereniging niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ODB ∅	
	3. Het eerste tijdvak van het nieuw uit te geven perceel eindigt op de expiratiedatum van de lopende erfpacht; zie algemene opmerking b	
24	Tussentijdse afkoop	Tussentijdse vooruitbetaling canon voor resterend gedeelte lopend tijdvak bestaande erfpacht
	ODB	
	Omdat niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ∅	
25	Uitsluiting canonindexering €	Uitsluiting van de jaarlijkse (AB98/2000) of 5-jaarlijkse (AB66/94) canonaanpassing aan inflatie bestaande erfpacht
	ODB	
	Omdat niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ∅	
26	Verlenging tijdelijke erfpacht € T	Verlenging van de looptijd van een bestaande tijdelijke erfpacht
	ODB	
27	Verticale splitsing BB	Splitsing van een bestaande erfpacht in 2 of meer erfpachten
	ODB	
	Omdat niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ∅	
28	Vervroegde wijziging erfpacht AB €	Vervroegde herziening algemene voorwaarden en canon bij einde tijdvak van lopende voortdurende erfpacht
	ODB	
	Omdat niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ∅	

1. Algemene en bijzondere voorwaarden (AB, BB) canon (€) looptijd (T)
2. Algemene opmerkingen:
   a. Indien een door de erfpachter gevraagde wijziging meer deelwijzigingen betreft, dient voor elke deelwijziging afzonderlijk het fiscaal regime bepaald te worden.
   b Indien een levering onderworpen is aan omzetbelasting (BTW) en de resterende duur van de looptijd / het lopend tijdvak is korter dan 50 jaar; dan dient bepaald te worden of sprake is van een levering of een verhuurdienst Bij een verhuurdienst kan bij aftrekgerechtigde ondernemers desgewenst worden geopteerd voor belaste verhuur. Daarom dienen in al dit soort gevallen per geval de heffingswijze (eenmalige afdracht of BTW belaste canonbetaling) en heffingsgrondslag in overleg met Fiscadam in maatwerk bepaald te worden.

c Als de fysieke effectueringsdatum van een wijziging méér dan 2 weken voor de datum van aktepassering ligt, kan sprake zijn van een economische levering. Voor de fiscus is sprake van een economische levering als enig risico met betrekking tot het teniet gaan of een waardeverandering van de onroerende zaak overgaat op de verkrijger Het moment van deze risico-overdracht moet dan tussen partijen helder zijn vastgelegd. In verband met de fiscale consequenties en de behandeling daarvan is het van groot belang te onderkennen of sprake is van een economische levering Raadpleeg bij twijfel steeds Fiscadam.

1. Indien sprake is van een economische levering en de datum daarvan ligt méér dan 2 weken voor de datum van aktepassering, dan dient de beheerder binnen 2 weken melding voor de overdrachtsbelasting te doen van een "economische levering" van de wijziging, de erfpachter dient binnen 4 weken aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting. Indien van toepassing kan de erfpachter bij zijn aangifte een beroep doen op (gedeeltelijke) vrijstelling op grond van artikel 15.1.i. Wet belastingen van Rechtsverkeer
2. indien een levering belast is met overdrachtsbelasting (ODB) en aktetransport vindt plaats binnen 2 weken na de datum van economische levering, dan verzorgt de notaris de fiscale afwikkeling inclusief –indien van toepassing- een eventueel beroep op (gedeeltelijke) vrijstelling op grond van artikel 15.1.i. Wet belastingen van Rechtsverkeer.

d. Indien een levering onderworpen is aan omzetbelasting dan dient uiterlijk binnen 2 weken na de maand waarin de (economische) levering plaatsvond een BTW-factuur aan de erfpachter uitgereikt te worden

e Een aantal wijzigingen wordt aangemerkt als verwerving (en levering) van meer (of een aanvullend) recht (toename economische waarde erfpacht door verhoging vloeroppervlak, bestemming of looptijd). De heffingsgrondslag voor de ODB is dan normaliter gekoppeld aan die waarde-verandering, welke in de regel is gekoppeld aan de canonverhoging.

3. De zinsnede "eerste ingebruikneming conform bestemming" is een fiscaal begrip voor de BTW. Hiermee wordt niet de oplevering van de opstallen bedoeld, maar de eerste ingebruikneming van de nieuwbouw of nieuw vervaardigde onroerende zaak volgens de daarop rustende bestemming Voor de goede orde van een "eerste ingebruikneming conform bestemming" is geen sprake bij erfpachtrechtelijke wijzigingen zoals een bestemmingswijziging.

Bijlage H Bestaande erfpachtrechten

Mogelijke wijzigingen

Hierna wordt voor elke mogelijke wijziging van een bestaande erfpachtrecht uiteengezet hoe de gevolgen van die wijziging moeten worden berekend. De genoemde wijzigingen kunnen bij alle bestemmingen voorkomen, tenzij expliciet anders aangegeven.

1) Bestemmingswijziging naar een hoogwaardiger bestemming

- De waardestijging van de grond is gelijk aan het verschil tussen de grondwaarde vóór en de grondwaarde na de wijziging (beide berekend tegen actuele grondprijzen)
- Depreciatie is van toepassing, behalve wanneer sprake is van een substantiele wijziging

2) Bestemmingswijziging als gevolg van verkoop van huurwoningen in de marktsector

- Bij de omzetting van marktsectorhuurwoningen naar koopwoningen is sprake van een bestemmingswijziging.
- De waardestijging van de grond is gelijk aan het verschil tussen de grondwaarde vóór en de grondwaarde na de wijziging (beide berekend tegen actuele grondprijzen). In het rekenvoorbeeld is dit aangegeven
- De bestemmingswijziging van marktsectorhuurwoning naar koopwoning geldt niet als substantiele wijziging.
- Depreciatie is van toepassing.

Rekenvoorbeeld

- Meergezinswoning; marktwaarde € 2.609 per m² go en stichtingskosten € 1.571,
- Grondwaarde ingeval van koopwoning: € 872 / m² go exclusief BTW;
- Grondwaarde ingeval van huurwoning: (€ 2.609*85% - 1.571)/1,19 = € 544/m² go exclusief BTW;
- Stijging grondwaarde bij verkoop huurwoning is: (€ 872 – € 544) = € 328 per m² go exclusief BTW;
- De depreciatiefactor die bij de ouderdom van het recht hoort kan worden opgezocht

Bij de verkoop van woningen die zijn uitgegeven als *premiehuurwoningen*, is eveneens sprake van een bestemmingswijziging De bepaling van de grondwaardestijging dient in dat geval in de volgende stappen te worden bepaald.

1. Er dient te worden nagegaan of de voorwaarden, welke werden gesteld bij het verstrekken van de premie ten tijde van de uitgifte van de woning, nog van kracht zijn
   Vaak is bijvoorbeeld de voorwaarde gesteld dat de betreffende premiehuurwoning een zekere periode (bijvoorbeeld 10 jaar) dient te worden verhuurd, alvorens een eventuele verkoop is toegestaan. Als deze periode is verstreken, kan de premiehuurwoning in feite gelijkgeschakeld worden met reguliere

marktsectorhuurwoningen
Wanneer de periode nog niet is verstreken en er toch voor verkoop gekozen wordt, zal eerst conform de gestelde voorwaarden moeten worden gehandeld Zo zal er toestemming voor verkoop aangevraagd moeten worden en kan er sprake zijn van restitutie van (een deel van) de premie of het voldoen van een boete

2 Indien de onder 1 genoemde voorwaarden geen bezwaar voor verkoop oplevert, kan de waardestijging van de grond worden bepaald als betreft het reguliere marktsectorhuurwoningen (zie boven)

3) Horizontale uitbreiding

- De waardestijging van de grond is gelijk aan de grondwaarde van de horizontale uitbreiding
- De grondwaarde wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met de relevante meeteenheid (aantal m² go, m² bvo, m² kavel, parkeerplaats) van de horizontale uitbreiding.
  Let op: horizontale uitbreidingen van het bvo ten koste van onbebouwd terrein (bij gelijkblijvend kaveloppervlak) hebben geen gevolgen voor de grondwaarde indien de FSI kleiner dan 1 blijft of indien het aandeel kantoorvloeroppervlak minder dan 30% is (ongeacht de FSI).
- Horizontale uitbreidingen, die niet onder de definitie van go vallen (bijvoorbeeld tuinhuisjes, buitenberging) brengen geen grondprijsverhoging met zich mee. Voor een garage geldt echter wel een grondprijsverhoging, op basis van maatwerk.
- Bij woningbouw mogen erfpachters horizontaal uitbreiden tot een maximum van 100% van het bestaande bruto vloeroppervlak, zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. De uitbreiding boven de 100% leidt wel tot een canonverhoging. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het recht van erfpacht een woonbestemming heeft en de erfpachter niet een toegelaten instelling is in de zin van de woningwet of een instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in het belang van de volkshuisvesting. Het bijkomende aantal m² go dient goed in een akte wordt vastgelegd.
- Let op: horizontale uitbreidingen van het go en garage die ten koste gaan van onbebouwd terrein (tuin) mogen worden afgetrokken van bovengenoemde berekening volgens de volgende formule:
- Eengezinswoningen:
  *{uitbreiding (in m² go)*grondprijs} – {uitbreiding (in m² go)/zie paragraaf 1 2* 0,3*grondprijs}*
- Meergezinswoningen (indien uitbreiding meer dan 1 laag is)
  *{uitbreiding (in m² go)*grondprijs} – {uitbreiding (in m² go)/0,75* 0,3*grondprijs}*
- Depreciatie is van toepassing, behalve wanneer sprake is van een substantiele wijziging

4) Verticale uitbreiding

- De waardestijging van de grond is gelijk aan de grondwaarde van de verticale uitbreiding op het reeds gebouwde.
- De grondwaarde wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² go van de verticale uitbreiding.

- Een dakterras behoort niet tot het bruto vloeroppervlak Bij een bestaand recht van erfpacht kan daarvoor dus geen grondprijs worden gerekend
- Bij woningbouw mogen erfpachters uitbreiden tot een maximum van 100% van het bestaande bruto vloeroppervlak, zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht De uitbreiding boven de 100% leidt wel tot een canonverhoging. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het recht van erfpacht een woonbestemming heeft en de erfpachter niet is een toegelaten instelling in de zin van de woningwet of een instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in het belang van de volkshuisvesting Het bijkomende aantal m² go dient goed in een akte wordt vastgelegd
- Depreciatie is van toepassing, behalve wanneer sprake is van een substantiele wijziging.

Bebouwingswijziging bestaande rechten: vrijstelling uitbreiding 100% van het bestaande bruto vloeroppervlak en substantiële wijziging bij woningbouw

Inleiding

Indien de bebouwing op een erfpachtperceel verandert door volume-uitbreiding is er sprake van een bebouwingswijziging Wijziging van het erfpachtrecht is dan noodzakelijk Een bebouwingswijziging leidt tot waardeverandering van het perceel Bij een waardevermeerdering wordt de geldende canon verhoogd.

Vrijstelling tot maximaal 100%

Een erfpachter kan de bebouwing in de hoogte en de breedte uitbreiden: een zogenaamde verticale of horizontale bebouwingswijziging. Indien door de bebouwingswijziging de waarde van het erfpachtperceel toeneemt, is de erfpachter in beginsel een canonverhoging verschuldigd Hierbij moet in eerste instantie bekeken worden of de bebouwingswijziging van substantiele aard is of dat het een bebouwingswijziging betreft waarvoor depreciatie van toepassing is. Er geldt echter een vrijstelling van 100% van het bestaande bruto vloeroppervlak voor horizontale en verticale uitbreidingen van woningen. Uitbreidingen tot 100% kunnen zonder canonverhoging worden gerealiseerd.

Voor het aantal m² boven de grens van 100% geldt wel een canonverhoging De waardevermeerdering wordt berekend op basis van het geldende gemeentelijk grondprijsbeleid, waarbij goed gekeken moet worden of het om een uitbreiding gaat waarbij *depreciatie* van toepassing is of om een *substantiele wijziging*

De kortingsregeling, waarbij erfpachters mogen uitbreiden tot maximaal 100% van het bestaande bruto vloeroppervlak zonder dat daarvoor een canonverhoging in rekening wordt gebracht, is niet eenmalig en geldt in de volgende voorkomende gevallen:

- Bij een horizontale uitbreiding;
- Bij een verticale uitbreiding;
- Bij horizontale en verticale uitbreiding op hetzelfde moment, waarbij de vrijstelling geldt voor beide uitbreidingen tezamen en de oppervlakte waarvoor vrijstelling van toepassing is gemiddeld wordt over de verticale en horizontale uitbreiding.
- Voor uitbreidingen die in de tijd na elkaar plaatsvinden kunnen erfpachters keer op keer gebruik maken van de vrijstellingregeling

Het onderstaande stappenplan geeft meer inzicht op de handelingswijze bij de vrijstelling van uitbreiding in samenhang met het bepalen of het om een substantiele wijziging gaat of niet

Hoe te handelen bij uitbreidingen?

Het onderstaande stappenplan geeft aan hoe de grondprijs voor een uitbreiding tot stand komt

Stap 1. Bepaal de oppervlakte van de uitbreiding Deze oppervlakte is nodig om te bepalen of er sprake is van een substantiele wijziging De oppervlakte wordt per relevante meeteenheid bepaald: voor woningen is dit gebruiksoppervlak (go) en voor kleinschalige commerciele ruimten binnen woonmilieus is dit bruto vloeroppervlak (bvo)

Oppervlakte van uitbreiding is .. m² (cijfer a)
Oppervlakte van het bestaande recht is .. . m² (cijfer b)

Stap 2. Is de oppervlakte van de uitbreiding (cijfer a) groter dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande recht (cijfer b)?

JA ► er is sprake van een substantiële wijziging en de depreciatiefactor is niet van toepassing

NEE ► er is geen sprake van een substantiële wijziging en depreciatie is van toepassing.

Stap 3. Betreft het een uitbreiding van een woning?

JA ► vrijstelling van maximaal 100% van het bestaande bruto vloeroppervlak.

NEE ► vrijstelling van maximaal 100% van de uitbreiding is niet van toepassing De waardevermeerdering geldt voor de totale uitbreiding Dit was de laatste stap.

Let op: Bij een substantiële wijziging is depreciatie op de grondwaarde niet van toepassing is, maar wordt op basis van *maatwerk* een compensatie gegeven voor de relatief hoge bouwkosten van een kleinschalige uitbreiding.

Voorbeeld 1
Op 1 juni 1996 is een perceel met een eengezinswoning van 100 m² go in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft in september 2001 besloten de eengezinswoning uit te breiden met een dakopbouw van 100 m² go. Vrijstelling van maximaal 100% uitbreiding is van toepassing. De totale oppervlakte van de uitbreiding bedraagt 100 m² go en is meer dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande erfpachtrecht van 100 m² go, waardoor sprake is van substantiële wijziging en depreciatie niet van toepassing is. Maar de erfpachter krijgt vrijstelling voor maximaal 100% van de uitbreiding. Er dient dus geen canonverhoging betaald te worden.

Voorbeeld 2
Op 1 december 2000 is een perceel met een eengezinswoning van 100 m² go in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft in september 2001 besloten de eengezinswoning uit te breiden met een dakopbouw van 150 m² go. Vrijstelling van maximaal 100% uitbreiding is van toepassing. De oppervlakte van de uitbreiding *is meer dan 25%* van de totale oppervlakte van het bestaande erfpachtrecht, namelijk 150 m² go op 100 m² go. Er is dus sprake van een substantiële wijziging en depreciatie is niet van toepassing. De erfpachter krijgt vrijstelling over 100 m² go en dient dus alleen voor de overige 50 m² go een canonverhoging te betalen.

Voorbeeld 3
In 1990 is een perceel met een eengezinswoning van 100 m² go in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft in 2001 besloten de eengezinswoning uit te breiden met een dakopbouw van 50 m² go en een serre van 100 m² go. De totale oppervlakte van de uitbreiding bedraagt 150 m² go en is meer dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande erfpachtrecht van 100 m² go, waardoor depreciatie niet van toepassing is. De erfpachter krijgt vrijstelling voor 100 m² go van de uitbreiding. De horizontale en verticale uitbreiding vinden tegelijkertijd plaats en de erfpachter krijgt voor de horizontale uitbreiding 50 m² go vrijstelling en voor de verticale uitbreiding 50 m² go vrijstelling. Er dient dus alleen voor de overige 50 m² go sprake een canonverhoging betaald te worden. Bij de berekening van de waardevermeerdering van de horizontale uitbreiding moet rekening gehouden worden met reductie als gevolg van verdwijnen van onbebouwd terrein (zie paragraaf 1.5). De korting voor verdwijnen van onbebouwd oppervlak moet berekend worden op basis van de horizontale uitbreidingsoppervlakte die overblijft na aftrek van het vastgestelde horizontale uitbreidingsoppervlak (in dit voorbeeld 50 m²).

5) Horizontale uitbreiding kleinschalige bedrijfsruimten in woonmilieus

- De waardestijging van de grond is gelijk aan de grondwaarde van de horizontale uitbreiding.
- De grondwaarde wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met de relevante meeteenheid (aantal m² go, m² bvo, m² kavel, parkeerplaats) van de horizontale uitbreiding
  Let op, horizontale uitbreidingen van het bvo ten koste van onbebouwd terrein (bij gelijkblijvend kaveloppervlak) hebben geen gevolgen voor de grondwaarde indien de FSI kleiner dan 1 blijft of indien het aandeel kantoorvloeroppervlak *minder dan* 30% is (ongeacht de FSI).
- Horizontale uitbreidingen voor een garage brengen een grondprijsverhoging met zich mee. Voor een garage geldt een grondprijsverhoging op basis van maatwerk.

- Erfpachters mogen, gerekend vanaf 01-01-1998, eenmalig of in meerdere etappes horizontaal uitbreiden tot een maximum van 18 m² bvo, zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal m² bvo goed in een akte wordt vastgelegd Het aantal m² bvo boven de grens van 18 m² bvo leidt wel tot een canonverhoging De vrijstellingsregeling geldt pas met ingang van het vierde jaar na de ingangsdatum van het recht van erfpacht
- Depreciatie is van toepassing, behalve wanneer sprake is van een substantiele wijziging.

6) Verticale uitbreiding kleinschalige bedrijfsruimten in woonmilieus

- De waardestijging van de grond is gelijk aan de grondwaarde van de verticale uitbreiding op het reeds gebouwde.
- De grondwaarde wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² go van de verticale uitbreiding.
- Een dakterras behoort niet tot het bruto vloeroppervlak Bij een bestaand recht van erfpacht kan daarvoor dus geen grondprijs worden gerekend
- Erfpachters mogen, gerekend vanaf 01-01-1998, eenmalig of in meerdere etappes horizontaal uitbreiden tot een maximum van 18 m² bvo, zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal m² bvo goed in een akte wordt vastgelegd. Het aantal m² bvo boven de grens van 18 m² bvo leidt wel tot een canonverhoging De vrijstellingsregeling geldt pas met ingang van het vierde jaar na de ingangsdatum van het recht van erfpacht.
- Depreciatie is van toepassing, behalve wanneer sprake is van een substantiele wijziging

Bebouwingswijziging bestaande rechten: vrijstelling uitbreiding eerste 18 m² bvo en substantiële wijziging bij kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus

Inleiding

Indien de bebouwing op een erfpachtperceel verandert door volume-uitbreiding is er sprake van een bebouwingswijziging Wijziging van het erfpachtrecht is dan noodzakelijk. Een bebouwingswijziging leidt tot waardeverandering van het perceel Bij een waardevermeerdering wordt de geldende canon verhoogd

Vrijstelling eerste 18 m²

Een erfpachter kan de bebouwing in de hoogte en de breedte uitbreiden een zogenaamde verticale of horizontale bebouwingswijziging. Indien door de bebouwingswijziging de waarde van het erfpachtperceel toeneemt, is de erfpachter in beginsel een canonverhoging verschuldigd. Hierbij moet in eerste instantie bekeken worden of de bebouwingswijziging van substantiële aard is of dat het een bebouwingswijziging betreft waarvoor depreciatie van toepassing is Er geldt echter een vrijstelling van de eerste 18 m² bvo voor horizontale en verticale uitbreidingen van kleinschalige commerciele ruimten binnen woonmilieus. Uitbreidingen tot 18 m² bvo kunnen zonder canonverhoging worden gerealiseerd *De vrijstelling is eenmalig van toepassing op de totale bebouwingswijziging van maximaal 18 m² bvo en gaat in na het vierde jaar na ingangsdatum van het be-*

treffende recht van erfpacht[11]. Om te voorkomen dat bij een volgende bebouwingswijziging opnieuw aanspraak gemaakt wordt op de vrijstelling, dient van de uitbreiding tot 18 m² bvo een akte te worden opgesteld waarin vermeld wordt dat de bebouwing is gewijzigd

Voor het aantal m² boven de grens van 18 m² bvo geldt wel een waardevermeerdering en dus canonverhoging De waardevermeerdering wordt berekend op basis van het geldende gemeentelijk grondprijsbeleid, waarbij goed gekeken moet worden of het om een uitbreiding gaat waarbij *depreciatie* van toepassing is of om een *substantiële wijziging*

De kortingsregeling, waarbij erfpachters mogen uitbreiden tot maximaal 18 m² bvo zonder dat daarvoor een canonverhoging in rekening wordt gebracht, is eenmalig en geldt in de volgende voorkomende gevallen

- Bij een horizontale uitbreiding;
- Bij een verticale uitbreiding;
- Bij horizontale en verticale uitbreiding op hetzelfde moment, waarbij de vrijstelling van maximaal 18 m² geldt voor beide uitbreidingen tezamen en de oppervlakte waarvoor vrijstelling van toepassing is gemiddeld wordt over de verticale en horizontale uitbreiding. Indien horizontale en verticale uitbreiding in verschillende etappes plaatsvindt wordt opgeteld op basis van tijdstip van de uitbreiding, van middeling is dan geen sprake
- Bij uitbreiding in een keer of in meerdere etappes, waarbij de vrijstelling voor maximaal 18 m² bvo als totale uitbreiding gezien moet worden Opeenvolgende uitbreidingen worden dus bij elkaar opgeteld tot 18 m² bvo, daarboven is canonverhoging verschuldigd.

Let op: Indien binnen vier jaar na ingangsdatum van het bestaande erfpachtrecht een uitbreiding plaatsvindt, is er geen sprake van korting op de eerste 18 m² bvo uitbreiding. Als de erfpachter enkele jaren later opnieuw besluit uit te breiden (na het vierde jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht) is de kortingsregel van maximaal 18 m² bvo echter wel van toepassing.
Het onderstaande stappenplan geeft meer inzicht op de handelingswijze bij de vrijstelling van uitbreiding in samenhang met het bepalen of het om een substantiële wijziging gaat of niet

Hoe te handelen bij uitbreidingen?

Het onderstaande stappenplan geeft aan hoe de grondprijs voor een uitbreiding tot stand komt

Stap 1. Bepaal de oppervlakte van de uitbreiding. Deze oppervlakte is nodig om te bepalen of er sprake is van een substantiële wijziging De oppervlakte wordt per relevante meeteenheid bepaald: voor woningen is dit gebruiksoppervlak (go) en voor kleinschalige commerciele ruimten binnen woonmilieus is dit bruto vloeroppervlak (bvo)

Oppervlakte van uitbreiding is .. . m² (cijfer a)
Oppervlakte van het bestaande recht is m² (cijfer b)

[11] De vrijstelling gaat pas in na het vier jaar na ingangsdatum van erfpachtrecht om te voorkomen dat de kortingsregeling oneigenlijk gebruikt wordt bij de bouw van nieuwe woningen om op die manier een lagere grondprijs te realiseren

Stap 2. Is de oppervlakte van de uitbreiding (cijfer a) groter dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande recht (cijfer b)?

JA ► er is sprake van een substantiële wijziging en de depreciatiefactor is niet van toepassing

NEE ► er is geen sprake van een substantiele wijziging en depreciatie is van toepassing

Stap 3. Betreft het een uitbreiding van een kleinschalige commerciële ruimte binnen een woonmilieu?

JA ► vrijstelling van de eerste 18 m² bvo van de uitbreiding is mogelijk van toepassing, ga door naar stap 4

NEE ► vrijstelling van de eerste 18 m² bvo van de uitbreiding is niet van toepassing De waardevermeerdering geldt voor de totale uitbreiding. Dit was de laatste stap

Stap 4. Is het bestaande erfpachtrecht ouder dan 4 jaar?

JA ► vrijstelling van de eerste 18 m² bvo van de uitbreiding is van toepassing.
De canonverhoging wordt berekend op basis van de waardevermeerdering van de oppervlakte van de uitbreiding die overblijft na aftrek van de eerste 18 m² bvo, waarvoor een vrijstelling geldt.

NEE ► er is geen vrijstelling van toepassing
De canonverhoging wordt berekend op basis van de waardevermeerdering van de totale uitbreiding.

Let op: Een kleinschalige uitbreiding brengt in de praktijk vaak relatief hoge stichtingskosten met zich mee Hiervoor is de kortingsregel, waarbij een vrijstelling voor maximaal 18 m² bvo geldt, in het leven geroepen, naast de depreciatiefactor. Bij een substantiële wijziging is depreciatie op de grondwaarde niet van toepassing is, maar wordt op basis van *maatwerk* een compensatie gegeven voor de relatief hoge bouwkosten van een kleinschalige uitbreiding.

Voorbeeld
In 1995 is een perceel met een bedrijfsruimte van 120 m² bvo binnen een woonmilieu in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft in 2000 besloten de bedrijfsruimte uit te breiden met een uitbouw van 60 m² bvo. De totale uitbreiding van 60 m² bvo is meer dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande erfpachtrecht van 120 m² bvo. Er is dus sprake van een substantiële wijziging en depreciatie is niet van toepassing. De erfpachter krijgt dus vrijstelling voor de eerste 18 m² bvo van de uitbreiding. Er dient dus alleen voor de overige 44 m² bvo een canonverhoging betaald te worden.

7) Horizontale en verticale splitsing

- De huidige canon moet evenredig over de te vormen delen van erfpachtrechten worden verdeeld Hierbij geldt dat bij woningen de bergingen ook worden meegerekend in het oppervlak. Het aandeel van elk deel van erfpachtrecht in de te verdelen canon wordt bepaald door de actuele grondwaarde ervan.
- Alleen indien woningen bij de splitsing betrokken zijn moeten bij een horizontale splitsing de meest recente Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard Dit geldt niet voor een verticale splitsing

8) Conversie of herziening

- Converteren houdt in dat een tijdelijk recht van erfpacht wordt omgezet naar een voortdurend recht van erfpacht
- De grondwaarde voor *meergezinswoningen* wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² go
- De grondwaarde voor *eengezinswoningen* wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² go van de woning
- Wanneer sprake is van extensief bebouwde kavels (het kaveloppervlak is tenminste 1,25 keer zo groot als het bruto vloeroppervlak (bvo) van de woning), dient een deel van de kavel (ter grootte van het bruto vloeroppervlak van de woning) te worden gewaardeerd tegen de grondprijs voor eengezinswoningen. Het resterende deel dient –in overleg met OGA- te worden gewaardeerd conform het werkelijke gebruik, bijvoorbeeld als "tuin" of "erf".
- De grondwaarde voor kantoorruimte en bedrijfsruimte wordt berekend door de actuele grondprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² bvo van of aantal m² grond, waarbij geldt:
  - indien FSI < 1: grondprijs * m² kavel,
  - indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30%: grondprijs * m² kavel,
  - indien FSI ≥ 1 *en* aandeel kantoorvloeroppervlak > 30% grondprijs * m² bvo
- Depreciatie is van toepassing, behalve wanneer *sprake* is van een substantiele wijziging.
- De meest recente Algemene Bepalingen moeten van toepassing worden verklaard.

9) Herziening erfpachtcontract einde tijdvak door de gemeente (Algemene Bepalingen 1966, 1994 en 2000)

- De grondwaarde voor meergezinswoningen is maatwerk. Hiervoor dient de sector Programma te worden geraadpleegd
- De grondwaarde voor eengezinswoningen wordt berekend door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² go van de woning.
- Wanneer sprake is van extensief bebouwde kavels (het kaveloppervlak is tenminste 1,25 keer zo groot als het bruto vloeroppervlak van de woning), dient een deel van het kavel (ter grootte van het bruto vloeroppervlak van de woning) te worden gewaardeerd tegen de eenheidsprijs voor eengezinswoningen. Het resterende deel dient –in overleg met OGA- te worden gewaardeerd conform het werkelijke gebruik, bijvoorbeeld als "tuin" of "erf"
- De grondwaarde voor kantoorruimte en bedrijfsruimte wordt berekend door de actuele grondprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² bvo van of aantal m² grond, waarbij geldt
  - indien FSI < 1 grondprijs * m² kavel,
  - indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30% grondprijs * m² kavel,
  - indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak > 30% grondprijs * m² bvo
- Depreciatie is van toepassing, behalve wanneer sprake is van een substantiele wijziging.
- De meest recente Algemene Bepalingen moeten van toepassing worden verklaard.

Rekenvoorbeeld
Een woning met een go van 150 m² (165 m² bvo) staat op een kavel van 500 m². De grondprijs per m² go bedraagt € 682. Op basis van een FSI van 1 wordt 165 m² van de kavel aan de woning toegerekend, en resteert 335 m². Deze grond wordt gebruikt als tuin, en wordt als zodanig aangemerkt. De grondprijs is: (150 x 682 x 60%)+(335 x zie paragraaf 1.2 x 682 x 0,3 x 60%) = € 110.730

10) Tuinuitbreidingen bij woningbouw

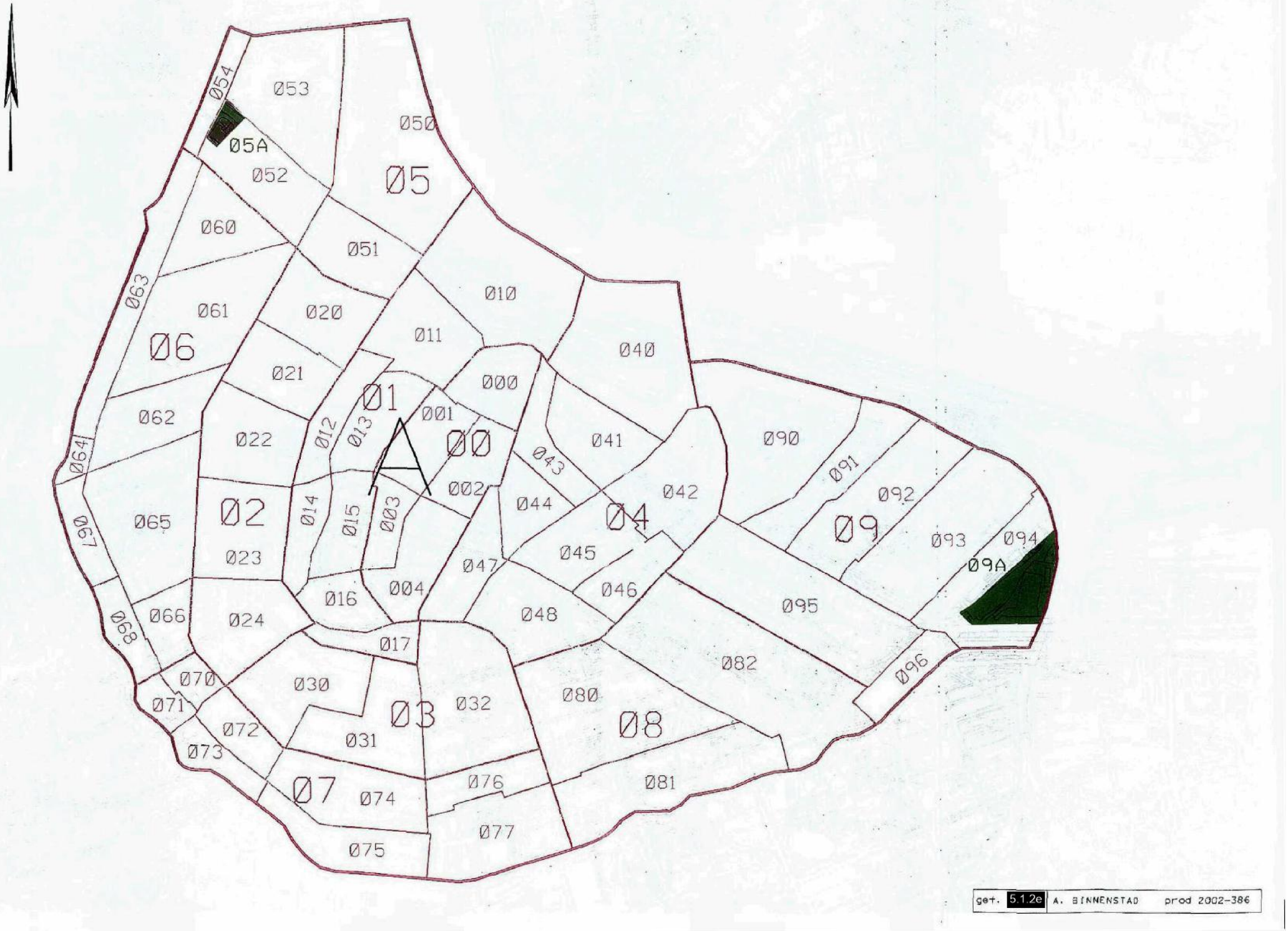
- De canon voor de tuinuitbreidingen wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende grondwaarde en canonpercentage, met dien verstande dat bij tuinuitbreidingen de grondprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd wordt met de factor 0,3
- De grondwaarde van tuinuitbreidingen wordt berekend volgens de volgende formule: *m² grond * grondprijs * 0,3.*

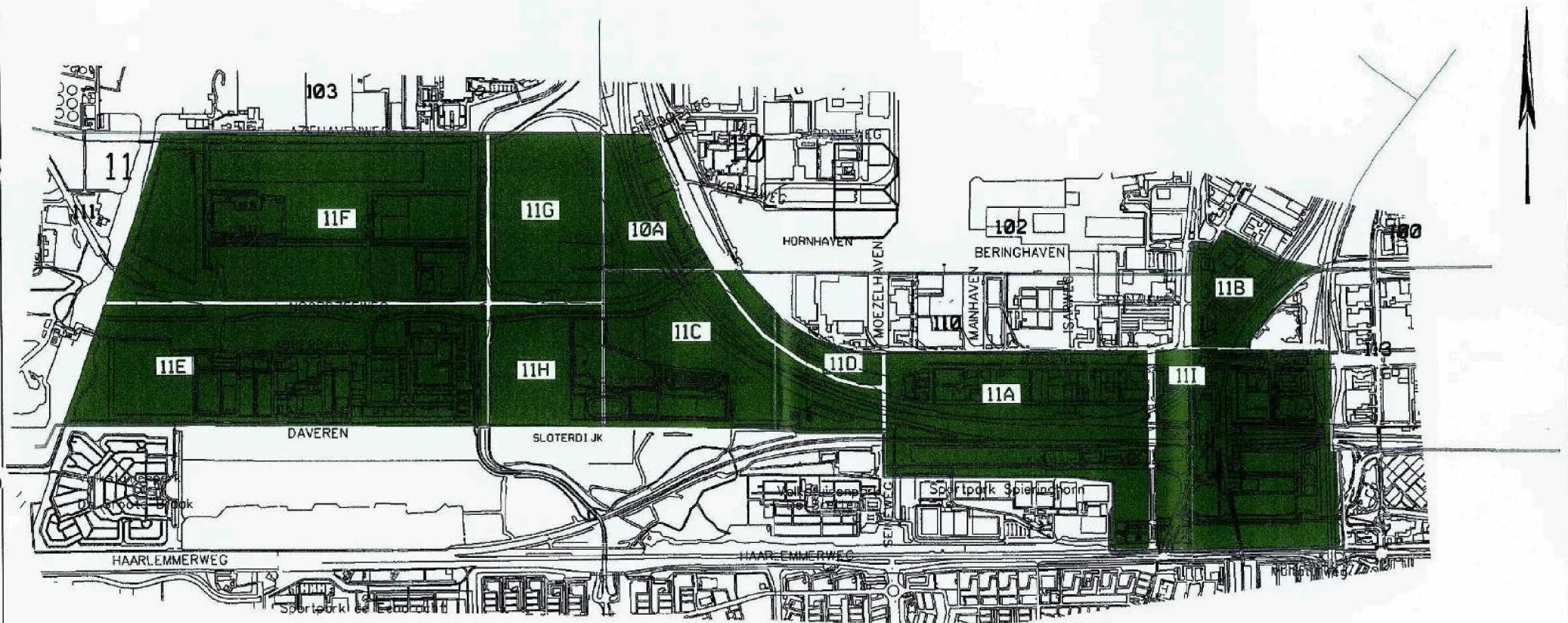
Indien er sprake is van een tuinuitbreiding ten behoeve van een corporatie, wordt deze om niet uitgegeven (zie ook de omschrijving uit het Boek der Besluiten van B&W inzake grondzaken, 1997)

Bijlage I Kaarten

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 J per stadsdeel met kleuren een onderscheid gemaakt. De rode gebieden kunnen als woonmilieu gekenmerkt wordt, waarbij de bovengenoemde grondprijzen voor bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte van toepassing zijn. De groene gebieden op de kaarten worden expliciet niet als woonmilieu gezien, doorgaans omdat het een kantoorlocatie, bedrijventerrein, winkelconcentratie of gemengd woon/werkmilieu betreft. Voor deze gebieden is in hoofdstuk 3 vaak een grondprijs voor kantoren en bedrijven opgenomen Indien daar geen grondprijs staat, of indien het om winkelruimte gaat, moet contact worden opgenomen met de afdeling Vastgoedadvisering voor een passende grondprijs. Indien op de kaarten voor een bepaalde locatie helemaal geen kleur is aangebracht, dient voor de grondprijsbepaling altijd contact te worden opgenomen met de afdeling Vastgoedadvisering.

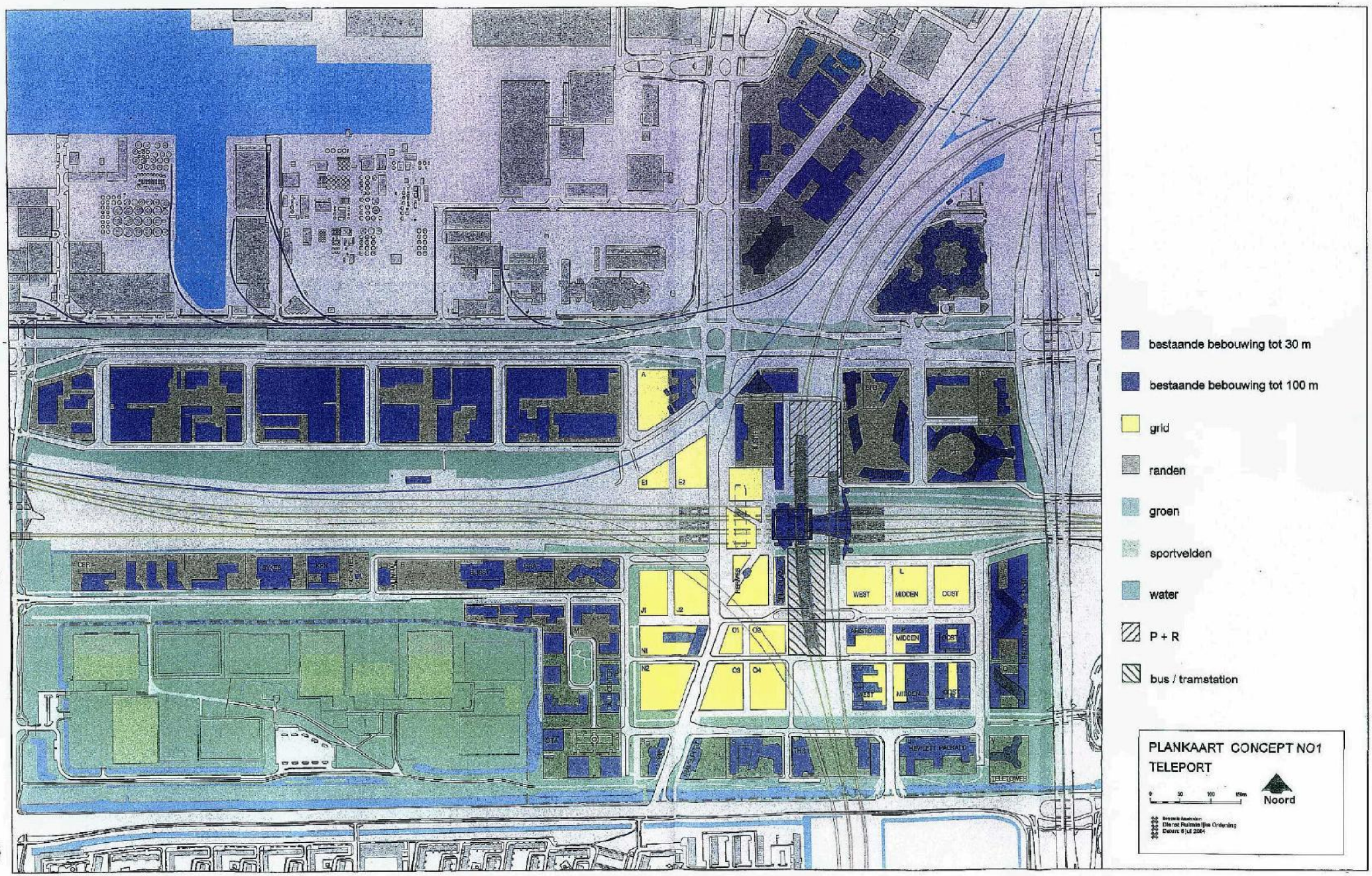
0008


054
053
050
05A
052
05
060
051
063
061
020
010
06
011
040
021
000
01
062
001
022
012
013
00
041
090
064
043
042
091
092
002
044
02
014
015
003
04
09
065
093
094
09A
067
023
045
047
016
004
046
095
066
024
048
068
017
082
070
030
096
080
071
032
03
08
072
031
073
076
081
07
074
077
075
get. 5.1.2e
A. BINNENSTAD
prod 2002-386

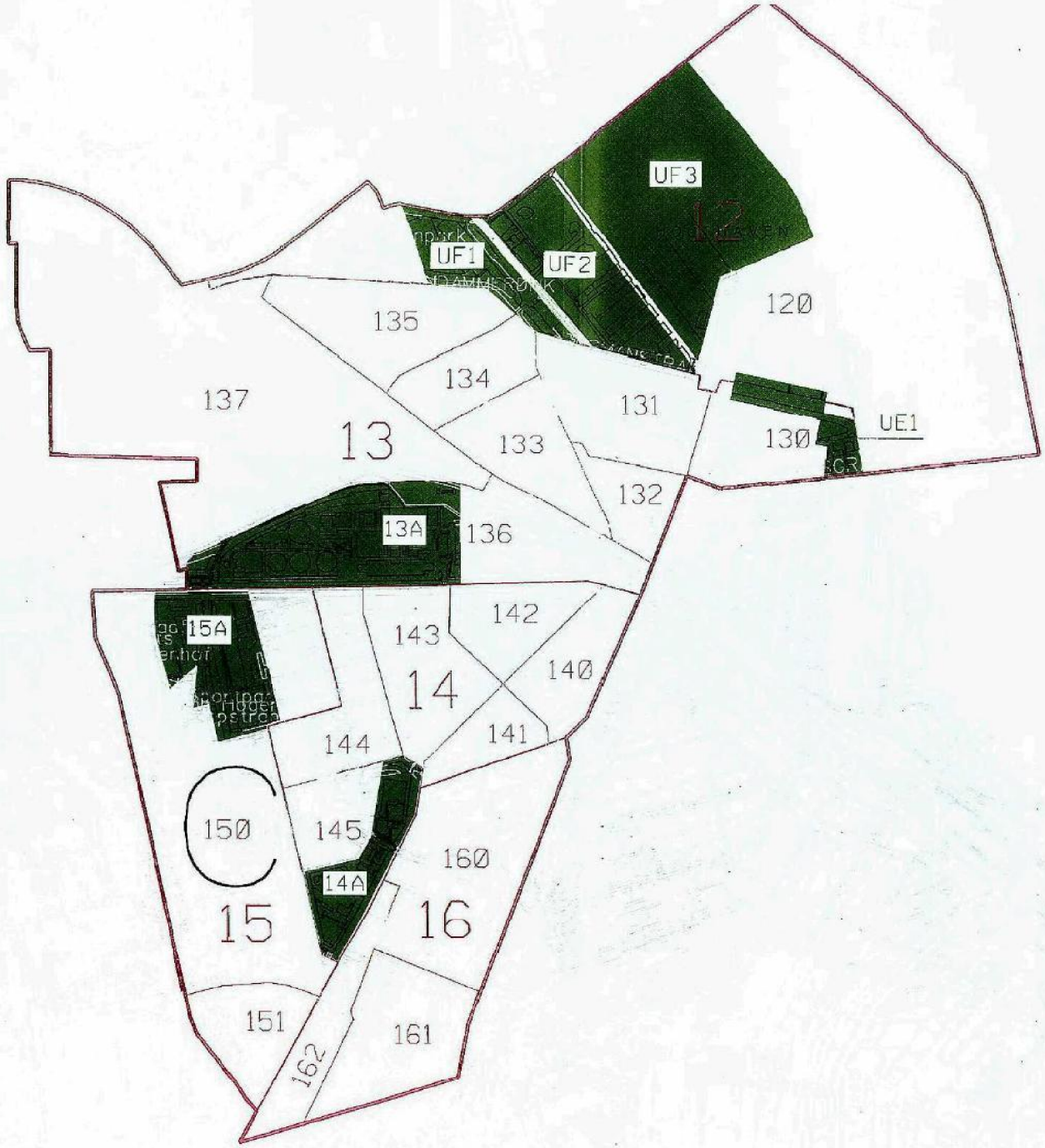


get. [redacted] | westpoort | d.d. 02-12-2004

...\BASISwestpoort.dgn 17-12-2004 8:02:24

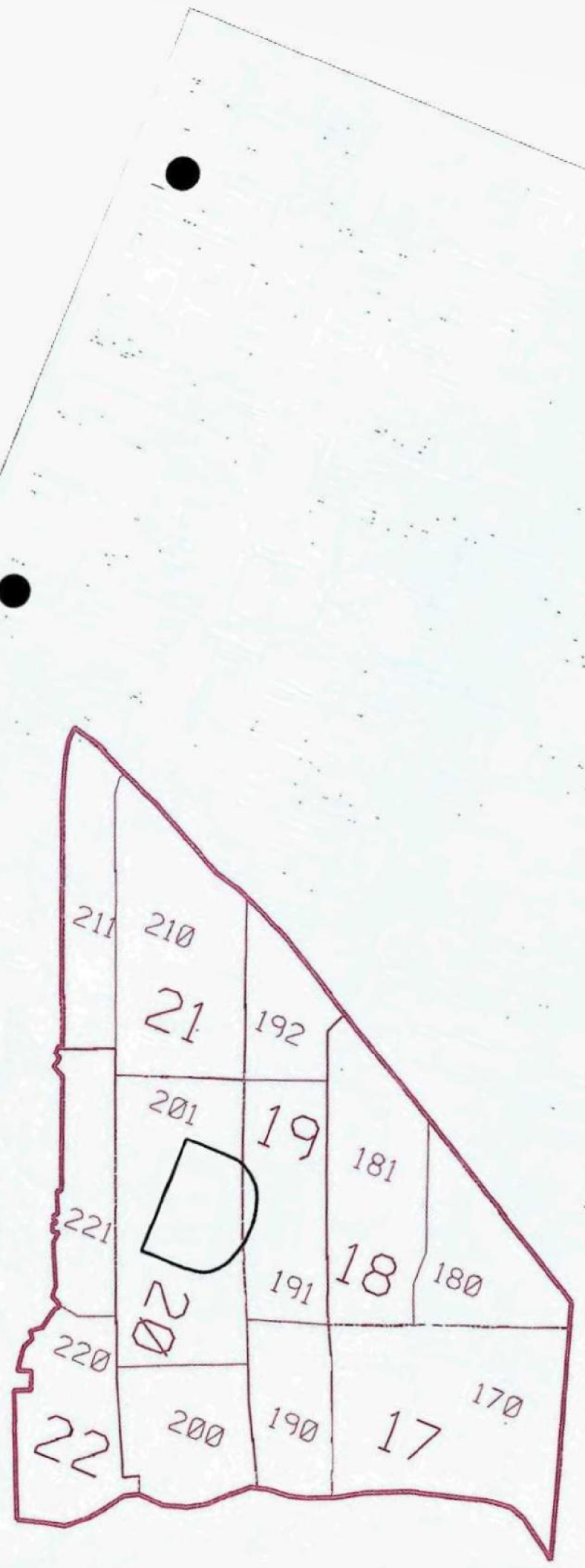

bestaande bebouwing tot 30 m
bestaande bebouwing tot 100 m
grid
randen
groen
sportvelden
water
P + R
bus / tramstation
PLANKAART CONCEPT NO1
TELEPORT
Noord
WEST
MIDDEN
OOST
HEWLETT PACKARD
TELETOWER

0008



get. 5.1.2e | C. WESTERPARK prod. 2002-388

0008



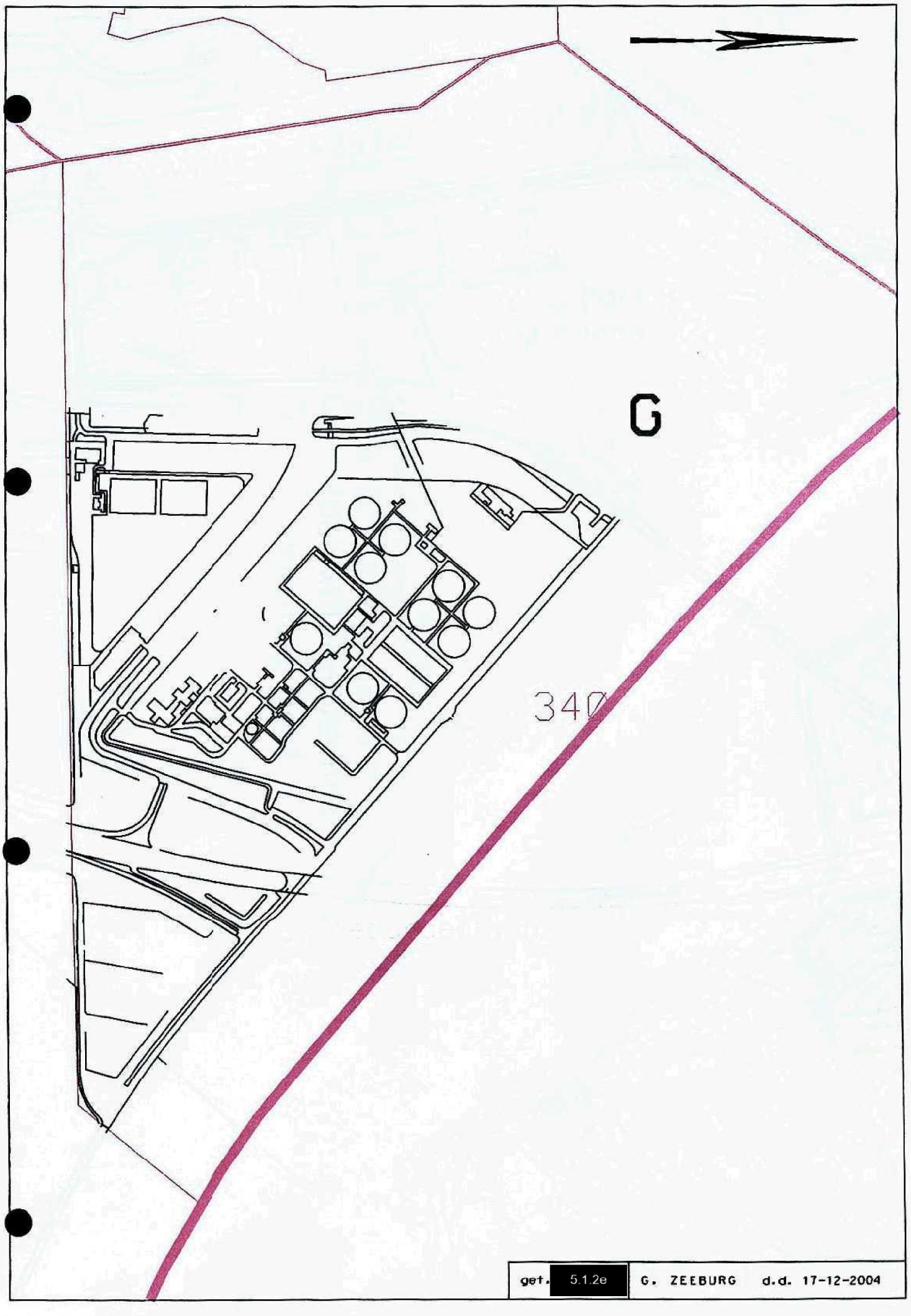
get. 5.1.2e D. OUD-WEST prod 2002-389

0008



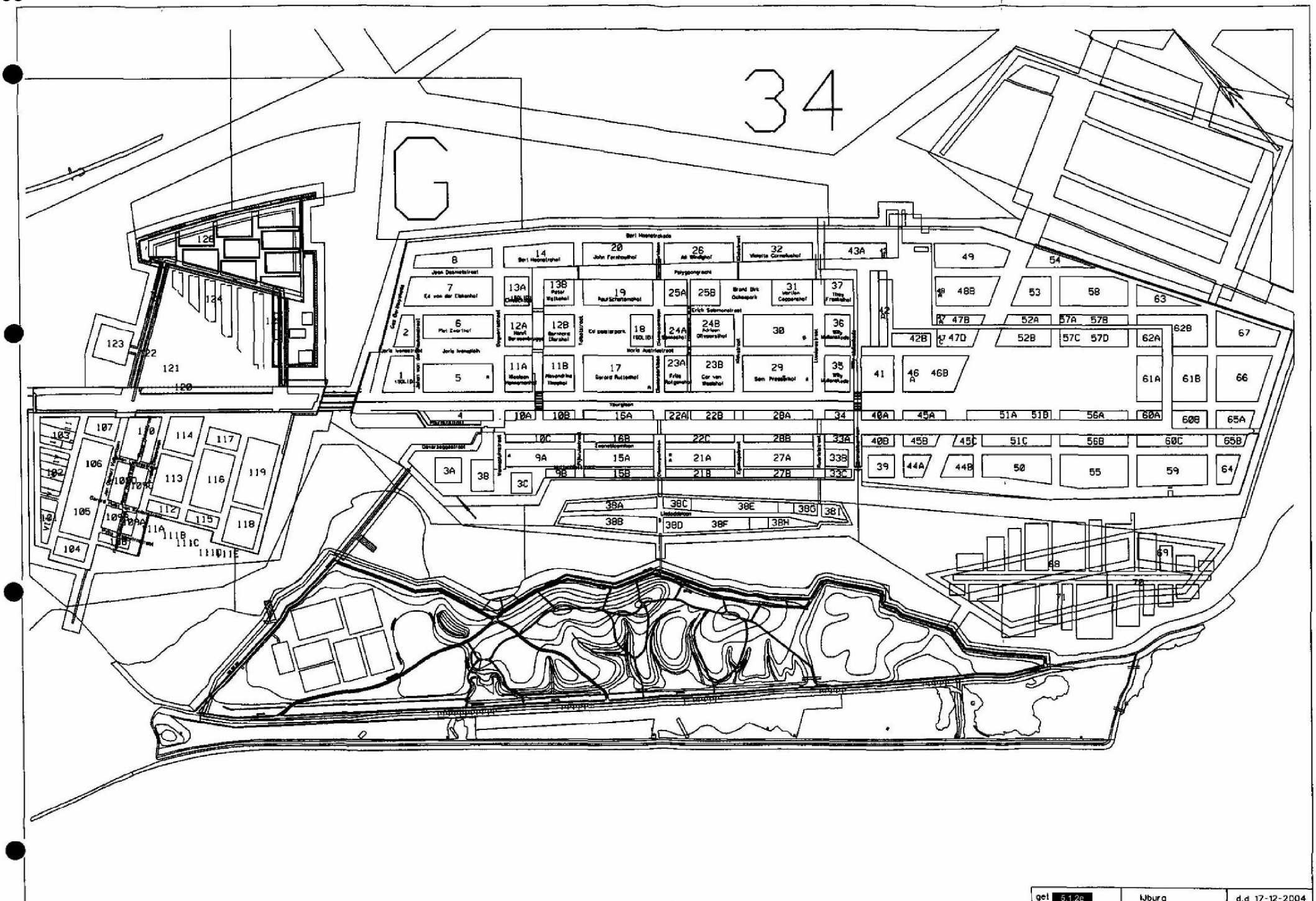
...\BASISzeeburg.dgn 17-12-2004 8:08:54

0008

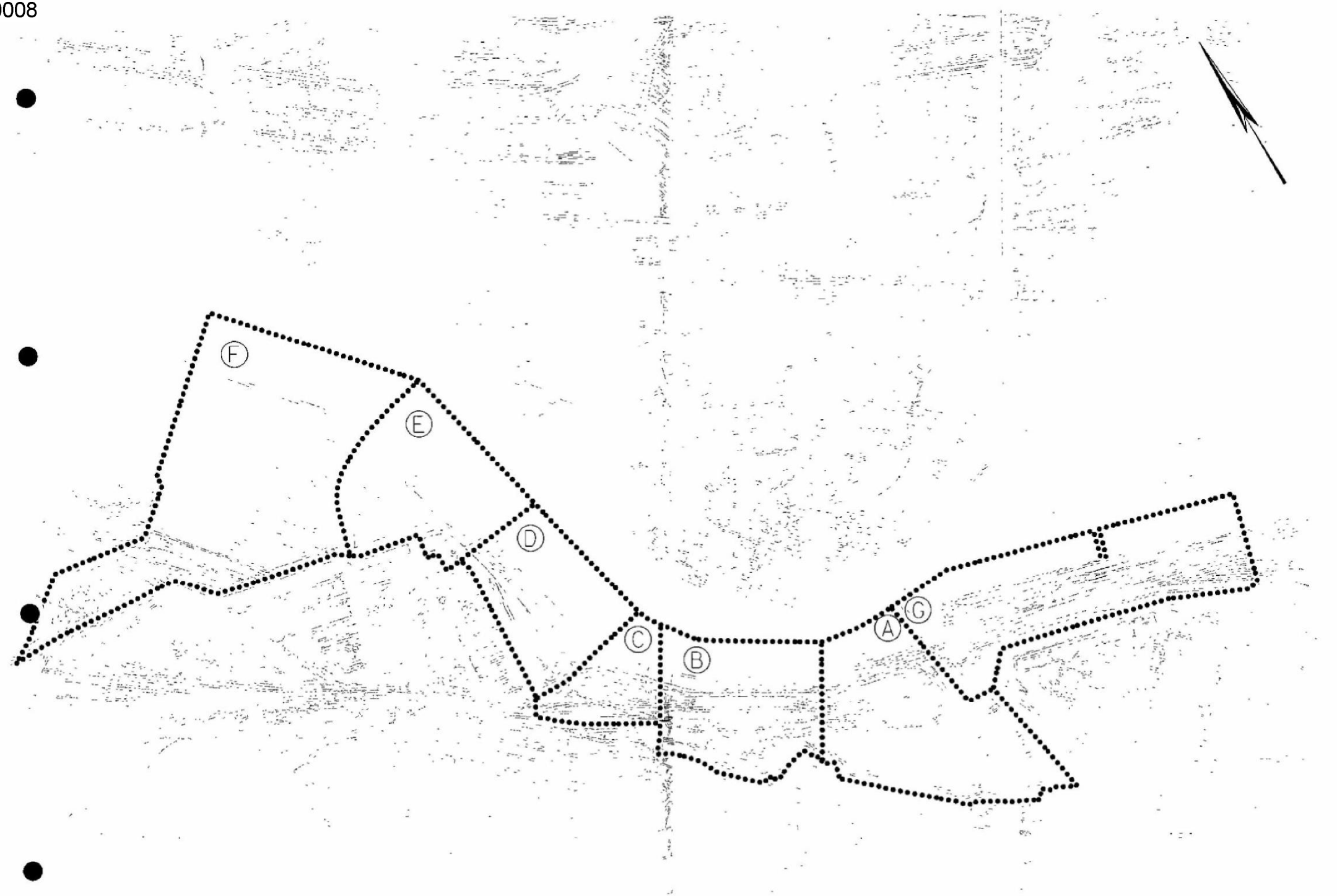


get. 5.1.2e G. ZEEBURG d.d. 17-12-2004

0008


34
G
Bert Haanstrakade
Joan Desmetstraat
Polygoongracht
Erich Salomonstraat
Joris Ivensplein
Joris Ivenskade
Overtoomsesluis
Overtoomse Veld
Vondelstraat
Hobbemastraat
Ruysdaelstraat
Van Baerlestraat
Museumplein
Van Gogh Museum
Rijksmuseum
Stedelijk Museum
Concertgebouw
Concertgebouwplein
Jan Luijkenstraat
Paulus Potterstraat
Van Eeghenstraat
Van Baerlestraat
Roelofstraat
Boerhaavestraat
Tesselschadestraat
Hobbemastraat
Ruysdaelstraat
Overtoomse Sluis
Overtoomse Veld
Vondelstraat
Jan Luijkenstraat
Paulus Potterstraat
Van Eeghenstraat
Roelofstraat
Boerhaavestraat
Tesselschadestraat
Museumplein
Van Gogh Museum
Rijksmuseum
Stedelijk Museum
Concertgebouw
Concertgebouwplein
Van Baerl

0008



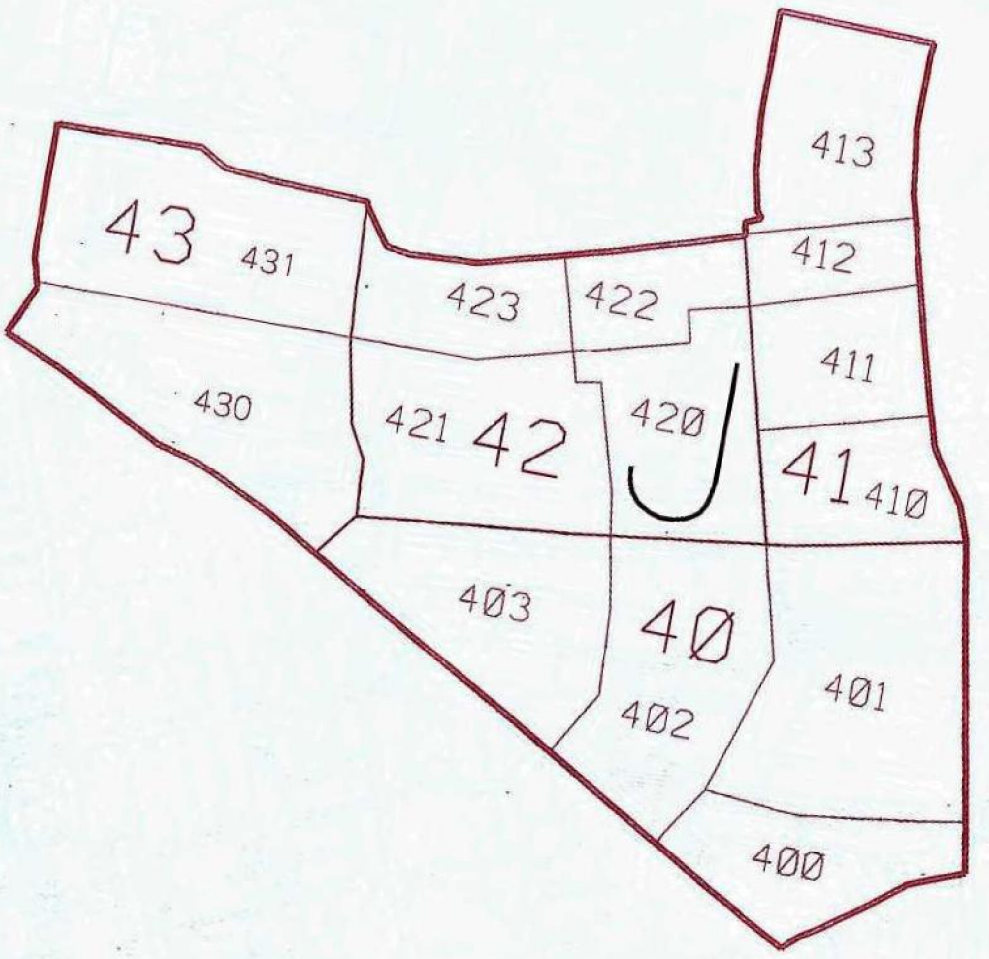
get. 5.1.2e IJOEVERS prod. 2002-391



gel. 5.1.2e | Bos en Lommer | d.d. 16-11-2004

...\BASIS\bosenlommer.dgn 17-12-2004 7:36:15

0008



get. 5.1.2e | J. DE BAARSJES opdr. 2002-393

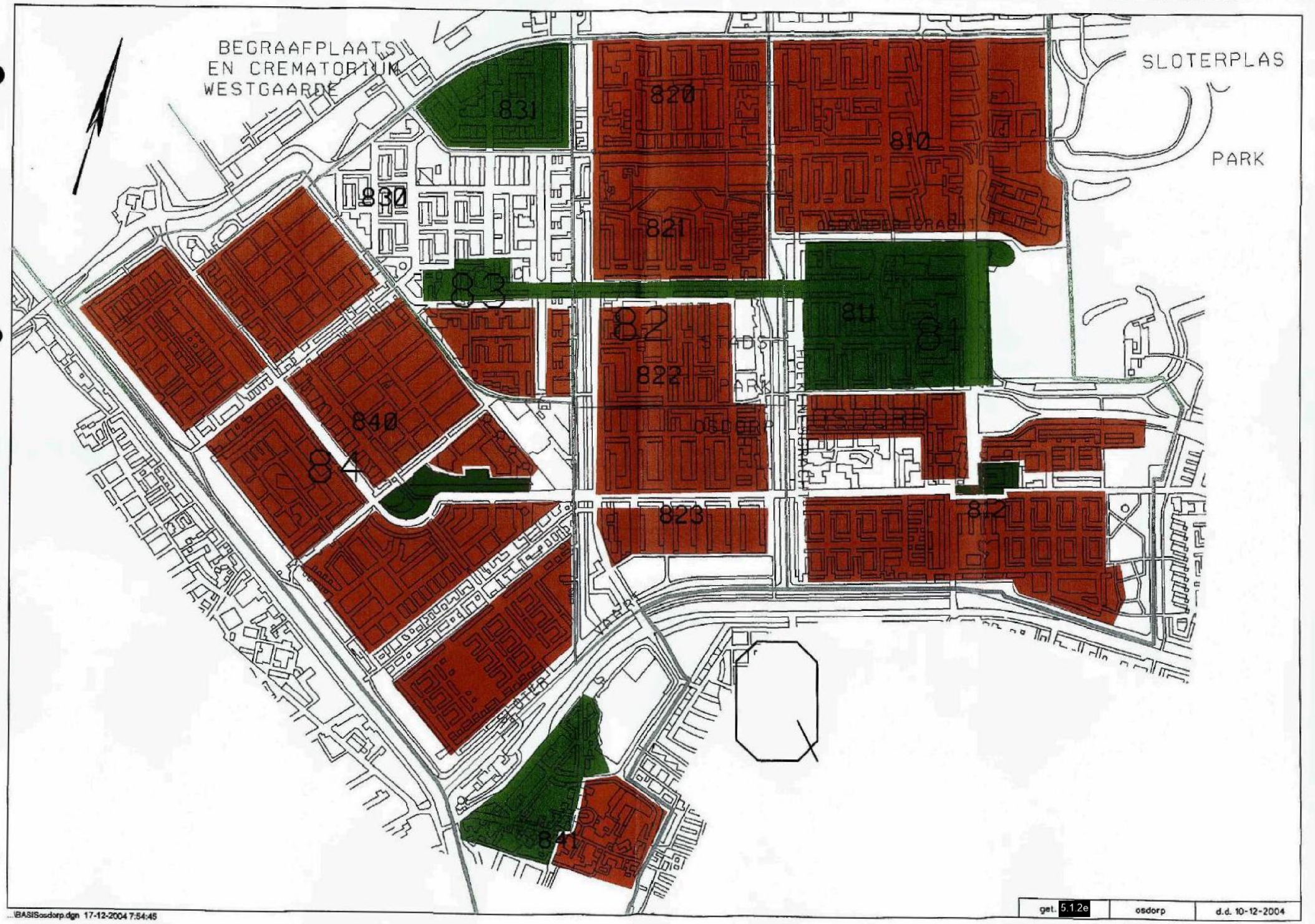
0008



get. 5.1.2e | Noord A | d.d. 02-12-2004

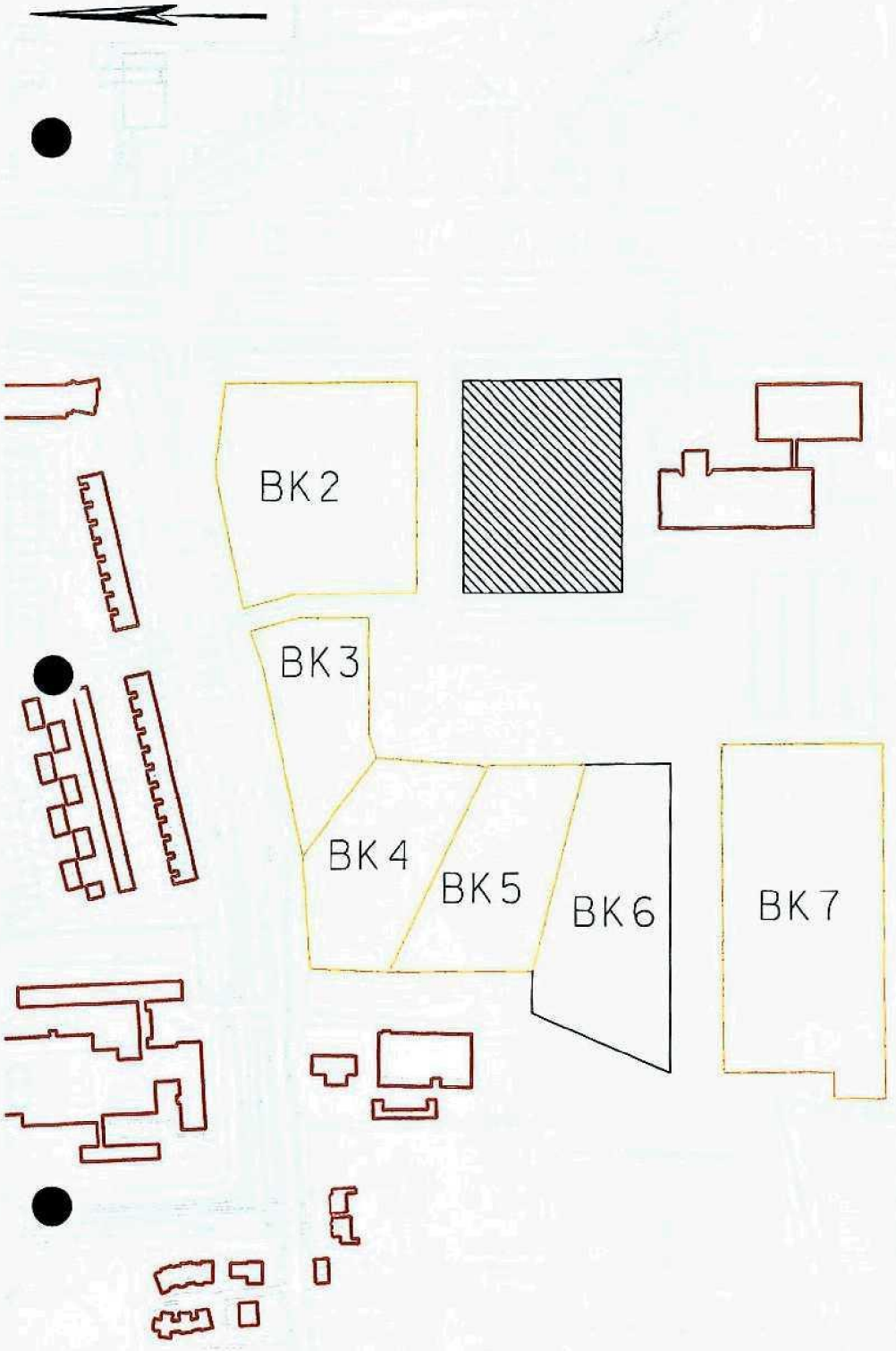
...\BASISnoordA.dgn 17-12-2004 7:47:13


NARITAWEG
750
751
75
HAARLEMMERVAART
790
HAARLEMMERWEG
761
760
76
770
781
BURGEMEESTER DE VLUGTLAAN
762
78
780
771
79
BURGEMEESTER ROELSTRAAT
782
772
777
773
BURGEMEESTER ROELSTRAAT
PRESIDENT ALENDLAAN
774
SLOTERPLAS
get. 5.1.2e
geuzenveld-slotermeer
d.d. 16-11-2004
...\BASIS\geuzenveld-slotermeer.dgn 17-12-2004 7:42:39


BEGRAAFPLAATS
EN CREMATORIUM
WESTGAARDE
SLOTERPLAS
PARK
831
820
810
821
830
83
81
82
822
840
84
823
812
841
get. 5.1.2e
osdorp
d.d. 10-12-2004
...\BASISosdorp.dgn 17-12-2004 7:54:45



...\BASIS\sloterpaart.dgn 17-12-2004 7:58:30



Gebouw bestaand

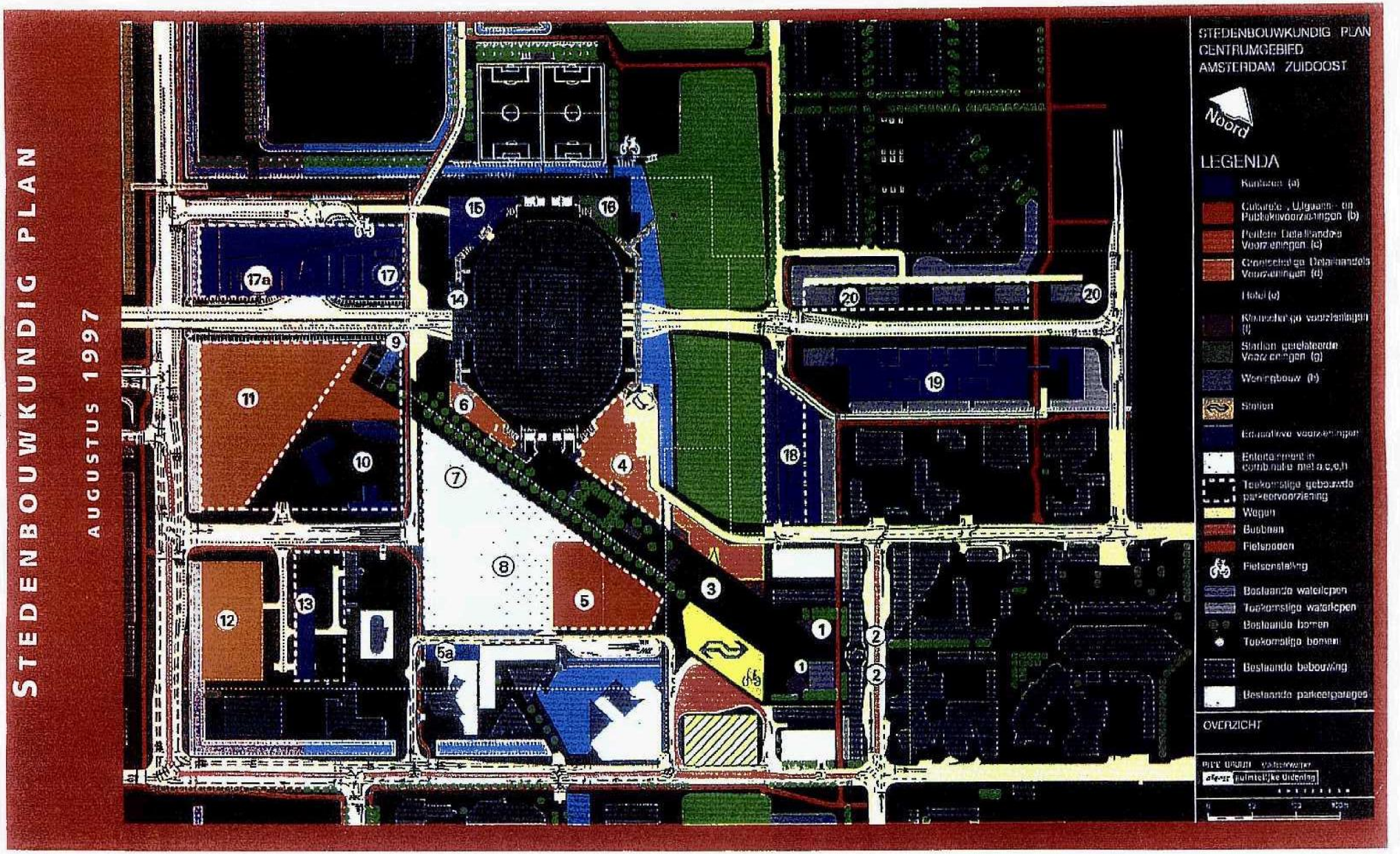
Uitgeefbaar

In onderhandeling



get 5.1.2e	zuid-oost	d.d. 16-11-2004

...\BASISzuidoost.dgn 17-12-2004 8:14:01


STEDENBOUWKUNDIG PLAN
AUGUSTUS 1997
STEDENBOUWKUNDIG PLAN
CENTRUMGEBIED
AMSTERDAM ZUIDOOST
Noord
LEGENDA
Kantoren (a)
Culturele, Uitgaans- en Publiekvoorzieningen (b)
Perifere Detailhandels Voorzieningen (c)
Grootschalige Detailhandels Voorzieningen (d)
Hotel (e)
Maatschappelijke voorzieningen (f)
Stedelijk gerelateerde Voorzieningen (g)
Woningbouw (h)
Station
Exploitatieve voorzieningen
Entertainment in combinatie met a,c,e,h
Toekomstige gebouwde parkeervoorziening
Wegen
Busbaan
Fietspaden
Fietsenstalling
Bestaande waterlopen
Toekomstige waterlopen
Bestaande bomen
Toekomstige bomen
Bestaande bebouwing
Bestaande parkeergarages
OVERZICHT
PLEIN OOSTENRIJK
ateliers
gemeentelijke dienst
0
50
100
200m

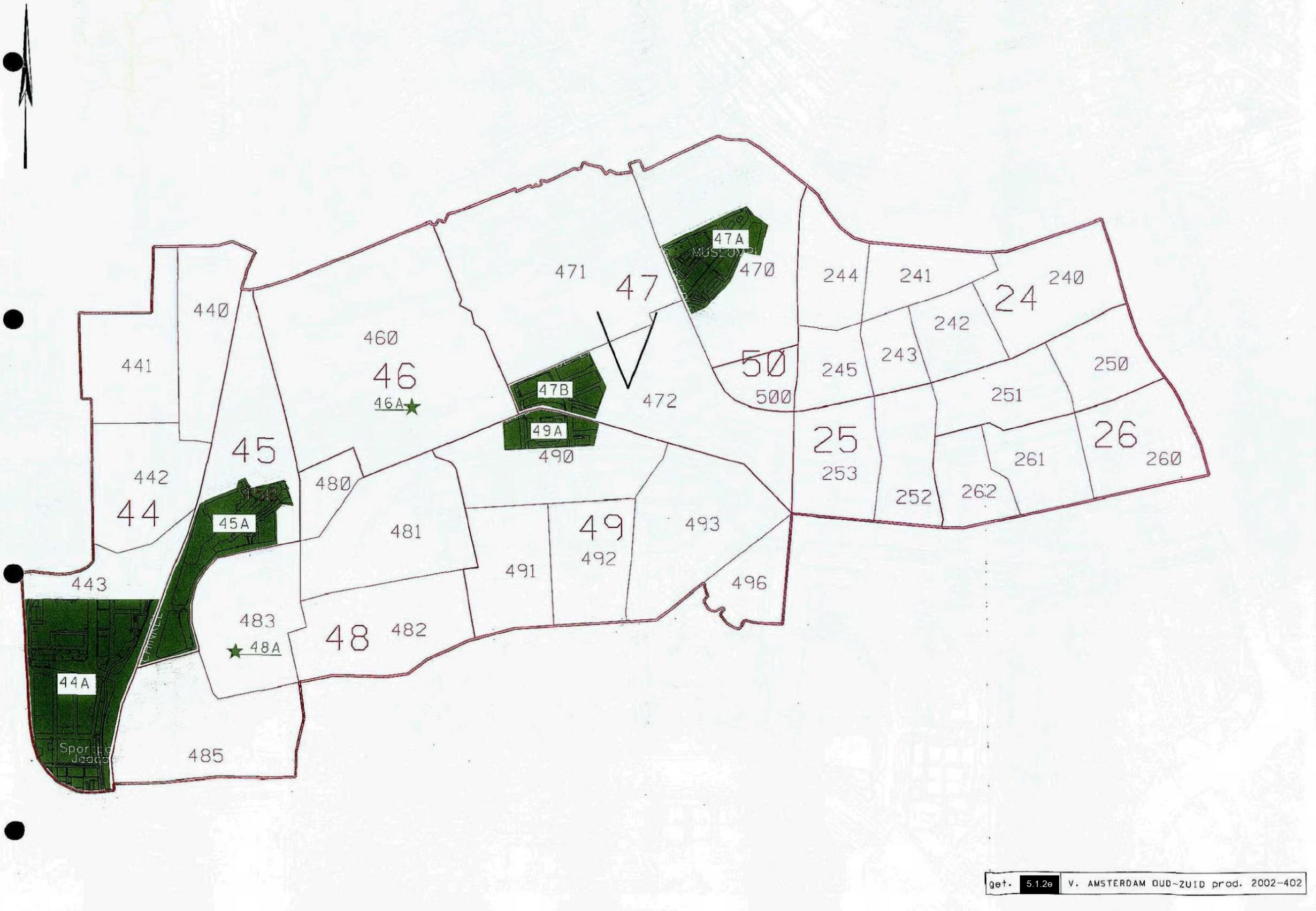
0008



get. 5.1.2e	oost-watergraafsmeer	d.d. 02-12-2004

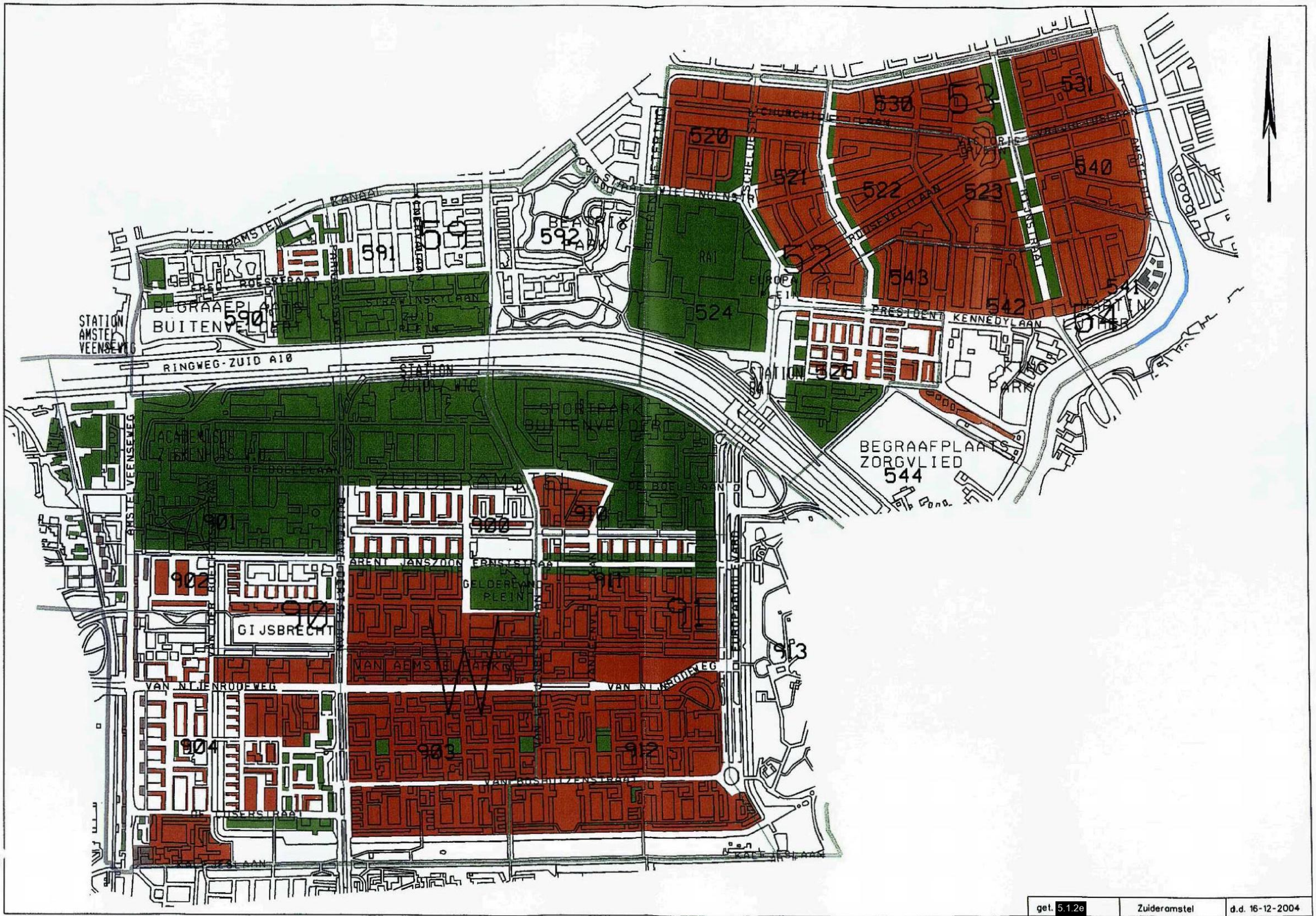
...\BASISoost-wgm.dgn 17-12-2004 7:51:12

0008



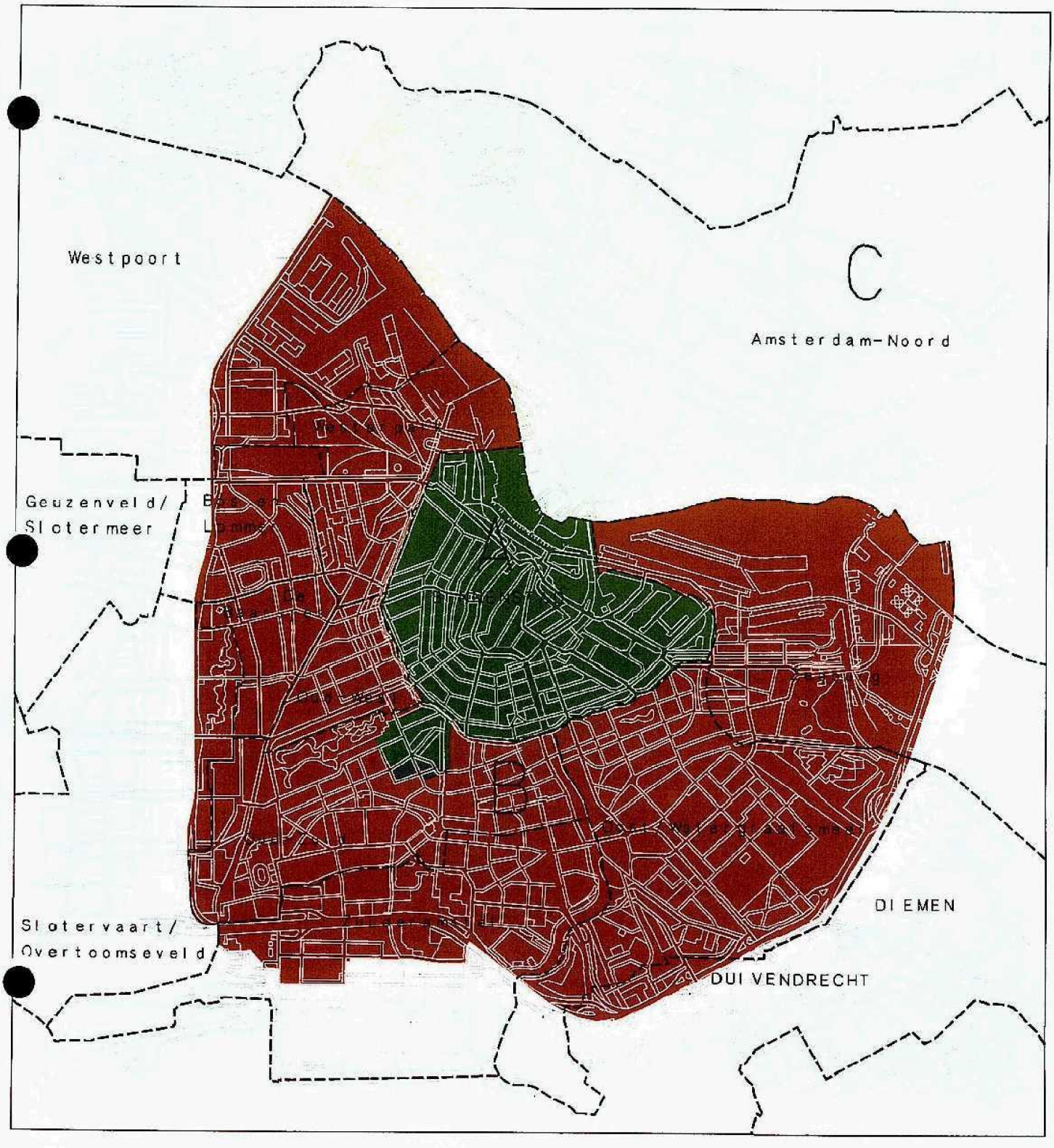
get. 5.1.2e | V. AMSTERDAM OUD-ZUID prod. 2002-402

0008



get. 5.1.2e	Zuideramstel	d.d. 16-12-2004

...\BASISzuideramstel.dgn 17-12-2004 7:31:33



TARIEFGEBIED A

TARIEFGEBIED B

TARIEFGEBIED C

get. 5.1.2e TARIEFGEBIEDEN opdr. 2002-405

0008


STICHTINGSKOSTEN opdr. 2002-406
get. 5.1.2e
Gebiedsindeling stichtingskosten woningbouw
Binnen de gordel
Gordel '20 - '40
Buiten de gordel
A
B
C
D
G
H
J
N
P
Q
R
T
U
V
W
10
11
36
37
38
39
40
41
42
43
44
48
49
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
90
91
92
93
94
95
96
97
98

Bijlage J Bestemmingscatalogus

Inleiding

De Gemeenteraad stelt jaarlijks het gemeentelijk grondprijsbeleid vast bij de vaststelling van de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid, waarna het College van Burgemeester en Wethouders de concrete grondprijzen per bestemmingscategorie vaststelt.

Als aanvulling hierop wordt jaarlijks de Bestemmingscatalogus vastgesteld omdat :

1) een precieze omschrijving van bestemming een vereiste is om de juiste grondwaarde te bepalen
2) 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 worden gehanteerd.

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

a nieuwe bestemmingen/ontwikkelingen en door
b. marktontwikkelingen voor uitgifte en grondprijsbepaling achterhaalde bestemmingen

in één catalogus zijn opgenomen, zodat de bestemmingen in zowel nieuwe als bestaande erfpachten voldoende onderscheidend waren gedefinieerd en effectief kunnen worden beheerd.

De catalogus bestaat naast de definities van de onderscheiden bestemmingscategorieën tevens een bijlage met een niet limitatief overzicht van per bestemmingscategorie *behorende activiteiten/verschijningsvormen*

Ten opzichte van voorgaande jaren is voor een aantal commerciële bestemmingen het onderscheid naar ligging komen te vervallen. Hoewel de ligging voor de hoogte van de grondwaarde in hoge mate bepalend is, zijn locatie en locatiewaardering te zeer tijdsbepaald om een bestemmingsonderscheid beheersmatig te kunnen handhaven Voor het prijsonderscheid zullen aan de desbetreffende bestemmingen kaarten worden gekoppeld, waaruit de prijsonderscheiden afleesbaar zijn analoog aan de aan kaarten gekoppelde tabellen voor wonen

Hoewel tussen restaurants en snackbars/fastfoodrestaurants residueel grote grondwaardeverschillen bestaan, houdt dit uitsluitend verband met de exploitatieformule Exponenten van fastfood komen ook in de meer culinaire restaurants in de vorm van fingerfood en dergelijk voor. Het is dan ook niet mogelijk gebleken verschillende bestemmingsdefinities te bepalen met een voldoende onderscheidend vermogen. De eerste grondwaardebepaling vind in verband daarmee

plaats aan de hand van het eerste gebruik Aan een formulewijziging nadien kan dan geen canonaanpassing worden verbonden.

Besloten is geen "flexbestemming" toe te voegen omdat deze afhankelijk van SPvE en bestemmingsplan is Een flexbestemming kan in de erfpachtovereenkomst het best worden vastgelegd op de hoogwaardigste bestemming met een toegestaan afwijkend gebruik op basis van als een limitatieve opsomming van de in bestemmingsplan en SPvE toegelaten bestemmingen volgens de catalogusdefinitie De erfpachter is vrij het gebruik te wijzigen binnen het ten tijde van wijziging geldend publiekrechtelijk kader (bestemmingsplan en relevante verordeningen) zonder dat daaraan een canonaanpassing zal zijn verbonden Wel dient de erfpachter de wijziging van het gebruik te melden in verband met het erfpachtbeheer.

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

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam is gemandateerd indien de lijst van activiteiten behorende bij deze bestemmingscatalogus dient te worden gewijzigd of uitgebreid de daartoe benodigde beslissing te nemen en die beslissing ter kennis te brengen van de verantwoordelijke wethouder en te doen publiceren in afdeling 3 van het Gemeenteblad

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam is gemandateerd indien de bestemmingscatalogus niet voorziet in een definiëring van de bestemmingscategorie zowel bij bestaande rechten van erfpacht als bij een nieuwe uitgifte de daartoe benodigde beslissing te nemen en die beslissing ter kennis te brengen van de verantwoordelijke wethouder en indien nodig te doen publiceren in afdeling 3 van het Gemeenteblad

Paragraaf 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 7 worden achtereenvolgens de bestemmingscategorieen met betrekking tot wonen, de commerciele bestemmingscategorieën, de bestemmingscategorieën met betrekking tot sociaal maatschappelijke en nutsvoorzieningen, de tabel met voorbeelden en de bestemmingscategorieën met betrekking tot parkeren en onbebouwde terreingedeelten voor de onderscheiden bestemmingen behandeld

Paragraaf 2: Bestemmingscategorieën met betrekking tot wonen

2.1.
Soorten bestemmingscategorieen van wonen

Bij de woonbestemming wordt onderscheid gemaakt in
- de sociale huurwoning,
- de vrije sector huurwoning, en
- de vrije sector koopwoning

Bij de woonbestemming wordt eveneens onderscheid gemaakt in
- de eengezinswoning,
- de meergezinswoning,
- het woonschip,
- het woonvaartuig,
- de woonark, en
- de woonwagen

2.2.
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

2.3.
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

1. 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. Een koopwoning kan ook voorkomen als een woning die met bepaalde regelgeving op de markt gebracht wordt. Het betreft dan een koopwoning ten behoeve van een bestuurlijk bepaalde doelgroep in een beschermd marktsegment.
   - waarvan de koopsom in beginsel tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt vraag en aanbod en waarvan bij de uitgifte in erfpacht vanuit gegaan wordt, dat de erfpachter tevens bewoner is,

- met dien verstande evenwel, dat de maximale koopsom niet hoger is daan een jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen koopsom (2003 € 176 470,00 VON),
- waardoor in weerwil van prijsvormingsbeginsel de koopsom waartegen de woning aan leden van de doelgroep worden aangeboden lager is, dan de koopsom bij een volledig vrije marktwerking,
- met het oog waarop in gevallen dat de feitelijke koopsom aldus marktcontrair is bepaald, verkoopreguterende bepalingen in de erfpacht opgenomen worden ten behoud van de woning binnen de doelgroep dan wel ten behoud van de impliciet verstrekte subsidie op de koopsom,
- waarbij voorts ten behoeve van de bereikbaarheid van de woning voor de doelgroep een speciale, inkomensafhankelijke financieringsregeling geldt.

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 origine 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 origine 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

Paragraaf 3: Commerciële bestemmingscategorieën

3.1.
Soorten commerciële bestemmingscategorieën

Bij de commerciele bestemmingen wordt onderscheid gemaakt in:

- de bedrijfsruimte,
- de showroom,
- de co-locatie,
- de kantoorruimte,
- de winkelruimte,
- de balieruimte,
- de horeca met uitzondering van hotels, en
- het hotel

3.2.
Bedrijfsruimte

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

3.3.
Showroom

Onder een showroom wordt verstaan een ruimte ten behoeve van het tentoonstellen van al dan niet te verkopen producten en / of diensten, niet zijnde winkelruimte, perifere detailhandel of grootschalige geconcentreerde detailhandel

3.4.
Co-locatie

Onder co-locatie wordt verstaan een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie en opslag van data in de informatietechnologie en / of telecommunicatie en / of creatieve inhoud (zogenaamde content)

3.5.
Kantoorruimte

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

3.6.
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

3.7.

Balieruimte

Onder balieruimte wordt verstaan een voor het publiek toegankelijke ruimte ten behoeve van de rechtstreekse levering van diensten of het verschaffen van informatie, waarbij geen sprake is van een winkelruimte.

3.8.
Perifere Detailhandel (PDV)

1. Onder perifere detailhandel wordt verstaan de detailhandel op een bedrijventerrein, niet zijnde grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestigingen.
2. Perifere detailhandel heeft uitsluitend betrekking op de verkoop van de goederen die in de in artikel 5.1 van dit besluit bedoelde lijst van commerciële bestemmingen en overige functies worden genoemd onder de titel "perifere detailhandel"

3.9.
Grootschalige Geconcentreerde Detailhandel (GDV)

1 Onder grootschalige geconcentreerde detailhandel wordt verstaan detailhandel op een door de Gemeenteraad aan te wijzen terrein.
2. Voor deze vorm van detailhandel geldt niet de beperking dat de verkoop van goederen uitsluitend betrekking kan hebben op die goederen, zoals vermeld in lid 2 van artikel 3.9 van dit besluit

3.10.
Café

Onder Café wordt verstaan een ruimte die *gebruikt wordt* voor het verschaffen van dranken voor directe consumptie ter plekke, al dan niet in combinatie met eetwaren en / of afhaalmogelijkheid.

3.11.
Restaurant

Onder Restaurant wordt verstaan een ruimte die gebruikt wordt voor het verschaffen van eetwaren en / of dranken voor directe consumptie ter plekke, al dan niet in combinatie met afhaalmogelijkheid.

3.12
Hotel

1 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
2 Hotels worden onderscheiden in onder meer het 1-sterrenhotel, het 2-sterrenhotel, het 3-sterrenhotel, het 4-sterrenhotel en het 5-sterrenhotel, overeenkomstig de Verordening Nederlandse Hotel Classificatie 2003 (voorheen Benelux Hotel Classificatie)
3. Onder hotel wordt tevens verstaan het zogenaamd serviced appartment, zijnde een verblijfsruimte, die voor haar voorzieningen of diensten in overwe*gende* mate is aangewezen op het hotel dat deze ruimte voor een langere periode verhuurt.

3.13.
Leisure en recreatieve voorzieningen

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

Paragraaf 4: Bestemmingscategorieën met betrekking tot overige functies

4.1.
Sociaal maatschappelijke functies en nutsvoorzieningen

1. Tot de categorie sociaal maatschappelijke functies en nutsvoorzieningen behoren de percelen of ruimten op terreinen die bestemd zijn om onder meer gebruikt te worden voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen, waarbij geldt dat
   a. Onder sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt onder meer wordt verstaan: overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, medische voorziening, *bejaardenvoorziening* welzijnsvoorziening, religieuze voorziening en

culturele voorziening, of de (deel) ruimte die ten dienste staat aan deze hoofdfuncties.

b. Onder nutsvoorzieningen wordt verstaan percelen of ruimten die bestemd zijn om gebruikt te worden voor de door de gemeente of door de van gemeentewege aangewezen derde aangebrachte voorzieningen ten behoeve van openbare of algemene doeleinden

2 Onder overige functies worden niet verstaan ruimten die gebruikt worden als wonen, kantoor-, congres-, bedrijfs-, winkelruimte, hotel, horeca of parkeren door instellingen of bedrijven die zich bezig houden met de onder lid 1 van dit artikel bedoelde voorzieningen

3. In het geval van lid 2 worden de bestemmingen gehanteerd, zoals bedoeld in de artikel 3 van dit besluit.

Paragraaf 5: Tabel van commerciële bestemmingen en sociaal maatschappelijke functies

5.1.
Betekenis

1 Bij de paragrafen 3. en 4 van dit besluit behoort een tabel In deze tabel zijn per commerciële bestemmingscategorie, als bedoeld in de artikel 3. en per categorie sociaal maatschappelijke bestemmingen en nutsvoorzieningen , als bedoeld in artikel 4 1., voorbeelden genoemd van de tot de desbetreffende categorie behorende activiteit.

2. Wijziging en uitbreiding van de tabel vindt jaarlijks plaats bij aanpassing van de bestemmingscatalogus en geschiedt bij besluit van Burgemeester en Wethouders

3. De activiteiten die in de tabel onder winkelruimte of kantoorruimte zijn vermeld, kunnen ook voorkomen als balieruimten indien zij voldoen aan het gestelde in artikel 3.7.

4 De activiteiten die in de tabel onder winkelruimte zijn vermeld, kunnen ook voorkomen als grootschalige geconcentreerde detailhandel (GDV) indien zij voldoen aan het gestelde in artikel 3 9.

Paragraaf 6: Bestemmingscategorieën met betrekking tot parkeren

6.1
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

6.2.
Verschillende exploitatie- en bouwvormen

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

a. parkeren ten behoeve van woningbouw;
b. parkeren ten behoeve van kantoren,
c. parkeren op bedrijventerreinen;

d parkeren als zelfstandige voorziening,
e parkeren ten behoeve van overige bestemmingen,

Paragraaf 7: Bestemmingscategorieën met betrekking tot onbebouwde terreingedeelten

7.1. bestemming onbebouwde terreingedeelten

Afhankelijk van de (hoofd)bestemming van de bebouwing waarbij de onbebouwde terreingedeelten behoren kunnen de volgende bestemmingen worden onderscheiden:

a woonbestemming (art. 2): (combinatie van) tuin, parkeerplaats of open carport
Nota bene. indien de milieuhygienische gesteldheid van de onbebouwde terreindelen gebruiksbeperkingen met zich meebrengt (bijv geen moestuin), dan dient dat in de erfpachtovereenkomst opgenomen te worden in de bijzondere bepaling met betrekking tot de aanvaarding.
b commerciële bestemming (art. 3): erf ten behoeve van de bedrijfsvoering, waarbij het gebruik en de beperkingen daarop nader in de notariële akte zijn vastgelegd.
c. Sociaal maatschappelijke functie of nutsvoorziening (art 4.): erf ten behoeve van de bedrijfsvoering, waarbij het gebruik en de beperkingen daarop nader in de notariele akte zijn vastgelegd.

Bijlage bij de Bestemmingscatalogus 2005

Index

adviesaanvraag 83
afkoop van de canon . 17, 20
afronden 11
afwijkende stichtingskosten. . . 36
afwijkende woningtypen . . 36
Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH) 38
bedrijfsruimte 51
belastingen bestaande erfpachtrechten 23
belastingen nieuwe uitgiften . . 18, 20
bestaande erfpachtrechten . . 21
bestemmingscatalogus 7
bestemmingswijzigingen 22
bouwmarkten/meubels . . . 68
bouwvormen parkeren . . . 75
brancheverval ging 67
bruto aanvangsrendement 8
bruto vloeroppervlak 95
bruto vloeroppervlak (bvo) 10
canon 17, 19
canonpercentages. 17, 20
casco woningen 36
centraal wonen 30
co-locaties 51
congresruimte 69
conversie 111
culturele voorziening 73
depreciatiefactor 21
detailhandel in boten en caravans . . . 68
doorexploitatie 24
extramurale zorg 30, 37
flexibele bestemming 37
Floor/Space-index 11
FSI 11
gebruiksoppervlak (go) 10
geïntegreerde horeca 69
grondprijsmethode 7
grootschalige geconcentreerde detailhandel (GDV). 67
herziening einde tijdvak . . 111
herziening moderniseringsbesluit . . 111
hoogwaardiger bestemming . . . 103
horeca 69
horizontale en verticale splitsing . . 110
horizontale uitbreiding . 104, 107
hotel 69
hotelappartementen 69
hybride woningen. 35
intramurale zorg 30
intramurale zorgvoorziening 73
kantoorruimte 51
kantoorruimte met baliefunctie 52
kelders bij winkels... 68
kinderopvangvoorziening 73
kleinschalige commerciële ruimte binnen woonmilieus 65
korting onbebouwd. 71, 73
lagenfactor bij overige functies 74
lagenfactor sociale woningbouw . . 30
leisure. 71
maatwerkadviezen 15; 19
medische voorziening. 73
meeteenheid 10
middensegment 38
minimum grondprijs. 34, 39
moderniseringsbesluit RB 1991 nr 942 111
monumenten 24
nieuwe uitgiften 18, 20
Noodzaak Gebouwd Parkeren 76
nutsvoorzieningen 73

5.1.2b

5.1.2b

onderwijsvoorziening 73
onzelfstandige studentenhuisvesting . . 29
open opslag Amstel III 52
optimalisering grondgebruik 52
overige functies 73
parkeren. 75
particulier opdrachtgeverschap . . . 37

perifere detailhandel (PDV) 67
premiehuurwoningen . . . 103
recreatieve voorzieningen 71
rekenregels bestaande erfpachtrechten 103
religieuze voorziening 73
residuele benadering 7
showroom 67
sloop/nieuwbouw 22, 24
sociaal-maatschappelijke voorzieningen . 73
sociale huurwoningen 29
souterrains bij winkels 68
stadsdeelkantoor . 73
stedenbouwkundige noodzaak parkeren. 76
stichtingskosten kantoorruimte . 52
stichtingskosten kantoren . . 91
stichtingskosten woningbouw . . 87
studentenwoningen . . 29
substantiele wijzigingen 21
switchhouses 51
terrassen bij horeca. 69
tuincentra . . . 68
tuinen bij winkels . 68
tuinuitbreidingen woningbouw . 112
uitbreidingen . . 22
uitgifte bebouwde grond . . 23
verdiepingen bij winkels . 68
verkoop van huurwoningen . . 103
vernieuwbouw . . 24
verticale uitbreiding . . . 104, 108
vrije sector huur 39
Vrij-op-Naam-prijs . . 8
Vrijstelling uitbreiding 15 m² . . 105, 108
waarde opstallen . . . 24
windmolens 74
winkelconcentratie 67
winkelruimte . . . 67
woonwagenstandplaatsen . . 29
woonwerkwoningen 37
woonzorgcomplexen 30; 37
zelfstandige studentenhuisvesting . . . 29
zendmasten 73