Gemeente Amsterdam

De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021

Vastgesteld in College van Burgemeester & Wethouders van 9 mei 2017
Behandeld in gemeenteraad op 28 juni 2017
Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 31 oktober 2017
Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 6 februari 2018
Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 11 december 2018
Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 19 november 2019
Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 8 december 2020

Samenvatting

De gemeente Amsterdam geeft grond uit in erfpacht. Dit betekent dat de grond eigendom blijft van de gemeente en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding; de canon. De waarde van de grond bepaalt de hoogte van de canon. In Amsterdam werd tot juli 2016 de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Sinds juli 2016 geeft de gemeente haar grond in eeuwigdurende erfpacht uit. Er zijn nu zowel tijdelijke, voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten in Amsterdam. Het voorliggende beleidsdocument gaat specifiek in op de waardebepaling van bestaande erfpachtrechten, zowel tijdelijke als voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.

Er zijn drie situaties waarin het nodig is de erfpachtgrondwaarde van bebouwde en in erfpacht uitgegeven grond te bepalen:

1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak van voortdurende erfpachtrechten;
2. wijziging van een bestaand recht van erfpacht (bijvoorbeeld het overstappen van een voortdurend recht naar eeuwigdurend recht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar eeuwigdurend recht van erfpacht.

In deze situaties is het nodig om de waarde van de grond, de canon en eventueel de afkoop van de canon te bepalen. De wijze waarop dit gebeurt, is vastgelegd in het voorliggende document. Voor erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 (hierna "Algemene Bepalingen 1985")en de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 (hierna "Algemene Bepalingen 1998") en de Algemene Bepalingen van de Haven is dit beleid in principe niet van toepassing. Bij wijzigingen van erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen 1985 of Algemene Bepalingen 1998 wordt uitgegaan van de grondwaarden welke zijn afgesproken met de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties (AFWC). Zijn er geen afspraken over de grondwaarde dan wordt alsnog uitgegaan van het hier voorliggende beleid.

De erfpachtgrondwaarde wordt bepaald op basis van de residuele methode of op basis van vaste of minimale grondwaarden. Per bestemming wordt de residuele methode toegepast. De precieze methode verschilt tussen de bestemming wonen en niet-wonen. De gemeente kan besluiten de grondwaarde te verminderen omdat er bij in erfpacht uitgegeven grond sprake is van beperkingen en een bestaande contractrelatie. Dit noemen we depreciatie en is 10%. De depreciatie wordt toegepast bij de grondwaardebepaling bij einde tijdvak en op de grondwaarde van de nieuwe bestemming bij een bestemmingswijziging.
Bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht wordt in feite de canonherziening vroegtijdig vastgelegd en daarom is ook bij overstap de depreciatie van 10% van toepassing. Daarnaast is conform de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen een overstappremie van toepassing.

De waarde van grond hangt samen met de locatie, de gebruiksmogelijkheden en –voordelen die de locatie de gebruiker biedt, en de marktwaardering daarvan. De grondwaarde wordt onder meer bepaald door de opbrengsten die de gebruiker ermee kan realiseren. Deze opbrengsten worden

onder andere bepaald door de bestemming, het toegestane gebruik en de te gebruiken vloeroppervlakten. Het toegestane gebruik dient in lijn te zijn met het bestemmingsplan (publiekrecht) als het erfpachtrecht (privaatrecht) .

Grondwaardebepaling bij wonen
De grondwaarde voor de bestemming wonen wordt op basis van de WOZ-waarde bepaald. Deze methodiek wordt zowel voor voortdurende als voor eeuwigdurende erfpachtrechten toegepast. Voor de bestemming wonen wordt de grondwaarde bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. Voor meergezins- en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt. Op deze grondwaarde wordt vervolgens nog een depreciatie toegepast om te komen tot de erfpachtgrondwaarde. De buurtstraatquote is berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald door op objectniveau de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde, waardoor de grondwaarde wordt verkregen. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de individuele grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld. Daarnaast wordt een maximale buurtstraatquote van 49% van de WOZ-waarde gehanteerd.

Uitzondering hierop vormen de transformatieprojecten, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd. Voor deze transformatieprojecten wordt de grondwaarde voor de woningen op dezelfde wijze als voor niet-woonfuncties bepaald. Dit houdt in dat de grondwaarde wordt bepaald door de afdeling Strategie en Advies van Grond & Ontwikkeling, waarbij de genormeerde residuele methode het uitgangspunt is. Hierbij is de minimale grondwaarde € 269 per m² gebruiksvloeroppervlak (prijspeil 2021).

Opstalwaarde woningen
De opstalwaarde voor wonen wordt bepaald door de herbouwkosten te bepalen. De herbouwkosten zijn gelijk aan de kosten waarvoor een woning opnieuw gebouwd kan worden. De herbouwkosten worden geraamd op basis van regelgeving en constructieve eisen conform prijspeil van de te hanteren WOZ-waarde. De herbouwkosten zijn bepaald door de bouwsom van nieuwbouw te vermeerderen met de kosten van het slopen van het pand. Het prijspeil van de herbouwkosten wordt gecorrigeerd naar het prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde.

De bouwkosten, de bijkomende kosten en de sloopkosten vormen samen de herbouwkosten. De bouw- en sloopkosten zijn de kosten om het fysieke bouwwerk te maken en te slopen. Dit zijn onder andere kosten voor arbeid, materialen en materieel (zoals steigerwerk, bouwketen en kranen). De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder meer de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financierings-, verkoop-, verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.

Omdat bouwen in het centrum duurder is dan daar buiten, wordt daar bij de kostenbepaling rekening mee gehouden. De herbouwkosten hangen ook samen met de kwaliteit en de waarde van de opstal. Bij duurdere woningen zijn de herbouwkosten over het algemeen hoger. Afhankelijk van de woninggrootte en de WOZ-waarde per m² is in de herbouwkosten een toeslag opgenomen voor kwaliteit.

Grondwaardebepaling voor niet-wonen
De grondwaarde voor commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt door de afdeling Strategie en Advies van Grond & Ontwikkeling van de gemeente bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt. De vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het gebied waar het erfpachtrecht is gelegen. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten. Zowel bij de waardebepaling van vastgoed als opstal wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde op de desbetreffende locatie. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan). Voor alle bestemmingen op het perceel wordt in principe een afzonderlijke grondwaarde bepaald. De totale grondwaarde is de som van de grondwaarden van de afzonderlijke bestemmingen.

Parkeren is in principe een niet-wonen bestemming. De grondwaarde van parkeren wordt daarom marktconform en genormeerd residueel bepaald. Alleen bij afzonderlijke parkeerplaatsen bij woningen waarop de overstapregeling van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht van toepassing is of bij parkeerplaatsen die onderdeel uitmaken van de WOZ-waarde van de woning, wordt de grondwaarde gebaseerd op de WOZ-waarde, in lijn met de methodiek voor wonen.

De grondwaarde voor sociaal-maatschappelijke bestemmingen wordt bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie. Voor deze voorzieningen worden de grondwaarden daarom in beginsel residueel bepaald.

Voor elke niet-woon bestemming is de minimale erfpachtgrondwaarde gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs zoals die ook bij nieuwe gronduitgiften in erfpacht van toepassing is. Op de (erfpacht)grondwaarde kan nog een depreciatiefactor van toepassing zijn.

Opstalwaarde voor niet-wonen
Bij niet-wonen wordt uitgegaan van nieuwbouwkosten inclusief de kosten voor de sloop van de bestaande opstal. Bij niet-woonbestemmingen zijn voor de veel voorkomende verschijningsvormen de nieuwbouwkosten in nieuwbouwkwaliteit bepaald. De nieuwbouwkosten bestaan uit de bouwkosten en de bijkomende kosten. Er wordt gerekend met een actueel prijspeil omdat de vastgoedwaarde ook wordt gebaseerd op een actueel prijspeil.

Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van standaardreferenties. Daar waar dit niet mogelijk is of voor bestemmingen met een grote variatie in verschijningsvorm, bouwvorm of volume (zoals kiosken en winkelcentra) worden de kosten afzonderlijk bepaald.

Bepaling van canon en afkoopsom
De erfpachtgrondwaarde vormt de grondslag voor de canon en de afkoopsom. Canon en/of afkoopsom zijn de uiteindelijke betalingen van erfpachters aan de gemeente. De canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De canon wordt bij eeuwigdurende erfpacht jaarlijks aangepast aan de inflatie. Daarnaast wordt de canon aangepast wanneer het erfpachtrecht wordt gewijzigd, zoals bij aanpassingen van de bebouwing en/of de bestemming.

Bij voortdurende erfpachtrechten is de indexering afhankelijk van de toepasselijke Algemene Bepalingen en wordt de canon niet alleen herzien bij tussentijdse wijzigingen, maar ook aan het einde van het tijdvak.

Het canonpercentage voor wijzigingen van een erfpachtrecht wordt periodiek (voor voortdurende erfpacht ieder kwartaal, voor eeuwigdurende erfpacht jaarlijks) vastgesteld door de gemeente (op basis van de verschillende Algemene Bepalingen), en wordt gepubliceerd in het gemeenteblad.

De afkoopsom volgt uit de canon en wordt berekend volgens de door het College van B&W vastgestelde afkoopinstructie. De afkoopsom is de netto contante waarde van de reeks canonbetalingen die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is voor de overeengekomen periode van zijn erfpachtrecht (het tijdvak bij voortdurende erfpachtrechten of oneindig bij eeuwigdurende erfpachtrechten). De netto contante waarde van een opbrengststroom is een berekening waarbij er rekening mee wordt gehouden dat een bedrag nu niet gelijk is aan een gelijk bedrag over een jaar. Om de netto contante waarde van de canonbetalingen te bepalen, gelden dezelfde parameters als voor het bepalen van het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht: de disconteringsvoet en de inflatieverwachting. De afkoopsom voor een eeuwigdurend erfpachtrecht is minimaal gelijk aan de bij uitgifte in de erfpachtakte opgenomen (erfpacht)grondwaarde. De afkoopsom voor een voortdurend erfpachtrecht is minimaal gelijk aan de bij uitgifte in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde, vermenigvuldigd met het aantal af te kopen jaren, gedeeld door de looptijd van het tijdvak. Dit is nader uitgewerkt in de Afkoopinstructie.

Inhoud

Samenvatting **2**

Begrippen **7**

1. Inleiding **9**

2. Bepaling van de grondwaarde **11**
2.1. De grondwaarde 11
2.2. Residuele methode 12
2.3. Vaste en minimale erfpachtgrondwaarde 12
2.4. Depreciatie van de (erfpacht)grondwaarde 12
2.5. Wijzigingen van bestaande erfpachtrechten 13

3. Bepaling van de opstalwaarde **15**
3.1. Opstalwaarde voor wonen 15
3.2. Opstalwaarde voor niet-wonen 16

4. Grondwaardebepaling bij wonen **17**
4.1. Grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde 17
4.2. Buurtstraatquote 19
4.3. Grondwaardebepaling bij transformatieprojecten 22

5. Grondwaardebepaling bij niet-wonen **23**
5.1. Commercieel vastgoed 23
5.2. Parkeren 24
5.3. Overige bestemmingen 24

6. Bepaling van canon en afkoopsom **27**
6.1. Bepaling van de canon 27
6.2. Het bepalen van de afkoopsom 28
6.3. Keuze tussen canonbetaling en afkoop 28

Bijlage 1 Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies **29**

Bijlage 2 Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen **34**

Begrippen

Afkoop – het door de erfpachter in één keer vooruitbetalen van alle toekomstige canonbedragen voor de looptijd van het erfpachtrecht voor de in de notariële akte vastgelegde bestemming en het in de notariële akte vastgelegde toegestane gebruik. De looptijd is bij voortdurende erfpacht gelijk aan de looptijd van het tijdvak (meestal vijftig jaar) en bij eeuwigdurende erfpacht gelijk aan de eeuwigheid.

Buurtquote – het gemiddelde van alle berekende individuele grondquotes in een buurt waarmee het gronddeel in de WOZ-waarde van een woning in de desbetreffende buurt berekend kan worden.

Buurtstraatquote (BSQ) – het gemiddelde van alle berekende individuele grondquotes, welke op minimaal 5% zijn gesteld, in een buurtstraat, waarmee het gronddeel in de WOZ-waarde van een woning in de desbetreffende buurtstraat berekend kan worden. De buurtstraatquote is maximaal 49%.

Canon – de periodieke vergoeding die de erfpachter betaalt voor het gebruik van de grond en die, afhankelijk van de Algemene Bepalingen die van toepassing zijn, periodiek (jaarlijks) al dan niet wordt aangepast aan de inflatie.

Depreciatie – een afwaardering van de (erfpacht)grondwaarde.

Eeuwigdurende erfpacht – erfpacht voor onbepaalde tijd (de eeuwigheid). Hierbij is geen sprake van tijdvakken.

Erfpacht – een zakelijk recht dat de erfpachter het recht geeft op het gebruik van een onroerende zaak, die eigendom is van een ander, in dit geval de gemeente.

Erfpachtgrondwaarde – de waarde die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon, en is vastgesteld, waarbij rekening is gehouden met de in de erfpachtakte opgenomen beperkingen, bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

Functionele grondwaardepolitiek – methodiek waarbij de bestemming van het vastgoed maatgevend is voor de waardebepaling van de grond.

Grondquote – de grondquote is het deel van de vastgoedwaarde dat aan de grond wordt toebedeeld.

Grondwaarde – de economische waarde van een locatie waarbij geen rekening wordt gehouden met privaatrechtelijke beperkingen volgend uit het erfpachtrecht.

Herbouwkosten wonen – de bouw-, bijkomende en sloopkosten, uitgaande van regelgeving en constructies conform prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde.

Herbouwkosten niet-wonen – de bouw-, bijkomende en sloopkosten, uitgaande van actuele regelgeving en constructies.

Marktwaarde – het bedrag dat een bereidwillige koper wil betalen in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de koper en verkoper geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Onbezwaarde waarde – de waarde waarbij rekening wordt gehouden met beperkingen die volgen uit het publiekrecht en niet met de privaatrechtelijke beperkingen.

Opstallen – gebouwen en werken.

Opstalwaarde – de herbouwkosten van de opstallen bij wonen en de nieuwbouwkosten van opstallen, inclusief de sloopkosten van de oude opstallen bij niet-wonen.

Residuele grondwaarde methode – methode waarbij de waarde van de grond wordt bepaald door het verschil tussen de vastgoedwaarde en de opstalwaarde.

Vastgoedwaarde – de marktwaarde van het vastgoed in het economisch verkeer waarbij de grond onderdeel is van deze waarde, tenzij anders vermeld.

Voortdurende erfpacht – erfpacht voor onbepaalde tijd waarbij aan het einde van iedere overeengekomen periode (tijdvak) de canon wordt herzien en nieuwe algemene bepalingen aan de erfpachter kunnen worden opgelegd.

WOZ-waarde – de waarde van de woning volgens Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De WOZ-waarde wordt elk jaar door de gemeente vastgesteld.

1. Inleiding

De gemeente Amsterdam geeft grond uit in erfpacht. Dit betekent dat de grond eigendom blijft van de gemeente en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding; de canon. De waarde van de grond bepaalt de hoogte van de canon. De gemeente voert dit beleid al meer dan honderd jaar: uitgifte in erfpacht is regel en verkoop in vol eigendom de uitzondering.

In Amsterdam werd tot juli 2016 de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Voortdurende erfpacht betekent dat het erfpachtrecht een onbepaalde looptijd heeft, maar is opgedeeld in tijdvakken. Bij de start van elk tijdvak wordt de canon herzien. Sinds juli 2016 geeft de gemeente haar grond in eeuwigdurende erfpacht uit. Eeuwigdurende erfpacht betekent dat het erfpachtrecht een onbepaalde looptijd heeft en géén tijdvakken kent.

Er zijn nu zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten in Amsterdam. Daarnaast is er nog een aantal tijdelijke erfpachtrechten. Het voorliggende beleidsdocument gaat specifiek in op bestaande erfpachtrechten, zowel tijdelijke, voortdurende, als eeuwigdurende erfpachtrechten. Voor nieuwe uitgiften in erfpacht is het beleid 'Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten' van toepassing.

Bestaande erfpachtrechten kunnen wijzigen. Onder meer bij een canonherziening, omzetting naar eeuwigdurende erfpacht, perceelsuitbreiding, bestemmingswijziging en bebouwingsuitbreiding. Bij wijzigingen is het nodig om de waarde van de erfpachtgrond, de canon en eventueel de afkoopsom van de canon te bepalen. De wijze waarop dit gebeurt, is vastgelegd in het voorliggende document. Deze nota gaat in de eerste plaats over (wijzigingen van) erfpachtrechten met de AB1915, AB1934, AB1937, AB1955, AB1966, AB1994, AB2000 en de AB2016.

Voor erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen van de Haven en de Algemene Bepalingen 1985 of Algemene Bepalingen 1998 voor woningcorporaties is het beleid grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten in principe niet van toepassing. Bij wijzigingen van erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen 1985 of Algemene Bepalingen 1998 wordt uitgegaan van de grondwaarden welke zijn afgesproken met de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties (AFWC), zoals vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 en het Uitvoeringsbesluit 2020 voor Erfpacht voor Woningcorporaties. Zijn er geen afspraken over de grondwaarde dan wordt alsnog uitgegaan van het hier voorliggende beleid.

Mandaat directeur Grond en Ontwikkeling
Indien naar het oordeel van de Gemeente, vanwege proces- of projectspecifieke omstandigheden, het toepassen van de gehanteerde uitgangspunten in het grondprijsbeleid niet leidt tot de meest optimale erfpachtgrondprijs, kan de Gemeente afwijken van de gehanteerde uitgangspunten om zo toch tot de meest optimale erfpachtgrondprijs te komen. De directeur Grond en Ontwikkeling is in voorkomende gevallen door het college van burgemeester en wethouders gemandateerd om invulling te geven aan deze afwijkingsmogelijkheid. De directeur Grond en Ontwikkeling rapporteert de afwijkingen regelmatig aan het college in de "Rapportage

toepassing Grondprijsbeleid".[1]

Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft de algemene uitgangspunten voor de bepaling van de waarde van de erfpachtgrond. In hoofdstuk drie wordt ingezoomd op de bepaling van de opstalwaarde. Vervolgens wordt afzonderlijk ingegaan op de bijzonderheden van grondwaardebepaling voor woningen (hoofdstuk 4) en niet-woningen (hoofdstuk 5). Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aangegeven op welke wijze de canon en afkoopsom op basis van de erfpachtgrondwaarde worden bepaald.

[1] mandaat op grond van bijlage 4 van het Bevoegdhedenbesluit 16 december 2014 onder 3.B, lid 2 sub d i.c."Het nemen van besluiten inzake erfpachtuitgifte waarbij wordt afgeweken van de meest actuele door de Gemeenteraad aanvaarde (bandbreedtes van de) erfpachtgrondprijzen, ter realisering van de meest optimale erfpachtgrondprijs (artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet)."

2. Bepaling van de grondwaarde

Bij wijzigingen in een bestaand erfpachtrecht moet de grondwaarde worden vastgesteld. In dit hoofdstuk wordt eerst het begrip grondwaarde toegelicht. De grondwaarde wordt bepaald op basis van de residuele methode (paragraaf 2.2) of op basis van vaste of minimale grondwaarden per eenheid (paragraaf 2.3). De gemeente kan besluiten de grondwaarde te verminderen (depreciëren) bij een wijziging van een bestaand erfpachtrecht. Deze zogenaamde depreciatie van de grondwaarde wordt in paragraaf 2.4 toegelicht.

2.1. De grondwaarde

De waarde van grond hangt samen met de locatie, de gebruiksmogelijkheden en –voordelen die de locatie de gebruiker biedt, en de marktwaardering daarvan. Dit is per definitie voor elke locatie uniek. De waarde van grond is niet stabiel in de tijd. Het aanbod aan vastgoed op een locatie staat grotendeels vast en de marktvraag wisselt sterk.

De grondwaarde is afhankelijk van de volgende vier factoren:

1. de (toegestane) bestemming, inclusief gebruik- en bebouwingsmogelijkheden;
2. de locatie;
3. het moment in de tijd;
4. fiscale aspecten.

Ad. 1 De toegestane bestemming

De grondwaarde wordt onder meer bepaald door de opbrengsten die de gebruiker ermee kan realiseren. Deze opbrengsten worden onder andere bepaald door de bestemming, het toegestane gebruik en de te gebruiken vloeroppervlakten. Het toegestane gebruik wordt bepaald aan de hand van het bestemmingsplan (publiekrecht) en de erfpachtrecht (privaatrecht). Een kantoor heeft bijvoorbeeld een ander opbrengst- en kostenniveau dan een woning. En de grondwaarde van een perceel is doorgaans hoger naarmate er een groter volume op mag worden gerealiseerd.

Ad. 2 Locatie

De locatie heeft ook een groot effect op de grondwaarde. De locatie heeft voornamelijk invloed op het opbrengstniveau, afhankelijk van de bestemming, en in mindere mate op het kostenniveau om het vastgoed te realiseren en onderhouden. Een kantoor op de Zuidas heeft een hogere waarde dan hetzelfde kantoor in Amsterdam Noord, terwijl de stichtingskosten bij een gelijk kwaliteitsniveau ongeveer gelijk zijn. Hierdoor kunnen de grondwaardes van een zelfde bestemming op verschillende locaties fors van elkaar afwijken.

Ad. 3 Het moment in de tijd

De vraag naar vastgoed wisselt afhankelijk van de economische ontwikkeling. In tijden van economische achteruitgang neemt de vraag naar vastgoed doorgaans af, terwijl in economisch betere tijden de vraag doorgaans toeneemt. In hoeverre de vraag reageert op de actuele economische ontwikkeling is vaak ook afhankelijk van de bestemming, de locatie en maatschappelijke ontwikkelingen.

Ad. 4 Fiscale aspecten
Overdrachtsbelasting:
Bij leveringen van bestaand vastgoed moet doorgaans overdrachtsbelasting worden betaald. Deze belasting beïnvloedt daarmee de vastgoedwaarde en zo uiteindelijk ook de grondwaarde.

Inkomstenbelasting:
Eigenaar-bewoners mogen de canon en – onder voorwaarden – hypotheekrente aftrekken voor de inkomstenbelasting. Deze belastingen of vrijstelling van belastingen beïnvloeden daarmee direct of indirect de vastgoedwaarde en zo uiteindelijk ook de grondwaarde.

2.2. Residuele methode

Amsterdam bepaalt voor nieuw uit te geven en bestaande erfpachtrechten de grondwaarde op basis van een genormeerde toepassing van de *'residuele methode'*. Deze methode betekent dat de vastgoedwaarde wordt verminderd met de opstalwaarde. Wat overblijft (het residu) is de waarde die aan de (erfpacht)grond wordt toegeschreven.

Amsterdam voert een functionele en residuele grondwaardepolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming. Per bestemming wordt de residuele methode toegepast. De precieze methode verschilt tussen de bestemming wonen en niet-wonen. In hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 wordt per hoofdbestemming beschreven hoe de grondwaarde wordt bepaald.

2.3. Vaste en minimale erfpachtgrondwaarde

Voor enkele bestemmingen, bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, wordt de erfpachtgrondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden vaste erfpachtgrondwaarden. In het onderhavige beleid staat in welke gevallen een vaste erfpachtgrondwaarde van toepassing is. Voor deze segmenten is een residuele grondwaardebepaling lastig omdat het vastgoed geen objectief te bepalen waarde kent of een lage economische waarde waardoor de residuele grondwaardeberekening op de minimale erfpachtgrondwaarde of lager zou uitkomen.

Daarnaast wordt voor alle vastgoedsegmenten een minimale erfpachtgrondwaarde bepaald. Het gebruik van de grond is niet gratis. De gemeente hanteert per definitie geen negatieve erfpachtgrondwaarde. De minimale en vaste erfpachtgrondwaarden worden jaarlijks aangepast met de inflatie.

2.4. Depreciatie van de (erfpacht)grondwaarde

Bij bestaande (reeds uitgegeven) erfpachtrechten is sprake van beperkingen en een contractrelatie. De grondwaarde wordt daarom gedeprecieerd om de erfpachtgrondwaarde te bepalen.

Verschil eigen grond en erfpachtgrond
Tussen eigendom en erfpacht is sprake van een waardeverschil omdat erfpacht over het algemeen beperkingen kent waarvan bij eigendom geen sprake is. De mate waarin aan een erfpachtrecht beperkingen en verplichtingen verbonden zijn (die bij eigendom niet gelden) bepaalt het waardeverschil. Het gaat dan vooral om privaatrechtelijke beperkingen ten aanzien van de

bestemming, het gebruik en de vloeroppervlakte. Bij wijziging hiervan kan de canon worden herzien en het feit dat de canon in die situaties kan worden herzien heeft invloed op de waarde van het erfpachtrecht.

Met het waardeverschil tussen eigendom en erfpacht wordt rekening gehouden bij de bepaling van de grondwaarde. Dit kan door een afslag te hanteren op de op basis van eigendom berekende grondwaarde. De afslag corrigeert de grondwaarde dan naar beneden. Als de referenties die zijn gebruikt voor de marktwaardebepaling al erfpacht (met gelijke beperkingen als het erfpachtrecht waarvoor de grondwaarde wordt bepaald) betroffen, is een afslag wegens erfpacht niet meer nodig. De grondwaarde waarin de beperkingen zijn verwerkt is de erfpachtgrondwaarde.

Depreciatie
Er is sprake van een contractrelatie met de erfpachter bij wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht, waardoor de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractsituatie, coulance overwegingen en het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel, zijn redenen om een depreciatie van 10% te hanteren. Met deze 10% depreciatie wordt, naast de compensatie voor het bestaande erfpachtrecht, ook het verschil in waarde tussen vol eigendom en erfpacht overbrugd[2].

Overstappremie
Conform de Overstapregeling 2017 wordt bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op de erfpachtgrondwaarde voor woonbestemmingen een overstappremie toegepast.

2.5. Wijzigingen van bestaande erfpachtrechten

Er zijn drie situaties waarin het nodig is de erfpachtgrondwaarde van bebouwde en in erfpacht uitgegeven grond (bestaande erfpachtrechten) te bepalen:
1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak van voortdurende erfpachtrechten;
2. wijziging van een bestaand erfpachtrecht (bijvoorbeeld het omzetten van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar eeuwigdurend erfpachtrecht.

Soms komt in dat geval de looptijd van het tijdvak ten einde en wordt er een nieuw tijdvak overeengekomen en soms blijft de looptijd van het tijdvak ongewijzigd en wordt enkel de bestemming en/of de oppervlakte van het erfpachtrecht gewijzigd. In beide gevallen moet de erfpachtgrondwaarde bepaald worden als grondslag voor de canon dan wel afkoopsom.

Bij een canonherziening einde tijdvak (CHET), conversie van een tijdelijk naar een eeuwigdurend erfpachtrecht (inclusief Vicarie-erfpacht) en overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht wordt een nieuwe looptijd afgesproken en verandert de bestemming en/of bebouwing in principe niet. De wijze van grondwaardebepaling ten behoeve van de bepaling van de canon dan wel afkoopsom voor de nieuwe looptijd staat beschreven in hoofdstuk 4 (wonen) en 5 (niet-wonen). Bij canonherziening einde tijdvak en overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de

[2] Sloopkosten vormen in het onderhavige beleid onderdeel van de opstalwaarde en vormen daardoor geen aanleiding om mee te nemen in de depreciatie.

grondwaarde met 10% gedeprecieerd om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen. Bij conversies van een tijdelijk erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht geldt geen depreciatie. Juridisch gezien wordt er geen bestaand erfpachtrecht voortgezet en is er geen reden voor de 10% depreciatie. Er is wel sprake van bebouwde grond, maar bij de grondwaardebepaling is hier al rekening mee gehouden. De depreciatie van 10% is wel van toepassing voor erfpachtrechten op zogenaamde Vicariegronden[3]. Deze tijdelijke rechten lopen af in 2053 of 2064 en kennen geen Algemene Bepalingen. De gemeente zal voor het bepalen van de canon voor een tussentijdse conversie deze rechten behandelen als ware het erfpachtrechten met Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. Dat betekent dat bij de aanbieding voor een nieuw erfpachtrecht er wel depreciatie van 10% zal worden toegepast.

Indien sprake is van een wijziging van de bestemming en/of de bebouwing ten opzichte van wat privaatrechtelijk is overeengekomen in het erfpachtcontract, dan moet de eventuele economische meerwaarde berekend worden door het nieuwe programma tegen het oude programma af te zetten. Beide programma's worden tegen actueel prijspeil op basis van de marktconforme erfpachtgrondwaarden berekend. Hierbij wordt voor wonen de WOZ-waarde van de woonbestemming gebruikt, mits de oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m² gebruiksoppervlak afwijkt van de oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Afwijkingen die groter zijn dan hiervoor genoemd maken de WOZ-waarde onbruikbaar, waardoor de onbezwaarde waarde wordt bepaald door Grond en Ontwikkeling op basis van gegevens uit de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Zie hiervoor de notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen". Bij wijzigingen van een erfpachtrecht, zoals bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen wordt depreciatie van 10% toegepast, maar alleen op de nieuwe bestemming.

Een uitzondering hierop vormt een bestemmingswijziging van een huurwoning naar een (koop)woning. Op het moment dat de gemeente toestemming verleend om de erfpachtbestemming van een huurwoning om te zetten naar (koop)woning is er een aanvullende canon of afkoopsom verschuldigd. De meerwaarde wordt bepaald door het verschil in erfpachtgrondwaarde tussen (koop)woning en huurwoning. Deze meerwaarde wordt gelijk gesteld aan de 5% van de WOZ-waarde van het voorgaande belastingjaar. Voor bestemmingswijzigingen van huur- naar koopwoning geldt geen depreciatie.

Bij splitsingen wordt het erfpachtrecht opgedeeld in meerdere erfpacht- en/of appartementsrechten, waarbij de marktconforme erfpachtgrondwaarde per erfpachtrecht/appartementsrecht als verdeelsleutel dient.

Perceel- en tuinuitbreidingen betreffen nieuwe uitgifte van grondpercelen, die tegelijkertijd worden samengevoegd met het bestaand erfpachtrecht. Ook hier geldt dat de wijze van grondwaardebepaling staat beschreven in hoofdstuk 4 (wonen) en 5 (niet-wonen).

---

[3] Dit zijn percelen grond die in de middeleeuwen in bezit waren van een kerkelijke stichting; de Vicarie. Halverwege de 20ste eeuw heeft de gemeente Amsterdam de eigendom van deze gronden (belast met de erfpachtrechten) verkregen.

3. Bepaling van de opstalwaarde

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat de (residuele) grondwaarde wordt bepaald door de vastgoedwaarde te verminderen met de opstalwaarde. Dit hoofdstuk behandelt de wijze waarop de opstalwaarde voor wonen (paragraaf 3.1) en voor niet-wonen wordt bepaald (paragraaf 3.2).

3.1. Opstalwaarde voor wonen

De opstalwaarde voor wonen wordt bepaald aan de hand van de herbouwkosten. De herbouwkosten zijn gelijk aan de kosten waarvoor een woning opnieuw gebouwd kan worden. Deze kosten zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau. Bij de herbouwkosten is uitgegaan van regelgeving en constructieve eisen conform prijspeil van de WOZ-waarden. De BSQ 2021 is gebaseerd op de WOZ-waarden van belastingjaar 2020 en deze zijn vastgesteld op prijspeil 2019. De herbouwkosten zijn hierom eveneens vastgesteld op prijspeil 2019. De herbouwkosten zijn bepaald door de bouwsom van nieuwbouw te vermeerderen met de kosten van het slopen van het bestaande pand. Bij het bepalen van sloopkosten zijn onder andere saneringskosten en asbestverwijdering buiten beschouwing gelaten. Deze kosten zijn namelijk (grond)vervuilingen aangebracht door de huidige erfpachter of een voorganger. Bij uitgifte was de grond immers geschikt voor gebruik. De bouwkostenberekeningen zijn gebaseerd op de benoemde actuele prijspeil en de actuele eisen die worden gesteld aan gebouwen. Het prijspeil van de herbouwkosten voor wonen wordt gelijkgesteld aan het prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde (zie hoofdstuk 4).

Voor de bepaling van de opstalwaarde worden meerdere referentiemodellen gebruikt. Deze referentiemodellen omvatten de binnen Amsterdam veel voorkomende woning- en gebouwtypen. Bij de bestemming wonen zijn de referenties gecategoriseerd overeenkomstig de woningtypes die de belastingdienst Amsterdam hanteert voor de WOZ-waardebepaling. Als per woningtype meerdere uitvoeringen mogelijk zijn dan wordt uitgegaan van de gemiddelde prijs van die woningtypes. Zo zijn er bijvoorbeeld referenties voor hoekwoningen, tussenwoningen, drive-in woningen, galerijflats, portiekflats, benedenwoningen en bovenwoningen.

<u>Oppervlakte woningen</u>
Kleine woningen hebben doorgaans per m² gebruiksoppervlak (go) een hogere opbrengst dan grote woningen, hier tegenover staat dat de kosten per m² go van een kleine woning ook hoger zijn dan van een grote woning. Daarom is er voor de kostenberekening uitgegaan van verschillende categorieën. Zo zijn voor de meergezinswoning-bovenwoning de kosten uitgerekend voor woningen met een gebruiksoppervlak (go) van 30 t/m 180 m².

De bouwkosten, de bijkomende kosten en de sloopkosten vormen samen de herbouwkosten. De bouw- en sloopkosten zijn de kosten om het fysieke bouwwerk te maken en te slopen. Dit zijn onder andere kosten voor arbeid, materialen en materieel (zoals steigerwerk, bouwketen en kranen). De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder meer de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financierings-, verkoop-, verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.

Locatie van de woning
Omdat bouwen in het centrum duurder is dan daar buiten, wordt daar bij de kostenbepaling rekening mee gehouden. Voor extra kosten die het gevolg zijn van de bereikbaarheid of moeilijkheid van de locatie, wordt een toeslag gehanteerd voor verschillende locatiecategorieën. De toeslag is gekoppeld aan de buurtcombinaties van Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS).

Kwaliteit van de opstal
De herbouwkosten hangen ook samen met de kwaliteit en waarde van de opstal. De kwaliteit van de opstal is moeilijk te meten, maar wordt gebaseerd op de WOZ-waarde per m². Afhankelijk van de woninggrootte en de WOZ-waarde per m² wordt op de herbouwkosten een toeslag toegepast wanneer de WOZ-waarde per m² hoger is dan het niveau waarop de herbouwkosten zijn gebaseerd.

In bijlage 2 is een uitgebreide toelichting opgenomen op de bepaling van de opstalwaarde voor wonen.

3.2. Opstalwaarde voor niet-wonen

Ook bij niet-wonen wordt voor de opstalwaarde uitgegaan van nieuwbouwkosten inclusief de kosten voor de sloop van de bestaande opstal. De nieuwbouwkosten bestaan uit de bouwkosten en de bijkomende kosten voor nieuwbouwkwaliteit. Er wordt gerekend met een actueel prijspeil, omdat de vastgoedwaarde ook een actueel prijspeil heeft (zie hoofdstuk 5).

Voor kantoren, bedrijven, horeca en winkels worden diverse referenties gehanteerd om de nieuwbouwkosten te bepalen. Voor kantoren is daarbij een onderscheid gemaakt in verschillende gebouwhoogtes en kwaliteitsniveaus (van basiskwaliteit tot topkwaliteit). Voor de kantoren wordt uitgegaan van volledige afbouw, inclusief installaties, exclusief kantoorinrichting. Voor bedrijfsruimte en winkelruimte wordt uitgegaan van een casco oplevering (aansluitingen tot de meterkast en benodigde inbouwvoorzieningen).

Ook voor parkeren wordt gebruik gemaakt van verschillende referenties. Er zijn referenties voor parkeren op maaiveld (niet overbouwd), parkeren op maaiveld en op de verdieping in een gebouw, half-verdiept parkeren en verdiept parkeren. Bij de overbouwde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van afgebouwde parkeergarages inclusief installaties. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen stallings- en openbare parkeerplaatsen.

Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van standaardreferenties. Daar waar dit niet mogelijk is of voor bestemmingen met een grote variatie in verschijningsvorm, bouwvorm of volume (zoals kiosken en winkelcentra) worden de kosten afzonderlijk bepaald.

Voor parkeerplaatsen bij woningen wordt in sommige gevallen een andere benadering gehanteerd, zie paragraaf 5.2.

4. Grondwaardebepaling bij wonen

De grondwaarde voor de bestemming wonen wordt residueel bepaald aan de hand van de zogenaamde WOZ/BSQ-methode. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de erfpachtgrondwaarde bij wonen wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde van de woning . Deze methodiek wordt zowel voor voortdurende als voor eeuwigdurende erfpachtrechten toegepast. In paragraaf 4.1 wordt de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde en de buurtstraatquote toegelicht. De buurtstraatquote wordt in paragraaf 4.2 behandeld.

4.1. Grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde

Voor de bestemming wonen wordt de erfpachtgrondwaarde als volgt bepaald:

1. Voor de bepaling van de vastgoedwaarde wordt de WOZ-waarde gebruikt mits de WOZ-waarde voldoet aan de volgende criteria:
   a) is definitief beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond);
   b) is gebaseerd op grond en de daarop gerealiseerde en volledig afgebouwde onroerende zaak[4]. Dit wil zeggen dat de opstal voor de peildatum is opgeleverd volgens de WOZ-administratie;
   c) is gebaseerd op bestemming(en) die overeenstemmen met het erfpachtrecht;
   d) het erfpachtrecht niet is gewijzigd na de peildatum van de WOZ-waarde;
   e) een eventuele bestemmingsbeperking in het erfpachtrecht ten opzichte van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de WOZ-waarde.

   Praktisch betekent dit dat de WOZ-beschikking van het vorige belastingjaar wordt gebruikt. De WOZ-waarde heeft dan een peildatum van twee jaar eerder (de waardepeildatum is altijd één jaar eerder dan het jaar van de WOZ-beschikking). Hierop gold een uitzondering voor erfpachters die vóór 1 januari 2020 een overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht hebben aangevraagd. Hiervoor wordt de WOZ-beschikking van het belastingjaar 2015 gebruikt met peildatum 2014, dan wel de WOZ-beschikking van het belastingjaar 2016 met peildatum 2015, indien deze lager is. Voor overstapaanvragen na 7 januari 2020 wordt de WOZ-beschikking van het belastingjaar vóór het jaar van de aanvraag met peildatum van het jaar daarvoor gebruikt.

2. De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde in de WOZ-beschikking van het belastingjaar een jaar eerder te vermenigvuldigen met de zogenaamde buurtstraatquote. Voor meergezins- en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt. De buurtstraatquote wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

3. Op de grondwaarde wordt een depreciatie toegepast (zie paragraaf 2.4) om te komen tot de erfpachtgrondwaarde.

---

[4] Een waterwoning is geen onroerende zaak en de WOZ-waarde van een waterkavel is niet gebaseerd op afgeronde bebouwing en kan daarmee niet worden gebruik voor de bepaling van de grondwaarde.

4. Bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is een overstappremie van toepassing, conform de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017.

Er zijn erfpachtrechten waarbij in het contract opgenomen is dat de bestemming van het erfpachtrecht "huurwoning" is. In dat geval stemt de bestemming van het erfpachtrecht niet overeen met de bestemming waarvan wordt uitgegaan bij de bepaling van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde gaat uit van de fictie vrij en leeg verkoopbaar. De huurbestemming heeft een drukkend effect op de vastgoedwaarde en daarmee op de grondwaarde. De marktwaarde van beleggershuurwoningen ligt lager dan de vrije verkoopwaarde van woningen. Om die reden wordt jaarlijks op basis van actuele marktinformatie bepaald met welke factor de WOZ-waarde wordt gecorrigeerd om tot de beleggingswaarde te komen. Door deze factor beleggingswaarde jaarlijks te actualiseren (net als de opstalwaarde) blijft de residuele grondwaarde voor huurwoningen in logische verhouding staan tot de residuele grondwaarde voor koopwoningen. Bij de bestemming huurwoningen wordt daarom de grondwaarde op dezelfde wijze bepaald als hierboven beschreven (WOZ-waarde maal de buurtstraatquote) maar wordt de buurtstraatquote verlaagd met het percentageverschil tussen de beleggingswaarde van huurwoningen en de WOZ-waarde. Hierbij is ook van toepassing dat de buurtstraatquote niet lager mag zijn dan 5%.

Op basis van onderzoek is geconcludeerd dat de actuele verhouding tussen huurwoningen en koopwoningen gemiddeld genomen 95% is. Dat betekent dat de buurtstraatquote met 5%-punt wordt verlaagd (waarbij de gecorrigeerde buurtstraatquote niet onder de 5% mag komen) en deze aangepaste buurtstraatquote (voor huurwoningen) maal de WOZ-waarde is de grondwaarde van een woning met de (erfpacht)bestemming huurwoning.

Werkwijze als er geen bruikbare WOZ-waarde beschikbaar is
In een aantal gevallen kan het zijn dat er geen bruikbare WOZ-waarde beschikbaar is. Dit is bijvoorbeeld het geval bij woningen die recent zijn gebouwd en opgeleverd. Deze hebben geen WOZ-waarde of geen WOZ-waarde die is gebaseerd op een afgebouwde woning. Het is ook mogelijk dat de bestemming waar de WOZ-waarde vanuit gaat (de publiekrechtelijk vastgestelde bestemming) niet overeenstemt met de bestemming zoals deze is vastgelegd in de erfpachtakte.

In deze gevallen zal Grond & Ontwikkeling de zogenaamde onbezwaarde waarde van het object bepalen. Daarbij wordt vergeleken met andere WOZ objecten die over gelijke kenmerken beschikken of wordt er gecorrigeerd voor kenmerken die verschillen tussen het object waarvoor de onbezwaarde waarde moet worden bepaald en de kenmerken van het object waarmee wordt vergeleken. Een uitgebreide beschrijving van de wijze waarop de onbezwaarde waarde wordt bepaald is opgenomen in de notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen"[5]. Hierin staat tevens aangegeven op welke wijze een erfpachter bedenkingen kan uiten tegen de onbezwaarde waarde.

Het is ook mogelijk dat er naast wonen nog een andere bestemming op het erfpachtrecht van toepassing is. De erfpachtgrondwaarde moet dan per bestemming worden bepaald op de wijze zoals beschreven in dit beleid.

[5] Deze notitie is op 19 november 2019 vastgesteld door het college van B&W.

Gemengde bestemmingen
Het is mogelijk dat naast wonen nog een andere bestemming op het erfpachtrecht van toepassing is. Bij deze gemengde bestemmingen wordt de erfpachtgrondwaarde dan per bestemming bepaald op de wijze zoals beschreven in dit beleid.

De Overstapregeling voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is van toepassing op erfpachtrechten met uitsluitend woonbestemmingen. Erfpachters met een recht met gemengde bestemmingen kunnen daardoor niet overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. In artikel 3.3 van de Overstapregeling is hierop voor één groep erfpachtrechten met gemengde bestemmingen een uitzondering opgenomen, zodat zij wel kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voor deze erfpachtrechten wordt voor een overstap de erfpachtgrondwaarde op gelijke wijze bepaald als voor erfpachtrechten met uitsluitend woonbestemmingen. In veel gevallen is de WOZ-waarde voor deze rechten volledig gebaseerd op een woonbestemming en kan deze gebruikt worden om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Bij een beperkt aantal rechten is de WOZ-waarde echter mede gebaseerd op een niet-woonbestemming, zoals kantoor, werkruimte, werkplaats, productiehal, overige ruimten en/of atelier. In deze gevallen wordt aan de niet-woonbestemming de onbezwaarde waarde van de woon-bestemming[6] toegerekend in plaats van de WOZ-waarde die aan dit deel is toegekend. Deze onbezwaarde waarde wordt opgeteld bij de WOZ-waarde die is toegekend aan de woonbestemming.

Dienst- en bedrijfswoningen
In verband met de beperkingen die gelden voor dienst- en/of bedrijfswoningen wordt voor deze woningen de reguliere residuele methode in plaats van de WOZ-BSQ-methode gehanteerd.

4.2. Buurtstraatquote

Een buurtstraat is dat gedeelte van een straat dat in één buurt valt. Hiervoor is de buurtindeling gebruikt van Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam. Lange straten strekken zich vaak uit over meerdere buurten. Amsterdam kent circa 5.000 buurtstraten.

Berekening individuele grondquote en buurtstraatquote
De buurtstraatquote is berekend[7] door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de genormeerde opstalwaarde, waardoor de individuele grondwaarde wordt verkregen. De individuele grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de individuele grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld. De buurtstraatquote is hierdoor ook minimaal 5% van de WOZ-waarde. Daarnaast wordt een maximale buurtstraatquote van 49% van de WOZ-waarde gehanteerd.

[6] Dit betreft de onbezwaarde waarde van het deelobject "wonen" (deelcode 1100). De m² go van de niet-woonbestemming worden hierbij gezien als aanvullende meters op de woon-bestemming.

[7] De buurstraatquotes worden afgerond op gehele getallen, maar alle berekening vinden plaats met niet afgeronde getallen.



In onderstaande figuur staat deze totstandkoming van de buurtstraatquote verbeeld.



Met de buurtstraatquote wordt invulling gegeven aan de residuele grondwaardemethode. In feite wordt de WOZ-waarde gecorrigeerd voor de gemiddelde opstalwaarde in een straat. In gewilde buurten komt de grondwaarde met de buurtstraatquote hoger uit dan in minder gewilde buurten. Bij gelijke bebouwing werken de absolute verschillen in de WOZ-waarde tussen verschillende locaties door in de grondwaarde.

De keuze voor de buurtstraatquote

De keuze voor de buurtstraatquote is gemaakt om de volgende redenen:

- Het is zo niet noodzakelijk om voor elk individueel erfpachtrecht de opstalwaarde te berekenen. Wanneer voor een representatief aantal woningen de opstalwaarde kan worden berekend, kan de buurtstraatquote voor de hele straat worden bepaald. Als voor een woning de WOZ-waarde bekend is en de opstalwaarde niet (door een afwijkend woningtype of oppervlak), dan kan toch een grondwaarde worden bepaald.
- De buurtstraatquote doet recht aan de locatieverschillen. Ook op zeer korte afstand, binnen een buurt, kan een aanmerkelijk verschil bestaan in de hoogte van de grondwaarde. Bij de keuze voor een hoger schaalniveau, bijvoorbeeld het rekenen met buurtquotes, zou het waardeverschil gedeeltelijk worden uitgemiddeld.
- Door een quote van de WOZ-waarde te gebruiken, wordt recht gedaan aan de verschillen die op buurtstraatniveau tussen woningen bestaan. Zo krijgt een woning met een mooi uitzicht en dakterras of een woning met een tuin een hogere grondwaarde doordat de WOZ-waarde per m^2 hoger is dan de WOZ-waarde van de woningen op de tussenverdiepingen. Individuele woningen krijgen door de quote een unieke grondwaarde.
- De methodiek is consequent. De WOZ-waarde is voor iedereen bekend en de erfpachter heeft daar bezwaar tegen kunnen maken. Gelijke woningtypes met een gelijk onderhoudsniveau hebben dezelfde opstalwaarde gekregen.

Rekenregels voor de buurtstraatquote

Individuele grondquotes kunnen alleen meewegen in de bepaling van de buurtstraatquote indien:

- het geen corporatiewoning betreft waarop de Algemene Bepalingen 1985 of Algemene Bepalingen 1998 van toepassing zijn of corporatiewoning op particuliere grond betreft;
- het geen woning betreft waarop de Algemene Bepalingen van de Haven van toepassing zijn;
- de kavel bij eengezinswoningen niet groter is dan 500 m².
- de woning geen woonfunctie bijzondere aanhorigheden bevat. [8]

De buurtstraatquote die volgt uit individuele grondquotes wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- voor minimaal 50% van de woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote berekend;
- voor minimaal 5 woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote berekend.

Daarnaast wordt de berekende buurtstraatquote niet gebruikt als:

- de gemiddelde WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan 5.1.2e hoger is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en als de opstalwaarde in die buurtstraat meer da 5.1.2e per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan 5.1.2e r m² lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat me[redacted] er m² hoger is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de opstalwaarde in een buurtstraat meer dan 5.1.2e r m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.

Deze bovenstaande rekenregels worden opvolgend toegepast op het WOZ bestand.

Op het moment dat er geen buurtstraatquote is die voldoet aan bovenstaande criteria, wordt de buurtstraatquote bepaald door deze gelijk te stellen aan de buurtquote. De buurtquote is het gemiddelde van alle individuele grondquotes die berekend kunnen worden in de buurt. De buurtquote wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- voor minimaal 50% van de woningen in de buurt is een individuele grondquote berekend;
- voor minimaal 5 woningen in de buurt is een individuele grondquote berekend.

Daarnaast geldt dat de buurtstraatquote maximaal 5%-punt lager of 5%-punt hoger mag zijn dan de buurtquote (indien deze beschikbaar is). Als de buurtstraatquote buiten deze bandbreedte valt, dan wordt de buurtstraatquote respectievelijk op 5%-punt onder de buurtquote of 5%-punt boven de buurtquote begrensd. Een buurt kent weliswaar verschillen, maar extreme verschillen in de buurtstraatquotes in een buurt zijn niet gewenst en worden op deze manier voorkomen. Extreme verschillen in een buurt zijn namelijk moeilijk te verklaren, omdat de locatie, en daarmee de waarde van de grond, nauwelijks afwijkt. Tenslotte is de maximale buurtstraatquote gesteld op 49% van de WOZ-waarde. Alle buurtstraatquotes die boven de 49% uit zouden komen zijn op 49% gezet.

---

[8] Dienst Belastingen registreert door de jaren heen steeds meer nieuwe aanhorigheden / deelcodes (bijvoorbeeld: privé zwembad, kas/warenhuis, winkelruimte, winkel/verkoopruimte, paardenstal, e.d.). Deze aanhorigheden hebben een troebel karakter (deels commercieel gebruik) en vanwege de zeldzaamheid van voorkomen zijn hiervoor tevens geen standaard herbouwkosten voor gedefinieerd. In totaal betreft het ca. 200 woningen in Amsterdam die hierdoor geen individuele grondquote krijgen.

Werkwijze als de buurtstraatquote niet bepaald kan worden
Voor nagenoeg alle woningen op erfpacht is een buurtstraatquote berekend. Voor een klein deel van de woningen kan geen buurtstraatquote worden bepaald. Deze woningen staan in straten of buurten met slechts enkele eengezins- of meergezinswoningen of voor de desbetreffende woningen in de straat of buurt is de opstalwaarde niet bepaald. Dit laatste is het geval als het woningtype nauwelijks voorkomt in de stad.

In deze uitzonderlijke gevallen bepaalt Grond & Ontwikkeling de buurtstraatquote op een soortgelijke wijze als hierboven beschreven. Een uitgebreide beschrijving van de wijze waarop de zogenaamde maatwerk buurtstraatquote wordt bepaald is opgenomen in de notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen".

4.3. Grondwaardebepaling bij transformatieprojecten

Indien er een wijziging plaatsvindt van een bestaand erfpachtrecht waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd is de WOZ/BSQ-methode niet van toepassing. Dit betreft zogenaamde transformatieprojecten. De grondwaarde voor de te realiseren woningen in een transformatieproject wordt door de afdeling Strategie en Advies van Grond & Ontwikkeling van de gemeente bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt. De vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de marktwaarden van vergelijkbare woningen als de woningen die in het transformatieproject worden gerealiseerd. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten (zie paragraaf 3.1) van de in het transformatieproject beoogde referentiemodel. Daarbij wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende Bouwbesluit en het bestemmingsplan). Er is een minimale grondwaarde van toepassing van € 269 per m² gebruiksoppervlak (peildatum 9[9]2021)[10]. Conform paragraaf 2.4 wordt een depreciatiefactor toegepast.

[9] CPI jaarcijfer juli 2018-juli 2019 = 2,5(%). Afronding op hele euro's naar beneden.

[10] CPI jaarcijfer juli 2018-juli 2019 = 2,5(%). Afronding op hele euro's naar beneden.

5. Grondwaardebepaling bij niet-wonen

Ook de grondwaarde van niet-wonen wordt genormeerd residueel bepaald. In dit hoofdstuk wordt de grondwaardebepaling van commercieel vastgoed (paragraaf 5.1), parkeren (paragraaf 5.2) en overige bestemmingen (paragraaf 5.3) verder uitgewerkt. In tegenstelling tot wonen is de overstapregeling van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht niet van toepassing op niet-wonen. Uitzonderingen hierop zijn enkele vormen van parkeren, behorende bij een woning.

5.1. Commercieel vastgoed

De grondwaarde voor commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt door de afdeling Strategie en Advies van Grond & Ontwikkeling bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt. De vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het gebied waar het erfpachtrecht is gelegen. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten (zie paragraaf 3.2). Daarbij wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde op de desbetreffende locatie. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende Bouwbesluit en het bestemmingsplan).

Stapsgewijs komt de residuele grondwaarde voor bestaande erfpacht als volgt tot stand:

1. Voor een locatie in de stad wordt per bestemming de marktconforme vastgoedwaarde bepaald. Bij de waardebepaling is de fictie nieuwbouw van toepassing, omdat ook bij de bepaling van de opstalwaarde wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit.
2. Indien de bestemming van het erfpachtrecht is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan, en de waarde er door wordt beperkt, wordt op basis van onderzoek een afslag bepaald om de bezwaarde vastgoedwaarde te verkrijgen. Op het moment dat de gebruikte referenties gelijke beperkingen kennen, is een afslag niet nodig.
3. Om de grondwaarde te bepalen, wordt de opstalwaarde (op basis van nieuwbouwkwaliteit) afgetrokken van de vastgoedwaarde. Als de gebruikte referenties een grotere beperking kennen dan waarvoor de grondwaarde wordt bepaald, dan wordt de grondwaarde naar boven bijgesteld.
4. Conform paragraaf 2.4 wordt een depreciatiefactor toegepast.

Voor alle bestemmingen op het perceel worden in principe afzonderlijke erfpachtgrondwaarden bepaald. De totale grondwaarde is de som van de grondwaarden van de afzonderlijke bestemmingen. Per bestemming wordt gerekend met de relevante meeteenheid zodat bij de bepaling van de grondwaarde rekening wordt gehouden met de oppervlakte die mag worden gerealiseerd. Wanneer een bestemming op een perceel ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdbestemming, bijvoorbeeld in geval van parkeren bij een bedrijf op een bedrijventerrein, kan de grondwaarde voor deze bestemming op basis van de hoofdbestemming worden bepaald. Voor elke niet-woon bestemming is de minimale erfpachtgrondwaarde gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs bij nieuwe gronduitgiften. Hierop kan nog depreciatie van toepassing zijn.

5.2. Parkeren

Parkeren hangt direct samen met andere functies, maar is toch een functie die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is. Binnen het grondwaardebeleid is parkeren dan ook een aparte bestemming, waarvoor specifieke grondwaarden gelden. Alleen bij afzonderlijke parkeerplaatsen bij woningen, zoals hieronder nader omschreven, wordt een andere benadering gevolgd.

De grondwaarde van parkeren wordt marktconform en genormeerd residueel bepaald. De grondwaarde hangt onder meer af van:

- de bouwvorm: maaiveld, bebouwd, verdiept etc.;
- het type parkeren: stallings- of openbare parkeergarage;
- het geldende parkeerbeleid;
- de parkeerdruk dan wel beschikbaarheid van parkeerplaatsen;
- de exploitatievorm: koop, verhuur of uurtarieven.

In een aantal gevallen is de marktconforme residuele grondwaarde van parkeren nihil of negatief. De gemeente Amsterdam hanteert in dat geval een minimum erfpachtgrondwaarde voor parkeren bij bestaande erfpachtrechten, welke gelijk is aan de erfpachtgrondprijs van nieuwe erfpachtuitgiften met bestemming parkeren. Op deze prijs wordt nog de depreciatiefactor toegepast conform paragraaf 2.4.

De Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is ook van toepassing voor aanhorigheden bij woningen. Hieronder vallen ook één of enkele afzonderlijke parkeerplaatsen bij een woning. De parkeerplaats dient dan te behoren aan de erfpachter van de woning. In deze gevallen wordt de buurtstraatquote van de woning ook toegepast op de parkeerplaats om de erfpachtgrondwaarde van de parkeerplaats te verkrijgen, mits de overstap van de erfpachtrechten tegelijk plaatsvindt. Daarmee wordt voorbijgegaan aan het feit dat de verhouding tussen de grondwaarde en de totale vastgoedwaarde van de parkeerplaats anders kan zijn dan van de woning. Zo wordt voorkomen dat er ingewikkelde grondwaardeberekeningen nodig zijn voor een enkele parkeerplaats bij een woning. Indien de parkeerfunctie geen onderdeel is van de WOZ-waarde zal Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde van het object bepalen (zie notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen"). Alleen bij afzonderlijke parkeerplaatsen bij woningen waarop de overstapregeling van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht van toepassing is of bij parkeerplaatsen die onderdeel uitmaken van de WOZ-waarde van de woning, wordt de grondwaarde gebaseerd op de WOZ-waarde, in lijn met de methodiek voor wonen.

5.3. Overige bestemmingen

In Amsterdam is een grote diversiteit aan overige bestemmingen, waarvoor vaak een bepaling van de grondwaarde noodzakelijk is. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. sociaal-maatschappelijke bestemmingen op het gebied van onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg, sport en medische bestemmingen;
2. nutsvoorzieningen zoals onderstations, gelijkrichterstations, gasverdeelstations, gasontvangstations, glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen voor distributie van energie, telefonie, internet en water;
3. overige bestemmingen zoals warmte-koudeopslag (WKO), reclamemasten en windmolens.

Ad 1. Sociaal-maatschappelijke bestemmingen

De grondwaarde voor deze voorzieningen wordt bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie. Vastgoed(realisatie) en de vastgoedexploitatie zijn steeds meer losgekoppeld van de zorg- of dienstverlening, die vanuit het vastgoed geleverd wordt. Gevolg hiervan is dat de overheid nu niet meer de enige aanbieder is van dit type vastgoed en dat de vastgoedexploitatie commerciëler is.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Voor deze voorzieningen is het uitgangspunt dat de grondwaarden residueel worden bepaald. In sommige gevallen leidt marktwerking tot een commercieel winstgevende businesscase en is een residuele grondwaarde op zijn plaats, waar dit niet het geval is geldt de minimale erfpachtgrondwaarde. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld.

Grondwaarde zorgverleners

Er bestaat een grote variëteit aan zorgverleners, zoals huisartsen, fysiotherapeuten, apotheken, thuiszorg en consultatiebureaus. Daarnaast zijn er de reguliere ziekenhuizen. In beide categorieën zijn zorgverleners in toenemende mate commercieel georiënteerd of privaat gefinancierd. Er worden marktconforme huren betaald. Ziekenhuizen maken soms gebruik van zogenaamde 'sale-and-leaseback-constructies', waarbij het vastgoed tegen commerciële waarden in de boeken staat. In theorie zou dan een commerciële huur kunnen gelden, waarmee ziekenhuizen niet zondermeer in aanmerking komen voor de vaste lage grondwaarde. Markthuren rechtvaardigen marktconforme grondwaarden die residueel bepaald worden. Daarom geldt voor alle zorg gerelateerde bestemmingen dat Grond & Ontwikkeling de grondwaarde residueel bepaalt met maatwerk op basis van marktconformiteit.

Ad 2. Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, die elke bewoner en ondernemer tegen redelijke prijzen zou moeten kunnen verkrijgen. Zij betreffen niet alleen vastgoed voor het 'transport' van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en infrastructuur voor openbaar vervoer. Ook netwerken, zoals kabeltelevisie en glasvezel die zijn opengesteld voor andere aanbieders, behoren tot nutsvoorzieningen.
Datacenters worden niet beschouwd als nutsvoorzieningen.

Nutsvoorzieningen vielen aanvankelijk vaak direct onder de verantwoordelijkheid van de overheid. In de loop van de tijd zijn de meeste van deze voorzieningen op afstand geplaatst: eerst in de vorm van stichtingen of overheidsvennootschappen, maar tegenwoordig wordt ook vaak gekozen voor privatisering. Wel ziet de overheid erop toe dat bij privatisering het algemeen belang en de betaalbaarheid voldoende gewaarborgd blijven.

Voor nutsvoorzieningen geldt een vaste erfpachtgrondwaarde welke gelijk is aan de vaste erfpachtgrondprijs voor nutsvoorzieningen bij nieuwe uitgiften.

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, zoals tramrails, haltes en dergelijke, worden gerekend tot de weginrichting. Hier wordt geen grondwaarde voor berekend. Voorzieningen als gelijkrichterstations, eindhuisjes, waarin bus/tramchauffeurs hun rustruimte hebben en de lijnmanager kantoor houdt, behoren wel tot de nutsvoorzieningen.

Ad 3. Overige bestemmingen

Warmte-koudeopslag (WKO)

WKO-installaties zijn géén onderdeel van de openbare energievoorziening (en vallen daarmee niet onder de nutsvoorzieningen). Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve CV- of airco-installatie. WKO-installaties kunnen deel uitmaken van een erfpachtrecht of worden, wat doorgaans het geval is, ondergebracht in een apart opstalrecht. De exploitatie van een WKO is vaak in handen van een aparte partij.

Een WKO-installatie bestaat uit de in de ondergrond gelegen bron(nen) en de installatieruimte. Omdat de gemeente niet in staat is de geschiktheid van de ondergrond voor warmte-/koudebronnen te garanderen, is ervoor gekozen om voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen, een vaste grondwaarde, gelijk aan de grondprijs voor een WKO-installatie bij een nieuwe uitgifte te hanteren en geen residuele berekening toe te passen. Bij een residuele berekening is het immers noodzakelijk een goede inschatting te maken van de opbrengsten en dat is bij een WKO nog niet mogelijk. Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde berekend. Voor de installatieruimte wordt de grondwaarde bepaald op basis van de bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie - inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur - en de grondwaarde voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan komt de grondwaarde tot stand op basis van een gemiddelde grondwaarde van alle gekoppelde bestemmingen, naar vloeroppervlakte gewogen.

Alle overige bestemmingen

De grondwaarden voor alle overige bestemmingen zoals reclamemasten, windmolens en dergelijke worden residueel bepaald.

6.Bepaling van canon en afkoopsom

De erfpachtgrondwaarde vormt de grondslag voor de canon en de afkoopsom. Canon en/of afkoopsom zijn de uiteindelijke betalingen van erfpachters aan de gemeente. In dit hoofdstuk wordt de bepaling van de canon (paragraaf 6.1) en de afkoopsom (paragraaf 6.2) toegelicht.

6.1. Bepaling van de canon

De canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage (uitleg hieronder). De canon wordt bij eeuwigdurende erfpacht jaarlijks aangepast aan de inflatie. Daarnaast kan de canon worden aangepast wanneer het erfpachtrecht wordt gewijzigd, zoals bij aanpassingen van de bebouwing en/of de bestemming. Bij voortdurende erfpacht wordt de canon ook herzien aan het einde van het tijdvak. De afkoopsom volgt uit de canon, want deze behelst immers het afkopen van de toekomstige canonbetalingen (bij voortdurende erfpacht tot einde tijdvak, bij eeuwigdurende erfpacht voor een oneindig lange periode).

Het canonpercentage voor wijzigingen van een eeuwigdurend erfpachtrecht onder de Algemene Bepalingen 2016 is gelijk aan het canonpercentage voor nieuwe gronduitgifte onder de Algemene Bepalingen 2016. Dit canonpercentage is momenteel 2,39% en wijzigt wanneer het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar verandert. Dit canonpercentage is gebaseerd op de volgende parameters en formule:

berekening	**Canonpercentage 2020 voor de AB2016**
canon % $\frac{d-i}{1+d}$ =	$\frac{4{,}5\% - 2\%}{1 + 4{,}5\%}$ = 2,39%

Parameters	
nominale rente: 10-jaars staatsrente (nr)	-/- 0,4%[11]
reële rente: 10-jaars staatsrente (r=nr – i)	1,00%[12)]
risico-opslag (ro)	1,50%
inflatieverwachting (i)	2,00%
disconteringsvoet (d=r+ro+i)	4,50%

De disconteringsvoet is het percentage waarmee toekomstige bedragen worden gecorrigeerd om ze vergelijkbaar te maken met een bedrag nu.

11) Peildatum 1 oktober 2019 afgerond op 1 cijfer achter de komma
12) De reële rente, gebaseerd op een inflatieverwachting van 2%, is -1,4%. De reële rente is beperkt tot een bandbreedte van 1% tot 3%.

Voor erfpachtrechten waarop Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, worden de canonpercentages elk kwartaal gepubliceerd door de gemeente. Bovenstaande canonpercentage en formule is niet van toepassing op deze voortdurende erfpachtrechten.

6.2. Het bepalen van de afkoopsom

De afkoopsom is de netto contante waarde van de reeks canonbetalingen die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is voor de overeengekomen periode van zijn erfpachtrecht (tot einde tijdvak bij voortdurend of oneindig bij eeuwigdurend). De netto contante waarde van een opbrengststroom is een berekening waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat een bedrag *nu* niet gelijk is aan een gelijk bedrag *over een jaar*. Om de netto contante waarde van de canonbetalingen te bepalen, gelden dezelfde parameters als voor het bepalen van het canonpercentage voor de Algemene Bepalingen 2016: de disconteringsvoet en de inflatieverwachting. Ook bij een eeuwigdurende reeks canonbetalingen is het mogelijk een afkoopsom te bepalen. De huidige waarde van de canonbedragen die heel ver in de toekomst zijn gelegen is nihil. Hierdoor is de netto contante waarde van toekomstige canonbetalingen niet oneindig groot.

Als er bij eeuwigdurende erfpachtrechten enige tijd na gronduitgifte wordt gekozen voor afkoop, dan bepaalt de gemeente de afkoopsom door de actuele canon (die jaarlijks is gecorrigeerd voor inflatie) te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.

Bij voortdurende erfpachtrechten worden de geprognotiseerde canonbetalingen tot einde van het tijdvak netto contant gemaakt. Hierbij wordt de disconteringsvoet gebruikt die onderdeel is van het canonpercentage voor de AB 2016, deze is nu 4,5%. Voor een canon die jaarlijks wordt aangepast met de daadwerkelijke inflatie wordt uitgegaan van een inflatieverwachting van 2%. Daarnaast wordt het indexeringsregime in acht genomen welke volgt uit de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen. Zo wordt bij de Algemene Bepalingen 2000 bijvoorbeeld de inflatie met 1%-punt naar beneden bijgesteld. De exacte berekeningswijze van de afkoopsom is opgenomen in de door het College van B&W vastgestelde Afkoopinstructie.

6.3. Keuze tussen canonbetaling en afkoop

Bij wijzigingen van bestaande erfpachtrechten gedurende het lopende tijdvak kan er een canonverhoging van toepassing zijn. Er wordt dan aangesloten bij het betalingsregime dat al op het erfpachtrecht van toepassing is. Dus als een erfpachtrecht is afgekocht, dan moet de canonverhoging als gevolg van een wijziging van het erfpachtrecht ook worden afgekocht. Wanneer er canon wordt betaald kan bij een wijziging van het erfpachtrecht de canon worden aangepast en heeft de erfpachter de keuze de nieuwe canon periodiek te gaan betalen of zijn toekomstige betalingsverplichting af te kopen. Bij canonwijziging als gevolg van overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan er een andere regeling van toepassing zijn.
Bij voortdurende erfpachtrechten kan de canon alleen tot het einde van het tijdvak worden afgekocht. Bij herziening van het erfpachtrecht aan het einde van het tijdvak en bij de conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend of eeuwigdurend erfpachtrecht heeft de erfpachter altijd de keuze tussen het betalen van een periodieke canon of het afkopen van zijn betalingsverplichting (tot einde van het tijdvak).

Bijlage 1 Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies

Inleiding
Een precieze omschrijving van de bestemming, gebruiksvorm of functie van het erfpachtrecht is een vereiste om de juiste erfpachtgrondwaarde te bepalen.
Hieronder volgt een niet-uitputtende opsomming van bestemmingen en gebruiks-vormen/functies met de bijhorende toelichting. In de akte van vestiging/wijziging van het erfpachtrecht wordt nader uitgewerkt wat voor dit erfpachtrecht de geldende bestemming is en wat het toegestane gebruik of functie is. Dit is van groot belang bij de woonbestemmingen en niet-woonbestemmingen die een groot aantal uiteenlopende gebruiksvormen/functies hebben zoals horeca, cultuur & ontspanning, recreatie, sport en sociaal-maatschappelijk.

Wonen
Voor de onderscheiden woonfuncties gelden verschillende voorwaarden ten aanzien van: uitpondtermijnen, maximale huurniveaus, huurindexaties, toewijzingsbeleid, anti-speculatiebeding e.d. Zie het woonbeleid voor een nadere toelichting op de actuele voorwaarden per woonfunctie wordt

Soorten woonbestemmingen:
- Koopwoning
- Middeldure huurwoning
- Markthuurwoning
- Sociale huurwoning

Soorten woon/gebruiksvormen/functies:
- Eengezinswoning
- Meergezinswoning
- Woonwerkwoning
- Dienst- of bedrijfswoning
- Woonboten

Koopwoning
Een koopwoning is een woning die verkocht mag worden aan een erfpachter-gebruiker, waarbij de koopsom van het erfpachtrecht tot stand komt door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt door vraag en aanbod.

Markthuurwoning
Een markthuurwoning is een woning die geen sociale huurwoning is.

Middeldure huurwoning
Markthuurwoning met een huur tussen de liberalisatiegrens (5.1.2e (prijspeildatum 2020). Voor de middeldure huurwoningen geldt een aangepaste erfpachtgrondprijs, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Sociale huurwoning (niet van toepassing bij eeuwigdurende erfpacht)
Een sociale huurwoning in het kader van het beleid voor grondwaardebepaling is een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van haar volkshuisvestelijke taak en waarbij op het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 1985 of Algemene Bepalingen 1998 van toepassing zijn.

Eengezinswoning
Een eengezinswoning is een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de woning scheidende wanden behoort de bouwmassa tot één woning.

Meergezinswoning
Een meergezinswoning is een gestapelde woning die deel uitmaakt van een bouwblok waarin niet alle wooneenheden grondgebonden zijn.

Woonwerkwoning
Een woonwerkwoning is een woning waarbij een deel van de woning (een of meerdere kamers) gebruikt wordt als werkruimte (kantoor of bedrijfsruimte, bedrijf aan huis) binnen de kaders die in het geldende bestemmingsplan staan voor dat afwijkende gebruik. Er is niet altijd sprake van een duidelijke scheiding tussen de werk- en woonfunctie.

Dienst- of bedrijfswoning
Een woning slechts bestemd voor bewoners, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is. De woning is vaak verbonden aan een bepaalde functie of beroep (dienstwoning), of aan een bedrijf (bedrijfswoning).

Woonboot
Een woonboot is een verblijfsobject dat bestemd is voor permanente dan wel recreatieve bewoning en dat op of in het water is gelegen, met vaste ligplaats met walaansluiting en niet direct geschikt om als vervoermiddel te gebruiken.

Niet-wonen
Soorten niet-woonbestemmingen (deze lijst is niet-uitputtend):

- Bedrijfsruimte
- Co-locatie (communication-locations)
- Cultuur & ontspanning
- Detailhandel
- Horeca
- Jachthaven
- Kantoorruimte
- Laboratorium
- Nutsvoorzieningen
- Parkeren
- Reclamemasten
- Recreatie
- Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
- Sport
- Warmte-koudeopslag

- Windmolen

Bedrijfsruimte binnen een bedrijventerrein
Bedrijfsruimte is het vastgoed dat:
1) voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en loadingdocks, en
2) gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, distributie, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.
Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als bedrijfsruimte. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.
Laboratoria en datacenters vallen niet onder de bestemming bedrijfsruimte.

Bedrijfsruimte buiten een bedrijventerrein
Buiten een bedrijventerrein gelegen vastgoed ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten met een ander karakter dan dat van winkels of kantoren. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.

Co-locaties
Een co-locatie (communication-locations) is een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie, opslag en beheer van data in de informatietechnologie en/of telecommunicatie. Het betreft ICT en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals switchhouses, datacenters en hostingactiviteiten.

Cultuur & ontspanning
Onder cultuur & ontspanning vallen alle vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn theater, saunacomplex en bioscoop.
Omdat een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming valt, moet het precieze toegestane gebruik of de functie van de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden.

Detailhandel
Detailhandel is het fysiek (in tegenstelling tot online) leveren van goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Binnen de bestemming detailhandel wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende gebruiksvormen/functies: winkels, grootschalige detailhandelvestigingen en perifere detailhandelvestigingen.
Ondernemingen binnen de sector consumentgerichte dienstverlening hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden, net als bij winkels, veelal aangeboden via een balie). Daarom valt consumentgerichte dienstverlening onder de bestemming detailhandel.

Horeca
De afkorting horeca staat voor 'hotel, restaurant en café'. Naast deze drie hoofdtypen onderscheidt de gemeente in bestemmingsplannen een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming. In de erfpachtvoorwaarden moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of de functie.

Een hotel is een accommodatie met slaapplaatsen voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Ook appartementen met hoteldiensten behoren hiertoe. Gemeente hanteert de Europese Hotel Classificatie.

Een restaurant en café is een etablissement dat etenswaren en/of dranken verschaft voor directe consumptie ter plekke, eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheid.
Een shortstay accommodatie is een accommodatie die bedrijfsmatig logies aanbiedt voor verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 6 maanden. Shortstay-appartementen kunnen alleen nog worden gerealiseerd in nieuwbouw en transformatieprojecten als het bestemmingplan shortstay op die locatie uitdrukkelijk toestaat.

Jachthaven
Een jachthaven is een accommodatie met ligplaatsen voor (plezier)vaartuigen, eventueel in combinatie met reparatie van vaartuigen, exploitatie van (winter)stalling voor vaartuigen en verkoop van motorbrandstoffen en andere benodigdheden voor vaartuigen waarbij het waterperceel minimaal 60% bedraagt van het totale perceel. Het landperceel van maximaal 40% is bedoeld voor reparatie, opslag en stalling voor de jachthaven.

Kantoorruimte
Kantoorruimte is vastgoed waarbinnen management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden.

Laboratorium
Een laboratorium is een ruimte die gebouwd is voor (wetenschappelijk) onderzoek en geschikt is om bepaalde proeven uit te voeren. Laboratoria kunnen onderdeel zijn van een ziekenhuis of een universiteit, maar ook bij een bedrijf of overheidsinstelling horen.

Nutsvoorzieningen
Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke bewoner en ondernemer tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren het vastgoed (niet zijnde kantoor) en de infrastructuur nodig voor de distributie van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en de infrastructuur voor openbaar vervoer.

Parkeren
Onder parkeren valt het gebruik van een terrein of ruimte of een gedeelte daarvan voor het stallen van motorrijtuigen. Enkele gebruiksvormen binnen de bestemming parkeren zijn:
- Openbare parkeerplaatsen
- Stallingsplaatsen
- Parkeerplaatsen op maaiveld
- Verdiepte parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen in een bovengrondse garage

Door de veelheid aan gebruikssoorten die onder de bestemming parkeren vallen, moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Reclamemasten
Een reclamemast is een hoge mast of zuil waarop, al dan niet digitale, reclameborden zijn aangebracht. De hoogte van de mast/zuil kan tot 40 meter zijn.

Recreatie
Onder recreatie vallen alle (actieve) vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van recreatie, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn lasergame-hal, skydive-hal, indoor paintball, kartbaan en speelparadijs. Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
Onder sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan een openbare overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, zorgvoorziening, medische voorziening, religieuze voorziening of culturele voorziening. Afzonderlijke kantoorruimtes die bedoeld zijn voor bijvoorbeeld huisvesting van de directie of het bestuur zijn hierbij uitgesloten. Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Sport
Onder de bestemming sport vallen alle vrijetijdsvoorzieningen die - al dan niet in een overdekte ruimte - de functie hebben van sport, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn: sportschool, zwembad en tennispark.
Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Warmte-koudeopslag
Warmte-koudeopslag (WKO), is een methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem. De techniek wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en/of te koelen. WKO-systemen zijn geen onderdeel van een openbare energievoorziening. Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve CV- of airco-installatie.

Windmolen
Een windmolen is een door wind aangedreven krachtmachine die de druk van de wind op wieken, luchtschroef of windrad rechtstreeks omzet in mechanische energie.

Bijlage 2 Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen

1. Inleiding

Deze bijlage licht de wijze waarop de opstalwaarde van woningen is bepaald toe. Aan de hand van de opstalwaarden en de WOZ-waarden van woningen zijn de buurtstraatquotes voor de bestaande woningen berekend. De opstalwaarde van een woning is door de gemeente gelijkgesteld aan de herbouwkosten van een woning.

In deze bijlage wordt eerst ingegaan op het advies van de grondwaardecommissie en de toepassing daarvan (paragraaf 2). Vervolgens worden in paragraaf 3 de herbouwkosten en de gehanteerde uitgangspunten beschreven. Daarna wordt de opbouw van de herbouwkosten (paragraaf 4) en de differentiatie van de herbouwkosten (paragraaf 5) toegelicht. Paragraaf 6 maakt een vergelijking tussen herbouwkosten en verzekerde waarde. Paragraaf 7 gaat in op de relatie tussen herbouwkosten en buurtstraatquotes. Tot slot worden in paragraaf 8 de herbouwkosten verder verduidelijkt met enkele voorbeelden.

De bijlage bevat overzichten van de hoogte van de herbouwkosten per m² gebruiksoppervlak voor verschillende woningtype en woninggrootte. Daarnaast zijn de toegepaste correcties voor locatie, kwaliteit en fundering in aanvullende bijlagen opgenomen. De weergegeven bedragen betreffen de kosten per m² gebruiksoppervlakte en per prijspeil 2014.

2. Advies Grondwaardecommissie en toepassing

De Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht[13] heeft aanbevelingen gedaan voor de bepaling van opbrengsten en kosten. Globaal samengevat is het advies van de Grondwaardecommissie (juni 2015) als volgt:

- De grondwaarde wordt bepaald door de objectwaarde te verminderen met de opstalwaarde;
- De WOZ-waarde dient als vertrekpunt voor de objectwaarde;
- De opstalwaarde wordt bepaald door de bouwkosten te vermenigvuldigen met een verouderingsfactor;
- Uitgangspunt voor de bepaling van de bouwkosten zijn de herbouwkosten. Deze is afhankelijk van tijd, grootte en woningtype;
- De verouderingsfactor corrigeert de opstalwaarde voor de effecten van veroudering. De verouderingsfactor is afhankelijk van bouwjaar, leeftijd en onderhoud.

[13] Dit betreft een commissie, met onafhankelijke deskundigen, die in opdracht van de gemeente een advies heeft uitgebracht over de canonbepaling bij de invoering bij van eeuwigdurende erfpacht.

Het advies van de grondwaardecommissie is zoveel mogelijk gevolgd. Voor het bepalen van de opstalwaarde heeft de gemeente er echter voor gekozen om de verouderingsfactor niet toe te passen. Het toepassen van de verouderingsfactor leidde tot hogere, en voor de gemeente onvoldoende herkenbare, grondwaarden. Door deze keuze is de opstalwaarde gelijkgesteld aan de herbouwkosten.

3. Wat zijn herbouwkosten?

Voor de herbouwkosten uitgegaan van het onderstaande uitgangspunten:

- Regelgeving en constructies conform prijspeil WOZ-waarde
  De herbouwkosten zijn gebaseerd op regelgeving geldend per 1-1-2019 inclusief brandweereisen, isolatie-eisen en energetische eisen. De brandweereisen-, isolatie- en energetische eisen zijn hoger dan van toepassing was ten tijde van de oorspronkelijke bouwaanvraag van oude panden. Onder meer trappenhuizen zijn groter en bouwmuren nemen, inclusief het isolatiepakket, meer ruimte in dan oorspronkelijk. Daarnaast geldt per 1-1-2019 dat alle nieuwbouwwoningen verplicht gasloos gebouwd moeten worden. Voor kleine woningen is de invloed van wijzigende regelgeving het grootst. De extra kosten worden immers omgeslagen over een kleiner gebruiksoppervlak.

- Bestaande woningtypes en oppervlaktecategorieën
  De herbouwkosten zijn bepaald voor alle gehanteerde woningtypes en oppervlaktecategorieën, ook voor woningtypes die momenteel niet meer gebouwd worden of woningtypes die in een bepaalde oppervlaktecategorie niet meer gebouwd worden. Een type dat niet meer gebouwd wordt is bijvoorbeeld een (klassieke) benedenwoning- bovenwoning. Kleine woningen worden (uit kosten-economisch oogpunt) bijna alleen nog gebouwd met een galerij-of een corridorontsluiting. In de huidige voorraad komen de kleine woningen echter in alle types voor.

- Inclusief funderingskosten, inclusief sloopkosten
  Herbouwkosten worden, in tegenstelling tot de definities, bepaald door de kosten voor nieuwbouw inclusief de fundering. De fundering maakt immers deel uit van de opstal die door een erfpachter is gerealiseerd. De nieuwbouwkosten worden vermeerderd met de kosten om het object te slopen.

- Inclusief inrichting en afwerking
  De kosten voor vaste inrichting (onder meer keukens en badkamers) en afwerking (onder meer vloer-, wand- en plafondafwerking) op basis van een gangbaar opleveringniveau bij bestaande woningen zijn meegenomen in de herbouwkosten.

4. Opbouw herbouwkosten

De herbouwkosten zijn opgebouwd uit de volgende elementen:

- Bouwkosten;
- Bijkomende kosten;
- Correctie funderingskosten
- Correctie afwerking;
- Correctie kwaliteit;
- Correctie locatie;

- Correctie projectgrootte;
- Correctie tuin/dakterras;
- Correctie deelobjecten.

Bouwkosten
De bouwkosten zijn de kosten om het "fysieke" bouwwerk te maken zoals arbeid, materialen en materieel (=steigerwerk, bouwketen, kranen etc.). De bouwkosten zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau. Dit is gebeurd vanuit het oogpunt van onafhankelijke kostenbepaling, en om zo goed mogelijk aansluiting te vinden op de types van de Amsterdamse woningvoorraad, inclusief de variatie in woningoppervlakte. In de bouwkosten zijn de funderingskosten nog niet opgenomen. Deze zijn meegenomen in de correctie funderingskosten.

Bij de prijsbepaling worden de woningen voorzien van een vaste inrichting en afwerking op basis van een gangbare opleveringskwaliteit binnen de Amsterdamse nieuwbouw woningmarkt:
- afwerkvloer, behangklare binnenwanden en plafond voorzien van spuitwerk;
- volledige (standaard)installaties;
- sanitaire ruimtes met afwerking en sanitair;
- keukenblok met toebehoren, niet zijnde keukenapparatuur

Aanvullende afwerking voor bestaande woningen is meegenomen door middel van de correctie afwerking.

De bouwkosten worden bepaald per m² gebruiksoppervlak. Hierdoor is de zogenaamde vormfactor van belang. Dit is de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (m² GO: exclusief dragende muren, liften en trappenhuizen) en het bruto vloeroppervlak (m² BVO: inclusief dragende muren, liften en trappenhuizen). Bij met name kleine appartementen is deze verhouding ongunstig ten opzichte van grote appartementen. Ook voor een klein appartement moet immers een lift en/of trappenhuis worden gebouwd. Om dit te ondervangen worden kleine en grotere appartementen vaak in combinatie met elkaar gebouwd, of het gebouw wordt geoptimaliseerd door het aantal appartementen per lift en/of trappenhuis te verhogen. De gemeente heeft daarom bij appartementen met gemiddelde vormfactoren gerekend.

Bijkomende kosten
De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de directe bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder andere de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financieringskosten, verkoop -verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.

De bijkomende kosten zijn gebaseerd op een WOZ-waarde v[5.1.2e]ebruiksoppervlak. Overigens adviseerde de Grondwaardecommissie om geen bijkomende kosten op te nemen. De gemeente vond dit niet juist omdat er ook bij herbouw van deze kosten sprake is.

Indexering opstalwaarden
De oorspronkelijke kostenberekeningen ten aanzien van de opstalwaarden, die uitgevoerd zijn door een extern bouwkostenbureau, hebben prijspeil 2016. Door middel van indexatie wordt het prijspeil van de kosten omgerekend naar het prijspeil van de WOZ-waarden. Het indexatiepercentage van peildatum 2018 naar peildatum 2019 bedraagt 6,87% voor

eengezinswoningen en 10,33% voor meergezinswoningen. Hierin zijn de effecten van structurele kostenstijging en gasloos bouwen in verwerkt.

Daarnaast zijn de opstalwaarden aangepast voor marktwerking. De marktwerking van peildatum 2017 naar peildatum 2018 bedraagt 9,4%. De kosten voor eengezinswoningen en meergezinswoningen worden met dit percentage gecorrigeerd. In 2018 was de marktwerking 5,3%.

Correctie funderingskosten
De herbouwkosten zijn exclusief funderingskosten bepaald. De funderingskosten zijn daarom afzonderlijk toegerekend aan de verschillende woningen. Voor eengezinswoningen en meergezinswoningen zijn verschillende bedragen gehanteerd. Daarnaast is de hoogte van de funderingskosten afhankelijk van de woninggrootte. De gehanteerde funderingskosten zijn opgenomen in bijlage 2d. Voor enkele woningtypen zijn de herbouwkosten wél inclusief funderingskosten bepaald en worden de funderingskosten uiteraard niet nog los toegevoegd. De woningtypen waarvoor dit geldt, zijn opgenomen in bijlage 2e.

Correctie afwerking
De herbouwkosten zijn gebaseerd op het opleveringsniveau van nieuwbouwwoningen. Bestaande woningen kennen echter een uitgebreider afwerkingsniveau dan nieuwbouwwoningen. De kosten voor vloer-, plafond- en wandafwerking zijn daarom als een aparte toeslag toegevoegd aan de woningen. Voor meergezinswoningen is € 104 m² per go toegevoegd, voor eengezinswoningen is 5.1.2e 5.1.2e o gehanteerd.

Correctie kwaliteit
De hoogte van herbouwkosten is gerelateerd aan het kwaliteitsniveau. Dure woningen van het zelfde type hebben over het algemeen hogere kosten per m² als gevolg van een hoger kwaliteitsniveau. In de WOZ-administratie is echter geen of nauwelijks registratie van het kwaliteitsniveau van de panden. Hierbij moet het kwaliteitsniveau niet verward worden met het onderhoudsniveau zoals dat in de WOZ wel wordt geregistreerd.

Daarnaast zijn bijkomende kosten gebaseerd op een WOZ-waarde 5.1.2e go. Woningen met een hogere (WOZ-)waarde hebben over het algemeen hogere bijkomende kosten, voor al vanwege hogere opslagen voor winst, risico en algemene kosten.

Om het verschil in kwaliteitsniveau en bijkomende kosten wel mee te kunnen nemen in de hoogte van de herbouwkosten, heeft de gemeente een deel van de kosten gerelateerd aan de hoogte van de WOZ-waarde. De gemeente heeft daartoe een toeslag (zie bijlage 2a) opgenomen om dat kwaliteitsverschil te beprijzen.

Zoals aangegeven is bij de herbouwkosten inclusief bijkomende kosten uitgegaan van een bepaalde marktwaarde per m² gebruiksoppervlak. De gehanteerde marktwaarde varieert per woningtype en oppervlaktecategorie. Woningen die duurder zijn dan de gehanteerde marktwaarde krijgen een kwaliteitstoeslag van 5.1.2e op de herbouwkosten vo 5.1.2e per m² hogere WOZ-waarde (bij tussenliggende WOZ-waarde wordt geïnterpoleerd).

Correctie locatie

Bouwen in het centrum is duurder dan aan de randen van de stad. Centrumlocaties zijn minder goed bereikbaar, de omvang van de bouwplaats is beperkt en de kans op schade aan omliggende bebouwing is groter. Voor de extra kosten die hiervan het gevolg zijn wordt een toeslag gehanteerd per locatiecategorie. De toeslag is gekoppeld aan de buurtcombinaties van Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS). De locatietoeslag varieert voor meergezinswoningen v 5.1.2e gebruiksoppervlak voor stadsdeel Centrum 5.1.2e ruiksoppervlak in de stadsdelen West, Zuid en Oost tot minu 5.1.2e gebruiksoppervlak voor de stadsdelen Noord, Nieuwwest en Zuidoost. Bijlage 2b bevat de gehanteerde correctie per buurtcombinatie.

Correctie projectgrootte

Bij het bepalen van de herbouwkosten is uitgegaan van een gemiddelde projectgrootte van 30 woningen. Voor grotere eengezinswoningen is dit een relatief grote projectomvang. Bij grotere eengezinswoningen is de projectgrootte daarom naar beneden bijgesteld waardoor de opstalwaarde toeneemt; het is immers relatief kostbaarder om een project met weinig woningen te realiseren dan een project met veel woningen. Bij eengezinswoningen vanaf 115 m² go is daarom een toeslag va 5.1.2e gehanteerd.

Correctie tuin/dakterras

Bij eengezinswoningen zijn in de herbouwkosten geen kosten meegenomen voor tuin dan wel dakterras. Bestaande woningen kennen over het algemeen wel een tuininrichting of hebben een dakterras (bijvoorbeeld de woningen in het Oostelijk Havengebied). Bij eengezinswoningen is daarom een toeslag van € 50 per m² go gehanteerd voor de aanleg van een tuin of dakterras.

Correctie deelobjecten

De bepaling van de WOZ-waarde bevat een aparte waardering voor deelobjecten bij een woning. Dit soort deelobjecten betreft bijvoorbeeld carports, garageboxen, parkeerplaatsen, hobbykassen et cetera. Deze deelobjecten maken geen onderdeel uit van de berekende herbouwkosten. De kosten van deze objecten worden daarom apart aan het object toegevoegd. Onderstaande tabel bevat een overzicht van de gehanteerde deelobjecten en de daarbij behorende kosten.

deelcode	omschrijving	kosten	eenheid	Locatie
1500	garageboxen geschakeld	5.1.2e	stuks	
1510	garage aangebouwd aan eengezinswoning		stuks	
1520	Garage aangebouwd dakconstructie		stuks	
1530	Garage aangebouwd platdak		stuks	
1540	Garage vrijstaand		stuks	
1550	vrijstaande garage		stuks	
1560	vrijstaande garage		stuks	
1570	Inpandige garage		stuks	
1580	Onderpandige garage		stuks	stadsdeel Centrum
1580	Onderpandige garage		stuks	binnen de ring exclusief Centrum en Noord
1580	Onderpandige garage		stuks	overig
1590	carport		stuks	
2140	parkeerplaats op parkeerterrein		stuks	

Omdat de herbouwkosten van deelobject 1580, onderpandige garage, nogal kunnen verschillen is er voor gekozen de herbouwkosten te differentiëren naar locatie. Hierbij wordt aangesloten bij de extra herbouwkosten voor de locatie, zie bijlage 2b correctie locatie. Voor onderpandige garages worden er voor drie locatie categorieën andere stichtingskosten gehanteerd.

Bij drive-in woningen, code 1138, worden geen extra herbouwkosten voor een deelcode garage opgenomen. De herbouwkosten van een garage zijn al opgenomen in de herbouwkosten van de drive-in woning.

5. Differentiatie herbouwkosten

De herbouwkosten voor woningen zijn gedifferentieerd naar:
- Woningtypes uit de WOZ;
- Oppervlaktecategorieën.

Door te differentiëren naar woningtypes en woninggroottes zijn de herbouwkosten bepaald voor 80% van alle woningen in de gemeente Amsterdam. Ondanks de gehanteerde differentiatie (en de gedetailleerde opbouw) blijft de bepaling van de herbouwkosten een modelmatige benadering. De gehanteerde herbouwkosten zullen daardoor niet precies aansluiten bij de verschillende individuele situaties. De herbouwkosten per woningtype en oppervlaktecategorie zijn in bijlage 2c opgenomen. Hieronder worden de woningtype en oppervlakte categorieën verder toegelicht.

Woningtypes uit de WOZ

Voor de bepaling van de herbouwkosten worden referentiemodellen per woningtype gebruikt. Deze referentiemodellen omvatten de binnen Amsterdam veel voorkomende woningtypes. De referenties zijn gecategoriseerd overeenkomstig de woningtypes en Soort objectcodes (SOC codes) die de belastingdienst Amsterdam hanteert voor de WOZ-waardebepaling.

Voor meergezinswoningen gaat het om de referenties galerijflat, appartement, portiekflat, flat algemeen gemengd, benedenwoning, bovenwoning, corridorflat, studentenwoning, bejaardenwoning, historische benedenwoning, historische bovenwoning, karakteristiek historische benedenwoning en karakteristiek historische bovenwoning..

Voor eengezinswoningen zijn twee-onder-één-kap woningen, repeterende tussenwoningen, niet-repeterende tussenwoningen, kop-, eind en hoekwoningen, kwadrantwoningen, grachtenpand, vrijstaande woning en drive-in woningen als referentie toegepast.

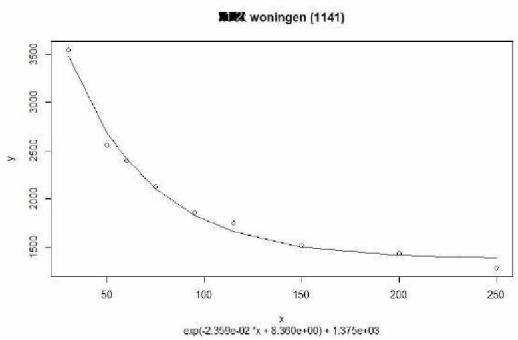
In de bestaande voorraad zijn verschillende blok- en woningvormen aanwezig die onder de definitie van één woningtype vallen. Om de kosten zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande voorraad is voor sommige types gekozen voor een gemiddelde van verschillende referenties binnen dat type. Bij andere woningtypes is onderscheid gemaakt op basis van de woninggrootte. Enkele voorbeelden:
- Voor een kleine eengezins-tussenwoning is een referentie gehanteerd van een éénlaags woning en voor een grotere eengezins-tussenwoning een drielaags woning;
- Voor eengezinswoningen is gemiddeld tussen de kosten voor woningen met een plat dak en woningen met een schuin dak;
- Voor meergezins-portiekwoningen is uitgegaan van een gemiddelde van vierlaags woningen zonder lift, vierlaags woningen met lift en zeslaags woningen met lift. In de WOZ administratie is geen aparte registratie van die verschillende kenmerken.

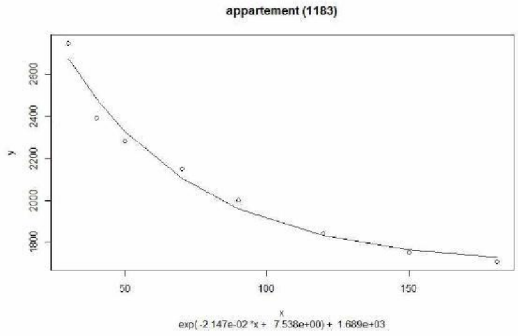
De herbouwkosten van niet-repeterende tussenwoningen zijn gelijk gesteld aan de herbouwkosten van grachtenpanden. De herbouwkosten voor corridorflat zijn gelijkgesteld aan appartement. Verder zijn de herbouwkosten van repeterende eindwoningen gelijke gesteld aan repeterende hoekwoningen. De kenmerken van deze woningtypen komen overeen.

Oppervlaktecategorieën
De herbouwkosten per m² gebruiksoppervlak verschillen tussen woningen met een klein en groot oppervlakte. In de kostenberekening is daarom uitgegaan van verschillende oppervlaktecategorieën. Zo zijn bijvoorbeeld voor meergezins-bovenwoningen de kosten uitgerekend voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30 tot en met 180 m².

Uiteraard komen in Amsterdam niet alleen woningen van bijvoorbeeld 70 m² voor maar ook woningen van 69 m² of 71 m². Omdat de woninggrootte grote invloed heeft op de herbouwkosten is er voor gekozen om op basis van de geraamde herbouwkosten (voor 30 m², 50 m², 60 m² etc.) de herbouwkosten voor alle woninggroottes te schatten. Dit is gedaan door op basis van de individuele ramingen de tussenliggende punten te bepalen met een formule waardoor een vloeiende lijn ontstond. Daarmee is het mogelijk om voor elk gebruiksoppervlak specifieke herbouwkosten per m² te hanteren.

Voor een aantal woningtypes was het aantal geraamde referenties beperkt waardoor geen vloeiende lijn kon worden bepaald. In die gevallen is een rechte lijn gehanteerd die de verhouding tussen oppervlakte en kosten per m² laat zien. Hieronder worden twee voorbeelden weergegeven.





Op de y-as staan de herbouwkosten per m² gebruiksoppervlakte en op de x-as staat het m² gebruiksoppervlakte. De stippen zijn de geraamde referenties. De herbouwkosten zijn inclusief bijkomende kosten maar exclusief de correcties voor kwaliteit, locatie en deelobjecten.

Voor studentenwoningen en bejaardenwoningen zijn ook herbouwkosten toegewezen aan woningen tussen 30 en 25 m², aangezien kleinere woningen veel voorkomen bij dit woningtype. De herbouwkosten per m² voor deze kleinere woningen zijn in overleg met een bouwkostenadviseur gelijkgesteld aan de bouwkosten van woningen van 30 m². Het toepassen van de bepaalde formule zou leiden tot exceptioneel hoge en daarmee onrealistische bouwkosten.

Voor het bepalen van de woninggrootte en herbouwkosten wordt de oppervlakte per woning bepaald aan de hand van de WOZ-deelcodes 1100, 1101 en 1320 conform de registratie van Dienst Belastingen.

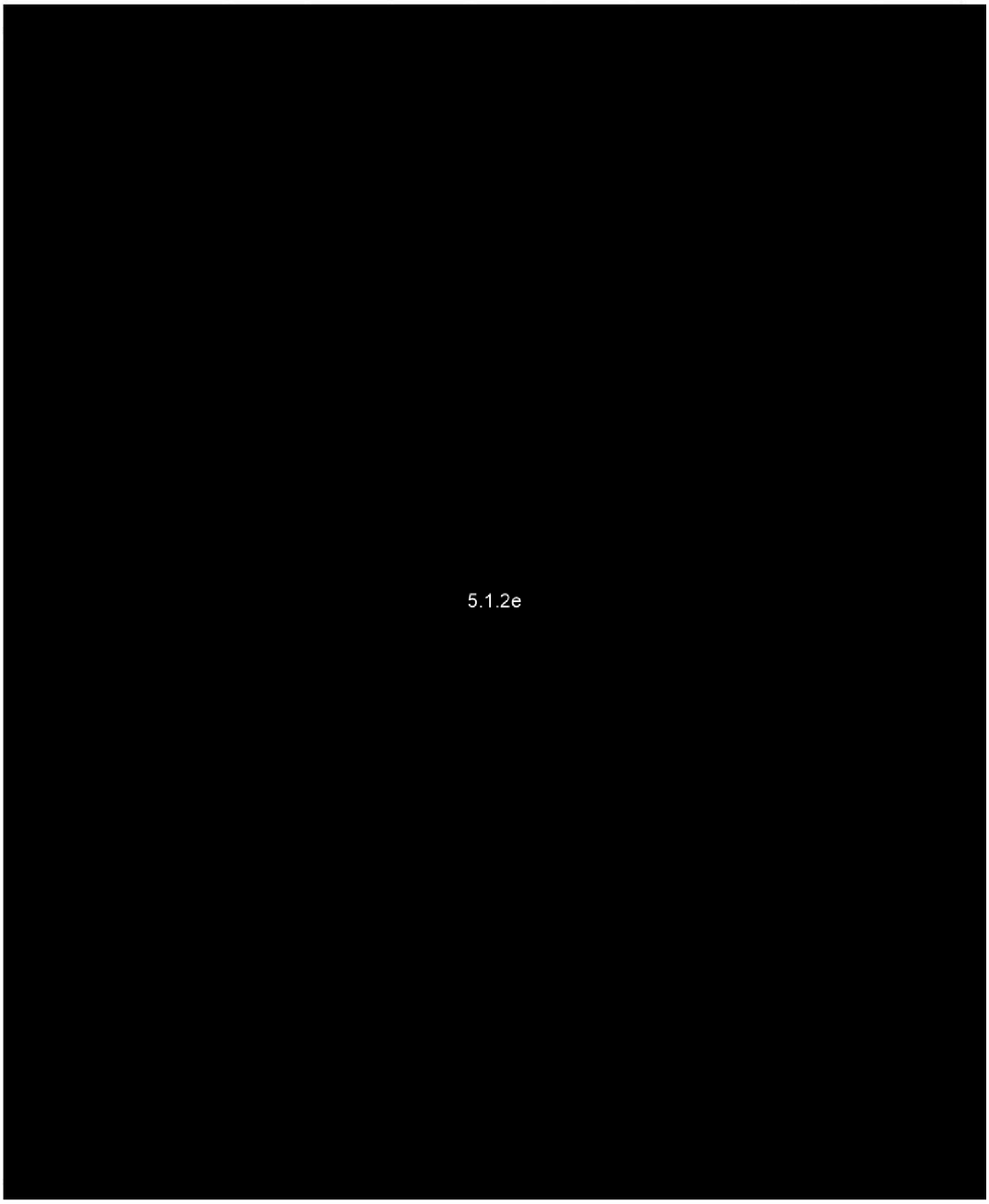
6. Herbouwkosten en de buurtstraatquote

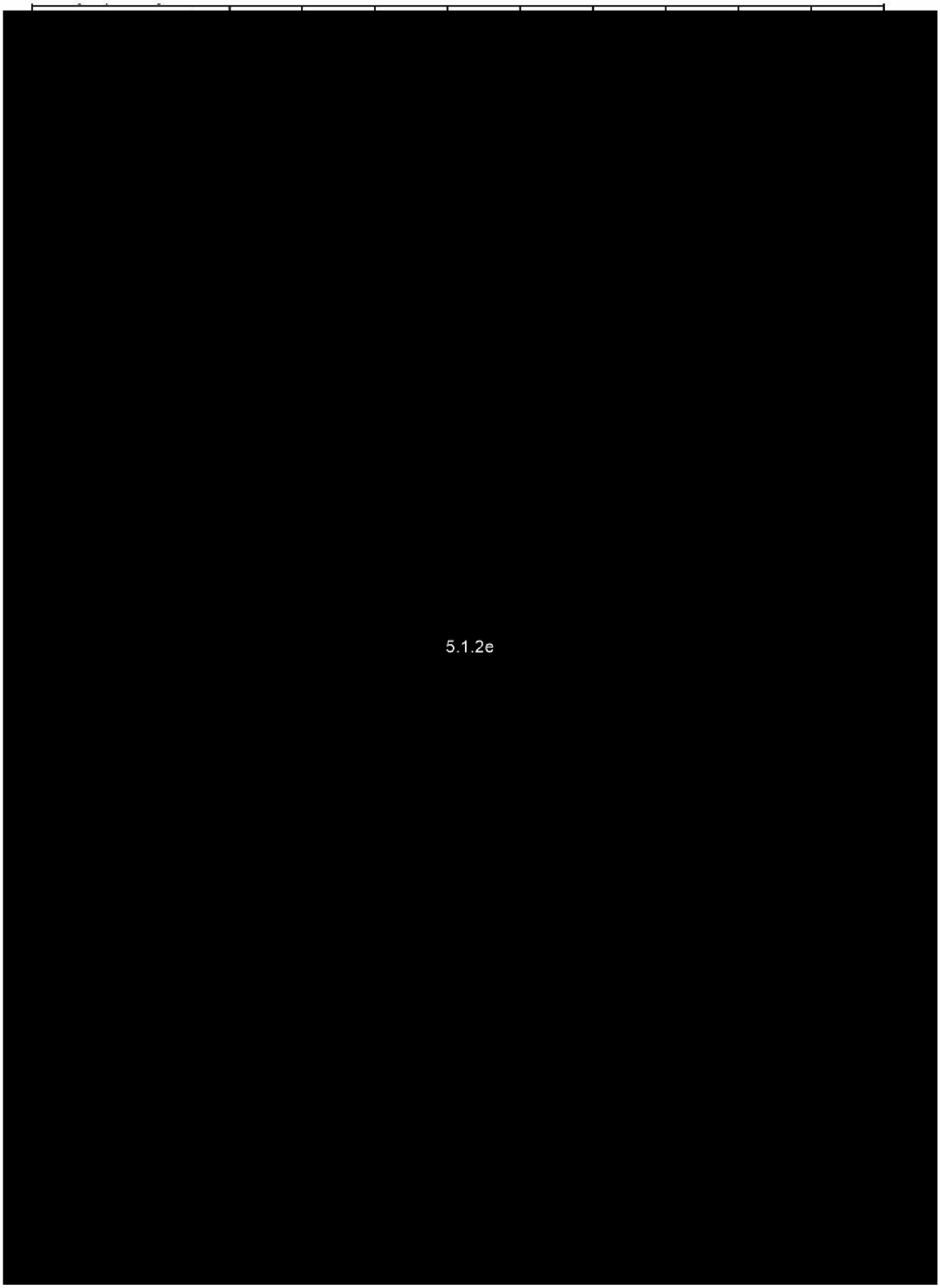
De buurtstraatquote laat zien welk deel van de woningwaarde bestaat uit de waarde van de grond. Het andere deel is de waarde van de opstal. De opstalwaarde voor een woning die uit de buurtstraatquote volgt, hoeft echter niet een-op-een overeen te komen met de geraamde herbouwkosten van de betreffende woning. De buurtstraatquote is namelijk bepaald op basis van een gemiddelde.

Bij de bepaling van de buurtstraatquote wordt eerst de grondwaarde van een individuele woning berekend door de WOZ-waarde te verminderen met de herbouwkosten. Het aandeel van de grondwaarde in de WOZ-waarde geeft de individuele grondquote. De buurtstraatquote is het gemiddelde van de individuele grondquotes in een bepaalde buurtstraat. Door te middelen worden uitschieters voorkomen, maar wijkt de opstalwaarde die volgt uit de buurtstraatquote, ook enigszins af van de herbouwkosten van de betreffende woning.

Bijlage 2a Correctie kwaliteit

Correctietabel met kwaliteitsopslag bij verschillende marktwaardes en verschillende woninggrootte. Opgenomen bedragen zijn weergegeven per m² gebruiksoppervlak en inclusief BTW. De kwaliteitsopslag voor marktwaardes en woninggroottes tussen de weergegeven bedragen worden verkregen door (lineaire) extrapolatie.




5.1.2e

Bijlage 2b Correctie locatie

Meerkosten per m² gebruiksoppervlakte inclusief btw mg = meergezinswoningen, eg = eengezinswoningen				
Stadsdeel	**BC**	**BC Naam**	**mg**	**eg**
A Centrum	A00	Burgwallen Oude Zijde	5.1.2e	
(10 bc)	A01	Burgwallen Nieuwe Zijde		
	A02	Grachtengordel West		
	A03	Grachtengordel Zuid		
	A04	Nieuwmarkt/Lastage		
	A05	Haarlemmerbuurt		
	A06	Jordaan		
	A07	De Weteringschans		
	A08	Weesperbuurt/Plantage		
	A09	Oostelijke Eilanden/Kadijken		
B Westpoort	B10	Westelijk Havengebied		
(1 bc)				
E West	E12	Houthavens		
(20 bc)	E13	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt		
	E14	Staatsliedenbuurt		
	E15	Centrale Markt		
	E16	Frederik Hendrikbuurt		
	E17	Da Costabuurt		
	E18	Kinkerbuurt		
	E19	Van Lennepbuurt		
	E20	Helmersbuurt		
	E21	Overtoomse Sluis		
	E22	Vondelbuurt		
	E36	Sloterdijk		
	E37	Landlust		
	E38	Erasmuspark		
	E39	De Kolenkit		
	E40	Geuzenbuurt		
	E41	Van Galenbuurt		
	E42	Hoofdweg e.o.		
	E43	Westindische Buurt		
	E75	Chassébuurt		
F Nieuw-West	F11	Bedrijventerrein Sloterdijk		
(15 bc)	F76	Slotermeer Noordoost		
	F77	Slotermeer Zuidwest		
	F78	Geuzenveld		
	F79	Eendracht		
	F80	Lutkemeer/Ookmeer		
	F81	Osdorp Oost		
	F82	Osdorp Midden		
	F83	De Punt		
	F84	Middelveldsche Akerpolder		
	F85	Slotervaart Noord		
	F86	Overtoomse Veld		
	F87	Westlandgracht		
	F88	Sloter-/Riekerpolder		
	F89	Slotervaart Zuid		

Meerkosten per m² gebruiksoppervlakte inclusief btw mg = meergezinswoningen, eg = eengezinswoningen				
Stadsdeel	**BC**	**BC Naam**	**mg**	**eg**
K Zuid	K23	Zuidas	€ 18	€ 13
(16 bc)	K24	Oude Pijp	€ 18	€ 13
	K25	Nieuwe Pijp	€ 18	€ 13
	K26	Zuid Pijp	€ 18	€ 13
	K44	Hoofddorppleinbuurt	€ 18	€ 13
	K45	Schinkelbuurt	€ 18	€ 13
	K46	Willemspark	€ 18	€ 13
	K47	Museumkwartier	€ 18	€ 13
	K48	Stadionbuurt	€ 18	€ 13
	K49	Apollobuurt	€ 18	€ 13
	K52	Scheldebuurt	€ 18	€ 13
	K53	IJselbuurt	€ 18	€ 13
	K54	Rijnbuurt	€ 18	€ 13
	K59	Prinses Irenebuurt e.o.	€ 18	€ 13
	K90	Buitenveldert West	€ -	€ -
	K91	Buitenveldert Oost	€ -	€ -
M Oost	M27	Weesperzijde	€ 18	€ 13
(15 bc)	M28	Oosterparkbuurt	€ 18	€ 13
	M29	Dapperbuurt	€ 18	€ 13
	M30	Transvaalbuurt	€ 18	€ 13
	M31	Indische Buurt West	€ 18	€ 13
	M32	Indische Buurt Oost	€ 18	€ 13
	M33	Oostelijk Havengebied	€ 18	€ 13
	M34	Zeeburgereiland/Nieuwe Diep	€ -	€ -
	M35	IJburg West	€ -	€ -
	M50	IJburg Oost	€ -	€ -
	M51	IJburg Zuid	€ -	€ -
	M55	Frankendael	€ 18	€ 13
	M56	Middenmeer	€ 18	€ 13
	M57	Betondorp	€ -	€ -
	M58	Omval/Overamstel	€ -	€ -
N Noord	N60	Volewijck	€ -	€ -
(14 bc)	N61	IJplein/Vogelbuurt	€ -	€ -
	N62	Tuindorp Nieuwendam	€ -	€ -
	N63	Tuindorp Buiksloot	€ -	€ -
	N64	Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	€ -	€ -
	N65	Tuindorp Oostzaan	€ -	€ -
	N66	Oostzanerwerf	€ -	€ -
	N67	Kadoelen	€ -	€ -
	N68	Waterlandpleinbuurt	€ -	€ -
	N69	Buikslotermeer	€ -	€ -
	N70	Banne Buiksloot	€ -	€ -
	N71	Noordelijke IJ-oevers Oost	€ -	€ -
	N72	Noordelijke IJ-oevers West	€ -	€ -
	N73	Waterland	€ -16	€ -12
	N74	Elzenhagen	€ -	€ -
T Zuidoost	T92	Amstel III/Bullewijk	€ -16	€ -12
(7 bc)	T93	Bijlmer Centrum (D,F,H)	€ -	€ -
	T94	Bijlmer Oost (E,G,K)	€ -	€ -
	T95	Nellestein	€ -	€ -
	T96	Holendrecht/Reigersbos	€ -	€ -
	T97	Gein	€ -16	€ -12
	T98	Driemond	€ -16	€ -12

Bijlage 2c Herbouwkosten per woningtype en woningoppervlakte

De in de hieronder in de tabellen vermelde bedragen voor eengezinswoningen en meergezinswoningen zijn de kosten voor de herbouw van deze woningen inclusief bijkomende kosten en btw. De bijkomende kosten liggen tussen 25% en 35% van de bouwkosten. De hoogte is afhankelijk van woningtype en grootte van de woning. De kosten zijn exclusief correcties voor kwaliteit, locatie en deelobjecten. Het prijspeil in de tabellen is 2014. De basiscijfers worden eerst verhoogd met een toeslag van 3%. Deze 3% toeslag is voor extra kwaliteitselementen ten opzichte van de woningtypes die zijn berekend. Vervolgens worden de cijfers geïndexeerd tot de peildatum die gelijk is aan de peildatum van de WOZ-waarde, die wordt gebruikt voor het bepalen van de buurtstraatquote.

Eengezinswoningen

	Twee onder 1 kapwoning	Tussenwoning laagbouw	Drive-In woning	Hoekwoning en eindwoning
	(1121)	(1131)	(1138)	(1141 + 1161)
GO				
30				
50				
60				
75				
95				
100				
115				
120				
145				
150				
200				
250				

5.1.2e

5.1.2e

Meergezinswoningen

	Galerijflat	Portiekflat	Benedenwoning + Bovenwoning
	(1181)	(1184)	(1187 + 1188)
GO			
30			
40			
50			
70			
90			
120			
150			
180			
181			

5.1.2e

De herbouwkosten voor Galerijflat 1181 en Portiekflat 1184 worden geëxtrapoleerd tot 120m².

	Studenten woning + bejaarden woning	(Karakteristieke) Historische bovenwoning + benedenwoning	Appartementen + corridorflat	Flat algemeen gemengd
	(1384+1386)	(1981 + 1982 + 1987 + 1988)	(1183 + 1189)	(1185)
GO				
30				
40				
50				
70				
90				
120				
150				
180				
181				

5.1.2e

De herbouwkosten voor Studentenwoningen en bejaardenwoning (1384+1386) worden geëxtrapoleerd tot 25m².
De herbouwkosten voor Appartementen + corridorflat (1183+1189) worden geëxtrapoleerd tussen 30m² en 181m².

Bijlage 2d Correctie funderingskosten

Fundering eengezinswoning

GO
30
50
60
75
95
115
150
200
250

5.1.2e

Fundering meergezinswoning

GO
30
40
50
70
90
120
150
180

5.1.2e

Bijlage 2e Toegevoegde woningtypen (inclusief funderingskosten)

De in de hieronder in de tabellen vermelde bedragen voor eengezinswoningen en meergezinswoningen zijn de kosten voor de herbouw van deze woningen inclusief bijkomende kosten en btw. De bijkomende kosten liggen tussen 25% en 35% van de bouwkosten. De hoogte is afhankelijk van woningtype en grootte van de woning. De kosten zijn exclusief correcties voor kwaliteit, locatie en deelobjecten. Het prijspeil in de tabellen is 2014. De basiscijfers worden eerst verhoogd met een toeslag van 3%. Deze 3% toeslag is voor extra kwaliteitselementen ten opzichte van de woningtypes die zijn berekend. Vervolgens worden de cijfers geïndexeerd tot de peildatum die gelijk is aan de peildatum van de WOZ, die wordt gebruikt voor het bepalen van de BSQ.

	Grachtenpanden + niet repeterende tussenwoning	Kwadrant woning	Vrijstaande woning
	(1405 +1431)	(1137)	(1411)
GO			
30			
50			
60			
75			
95			
100			
115			
120			
145			
150			
200			
250			

5.1.2e