HANDLEIDING GRONDPRIJSBEPALING 2001

Contactpersonen:

Hoofd afdeling Grondprijsbeleid
- [redacted] (555.93.48)

Adviseurs Woningbouw
- [redacted] 555.96.11)
- [redacted] (555.94.97)
- [redacted] (555.92.49)
- [redacted] (555.95.50)

Adviseurs Commercieel onroerend goed / overige bestemmingen
- [redacted] 555.93.19)
- [redacted] (555.94.31)
- [redacted] 555.96.40)

Adviseurs Bestaande rechten van erfpacht
- [redacted] (555.94.23)
- [redacted] (555.94.19)

Adviseur Stichtingskosten
- [redacted] (555.94.62 en 552.72.27)

Secretariaat
- [redacted] (555.94.33)

Bureau Erfpacht
- [redacted] (555.92.65)
- [redacted] (555.94.96)

1 INLEIDING ... 3
2 WONINGBOUW ... 5
2.1 Woningbouw algemeen ... 5
2.2 Sociale Woningbouw ... 6
2.2.1 Sociale huurwoningen - Nieuwbouw ... 6
2.2.2 Sociale huurwoningen – Bestaande erfpachtrechten ... 8
2.3 Woningen in de marktsector ... 10
2.3.1 Marktsector woningen nieuwbouw - Werkwijze ... 13
2.3.2 Marktsector woningen bestaande erfpachtrechten ... 17
2.3.3 Rekenregels ... 19
2.4 Parkeren bij marktsector woningbouw ... 24
2.5 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond ... 26
2.6 Stroomdiagram Woningbouw ... 27
2.7 Grondprijstabellen Woningbouw ... 28
3 BEDRIJFSLOCATIES ... 33
3.1 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen ... 33
3.1.1 ICT / Switchhouses ... 33
3.2 Parkeren op kantoorlocaties en bedrijventerreinen ... 34
3.3 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen, bestaande rechten ... 36
3.4 Commerciële ruimten binnen woonmilieus ... 40
3.5 Parkeren bij commerciële ruimten binnen woonmilieus ... 41
3.6 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond ... 41
3.7 Stroomdiagram Kantoorlocaties en bedrijventerreinen ... 42
3.8 Tabel grondprijzen kantoorlocaties en bedrijventerreinen ... 43
4 WINKELS, HORECA EN PERIFERE DETAILHANDEL ... 51
4.1 Winkels en horeca (exclusief hotels) ... 51
4.2 Parkeren bij winkels en horeca (exclusief hotels) ... 53
4.3 Hotels ... 54
4.4 Parkeren bij hotels ... 55
4.5 Perifere detailhandelsvestigingen ... 56
4.6 Parkeren bij perifere detailhandelsvestigingen ... 57
5 OVERIGE FUNCTIES ... 58
5.1 Overige functies ... 58
5.1.1 Leisure ... 58
5.1.2 Zendmasten ... 59
5.2 Parkeren bij overige functies ... 60

Bijlagen

Bijlage A Algemene tarieven
Bijlage B Parkeren
Bijlage C Stichtingskosten
Bijlage D NEN 2580 - Gebruiksoppervlak
Bijlage E NEN 2580 - Bruto Vloeroppervlak
Bijlage F Risicodeling bij Woningbouw

1 INLEIDING

Algemeen

Jaarlijks stelt de Gemeenteraad de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid vast in de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid. De voorstellen in deze nota worden uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling, die elk jaar wordt geactualiseerd. Zowel het opstellen van de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid als de Handleiding Grondprijsbepaling is een centraal stedelijke bevoegdheid. Deze wordt uitgevoerd door de afdeling Grondprijsbeleid (GPB) van het Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam.

In de Handleiding zijn per stadsdeel de grondprijzen opgenomen voor verschillende bestemmingen en locaties. Deze vormen het uitgangspunt bij nieuwe uitgiften van grond in erfpacht, het opstellen van grondexploitatiebegrotingen en het erfpachtbeheer.
De bestemmingen die in het grondprijsbeleid worden onderscheiden, zijn gedefinieerd in de **Bestemmingscatalogus**. De locaties staan weergegeven in het zogenoemde **Kaartenboek**.

De grondprijs voor de meeste bestemmingen wordt middels de **residuele benadering** bepaald: de waarde van de grond is gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van de functie en de stichtingskosten ervan. Uitzonderingen zijn onder meer sociale woningbouw (één prijs stadsbreed) en de bedrijventerreinen (naast de residuele ook de vergelijkende methode).

Voorbeeld Een eengezinswoning met een gebruiksoppervlak van 115 m² kent een Vrij-Op-Naam-prijs van ƒ 575.000,-, de stichtingskosten (inclusief BTW) bedragen ƒ 2.800,-/m² gbo. De residuele grondprijs (inclusief BTW) bedraagt derhalve {575.000/115-2.800} = ƒ 2.200,-/m² gbo. Dat is exclusief BTW: {2.200/1,19} = ƒ 1.850 / m2 gbo.

Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van 2000

Woningbouw
Ondanks het feit dat de grondprijzen van 1999 op 2000 een historisch gezien sterk stegen, is op verschillende locaties achteraf bezien de marktwaarde van woningen te laag ingeschat. Dit heeft tot gevolg dat de grondprijsstijging, ondanks het enigszins afvlakken van de markt, ook dit jaar op locatieniveau aanzienlijk kan zijn.
Een belangrijke rol bij het vaststellen van residuele grondprijzen voor marktsectorwoningen wordt ingenomen door de stichtingskosten. Voor 2001 zijn de stichtingskosten opnieuw tegen het licht gehouden. Dit heeft ertoe geleid dat, los van de reguliere indexering, met name in de goedkopere segmenten extra ruimte wordt geboden voor de stichtingskosten.
De reeds bestaande en verplichte risicodelingsregeling is in deze Handleiding nader ingevuld. Hiermee wordt een uniforme toepassing bevorderd.
De grondprijs voor sociale huurwoningen is ten opzichte van 2000 niet veranderd.

Bedrijfslocaties
De grondprijzen voor kantoren zijn ten opzichte van vorig jaar over het algemeen fors gestegen. Dit is een gevolg van het feit dat het tot nu toe gehanteerde lange termijnbeleid is losgelaten. Het verhogen van de grondprijzen voor kantoren in Amsterdam draagt, onder de huidige marktomstandigheden, bij aan een evenwichtige marktsituatie op middellange termijn en voorkomt dat marktpartijen bovenmatig profiteren van de ontstane financiële marges.

Ook voor kantoren is een onderzoek gehouden naar de stichtingskosten. Met name in het subtopsegment heeft dit geleid tot een substantieel grotere ruimte voor de stichtingskosten.

De grondprijzen voor bedrijventerreinen en commerciële ruimten binnen woonmilieus zijn in het algemeen gecorrigeerd voor inflatie.

Switchhouses
Verder geldt sinds 21 juli 2000 dat zogenoemde Switchhouses (dataverkeercentrales) als aparte bestemming worden beschouwd, waarvoor grondprijzen op basis van maatwerk worden vastgesteld.

Maatwerk en "GPB"

In deze Handleiding zijn grondprijzen voor veel gebruikte (sub)bestemmingen terug te vinden. Voor zover deze Handleiding niet voorziet in een bepaalde bestemming of in een grondprijs voor een locatie, dient men contact op te nemen met de afdeling Grondprijsbeleid (GPB) van het Gemeentelijk Grondbedrijf. Dit geldt tevens voor locaties die in de tabellen worden aangeduid met de afkorting "GPB", en voor locaties buiten de gemeentegrens die door het Gemeentelijk Grondbedrijf in erfpacht zijn uitgegeven. In het begin van de Handleiding is een lijst met contactpersonen opgenomen.
De Handleiding dient in eerste instantie als richtlijn ter bepaling van grondprijzen. Door verschillende oorzaken kan in de praktijk minder ruimte voor de grondprijs bestaan dan in de Handleiding wordt aangegeven. Alleen als blijkt dat de marktpotentie optimaal is benut, kunnen andere afspraken over de grondprijs worden gemaakt (op basis van GPB-advies). Er is sprake van een optimale benutting van de marktpotentie indien:

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

Als aan de criteria wordt voldaan, kan de afdeling GPB van het Gemeentelijk Grondbedrijf voor maatwerk worden geraadpleegd.
Nota bene: ook in gevallen waarin ruimte bestaat voor prijzen die hoger dan de richtlijn zijn, dient bij de afdeling GPB van het Gemeentelijk Grondbedrijf advies te worden ingewonnen.

Erfpacht

canon
Met het van toepassing kunnen verklaren van de Algemene Bepalingen 2000 zullen per 1 januari 2001 marktconforme canonpercentages gaan gelden. Het College zal elk kwartaal drie canonpercentages vaststellen: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon.
De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

afkopen
Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel een nieuwe afkoopinstructie vastgesteld. Bij afkoop bij uitgifte (50-jarige afkoop) zal de afkoopsom gelijk zijn aan de grondwaarde van het erfpachtrecht. Bij afkoop van een kortere periode dan 50 jaar wordt een actueel afkooppercentage gebruikt; dit afkooppercentage wordt – even als de canonpercentages – elk kwartaal door het College vastgesteld.

2 WONINGBOUW

Het hoofdstuk woningbouw bestaat uit het onderdeel sociale woningbouw (§2.2) en woningbouw in de marktsector (§2.3). In beide paragrafen wordt allereerst de grondprijsbepaling bij nieuwbouw behandeld en vervolgens de grondprijsbepaling bij bestaande erfpachtrechten. In de loop van 2001 zal ook de Nota Erfpachtbeheer verschijnen. Voor de bestaande erfpachtrechten geldt dat daar waar er mogelijk (interpretatie)verschillen bestaan, zal de Nota Erfpachtbeheer 'leading' zal zijn.

	Nieuwbouw	**Bestaande erfpachtrechten**
Sociale huurwoningen	§ 2.2.1	§ 2.2.2
Marktsectorwoningen	§ 2.3.1	§ 2.3.2

2.1 Woningbouw algemeen

In de woningbouw worden drie bouwtypen onderscheiden: eengezinswoningen, meergezinswoningen en hybriden.

Eengezinswoningen, meergezinswoningen, hybriden

Onder een eengezinswoning wordt verstaan een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de (woningscheidende) wanden behoort de bouwmassa tot één woning. Onder meergezinswoningen worden gestapelde woningen verstaan.
Woningen die kenmerken hebben van zowel een eengezins- als een meergezinswoning, worden hybriden genoemd. Een voorbeeld van hybride woningen zijn de zigzagwoningen op het GWL-terrein in Westerpark.

Belastingen

Nieuwbouw
Bij uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond is BTW verschuldigd op de datum van de eerste paal (economische levering). Tariefwijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing.
Het hoge BTW-tarief bedraagt met ingang van 2001 19%.

Bestaande erfpachtrechten
In geval van bestaande erfpachtrechten is, afhankelijk van de situatie, BTW dan wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Zie onderstaande tabel.

Situatie	**verschuldigd**
Wijziging bestaand erfpachtrecht binnen 2 jaar na uitgifte	BTW
Wijziging bestaand erfpachtrecht langer dan 2 jaar na uitgifte	Ovb
Tuinuitbreiding	BTW

Het tarief voor Overdrachtsbelasting bedraagt 6%.

2.2 Sociale Woningbouw

2.2.1 Sociale huurwoningen - Nieuwbouw

Omschrijving sociale huurwoningen

Tot de sociale huursector behoren de woningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen in het kader van hun volkshuisvestelijke taak, waarbij geldt dat een sociale huurwoning gebonden is aan een jaarlijks vast te stellen maximaal redelijke huur. Om bij nieuwbouw voor een grondprijs voor sociale huurwoningen in aanmerking te komen dient de aanvangshuur voor 2, 3 en 4-kamerwoningen maximaal ƒ 909,- per maand te bedragen en voor 5-kamerwoningen maximaal ƒ 1.009,- per maand (prijspeil 01.07.2000). Deze maximale aanvangshuren zullen jaarlijks worden aangepast aan de huurprijsontwikkelingen in de sociale huursector in Amsterdam.
In de sociale huursector komen de woonvormen eengezinswoning, meergezinswoning en woonwagen voor.

Woonwagenstandplaatsen

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

Eenheidsprijs

In de onderstaande tabel is de eenheidsprijs opgenomen voor de hierboven genoemde woonvormen.

Type	Alle woningen in alle stadsdelen	Eenheid
Eengezinswoning	ƒ 22.300,- excl. BTW	Woning
Meergezinswoning	ƒ 22.300,- excl. BTW	Woning
Hybride	ƒ 22.300,- excl. BTW	Woning
Woonwagen	ƒ 22.300,- excl. BTW	Woonwagenstandplaats

Nota bene

Zoals al aangekondigd in de Handleiding Grondprijsbepaling 2000 is de lagere grondprijs voor de actiegebieden in Amsterdam Zuidoost is met ingang van 2001 afgeschaft. Er geldt dus één eenheidsprijs voor de hele stad.

Centraal wonen

De in de bestaande voorraad voorkomende woonvorm centraal wonen wordt gekenmerkt door gezamenlijk gebruik van basisvoorzieningen zoals keuken en sanitair. De eenheidsprijs geldt in geval van centraal wonen per woningequivalent. Een woningequivalent is gelijk aan 100 m² bvo dan wel 80 m² gbo.

Lagenfactor

Indien sociale huurwoningen in meerdere bouwlagen worden gerealiseerd - dit is het geval bij zowel meergezinswoningen als hybriden - dient de eenheidsprijs te worden vermenigvuldigd met een zogenoemde lagenfactor. De lagenfactor is afhankelijk van het aantal bouwlagen (inclusief kelder). Zie onderstaande tabel.

aantal lagen	lagenfactor
1	1,000
2	0,900
3	0,800
4	0,750
5	0,725
6	0,700
7	0,675
8	0,650
9	0,625
10	0,600
11	0,550
≥ 12	0,500

Bij een gebouw met een variërend aantal bouwlagen berekent men de grondprijs door elke voorkomende variant als een afzonderlijk gebouw te beschouwen, waarna men de uitkomsten optelt. Bij het tellen van de bouwlagen laat men die lagen buiten beschouwing waartegenover geen grondopbrengsten staan. Voorbeelden hiervan zijn bergingen en overbouwingen. Een maisonnette geldt als één laag.

Parkeren

Voor parkeerplaatsen ten behoeve van sociale huurwoningen wordt bij nieuwbouw geen grondprijs in rekening gebracht. In geval van parkeervoorzieningen met een aangetoonde onrendabele top, wordt 50% van de onrendabele top ten laste van de grondexploitatie gebracht.

5.1.2b

5.1.2b

Aanvullende tarieven

De eenheidsprijs geldt ongeacht de woninggrootte, inclusief eventuele berging en/of parkeervoorziening.

Afkoopsom

Afkoop van de canon is verplicht en geschiedt voor een periode van 52 of 77 jaar. De afkoopsom voor 52 jaar is gelijk aan de grondprijs (exclusief BTW), de afkoopsom voor 77 jaar is 16% hoger dan de grondprijs. De afkoopsom is verschuldigd op de datum van de eerste paal.

BTW

Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

2.2.2 Sociale huurwoningen – Bestaande erfpachtrechten

Algemeen

Ultimo 1998 zijn de 'Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998' (AB98) in werking getreden. Hierin zijn de voorwaarden vastgelegd, waaronder toegelaten instellingen (hierna: woningcorporaties) de aan hen in tijdelijke erfpacht uitgegeven percelen, bebouwd met corporatiewoningen welke zijn gerealiseerd voor 1975, in voortdurende erfpacht kunnen verkrijgen. Heruitgifte kan plaatsvinden bij expiratie van het tijdelijke recht en op enig moment voordien wanneer de erfpachter een investering pleegt die redelijkerwijs niet meer binnen de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, kan worden gefinancierd (conversie in het kader van majeure investeringen). Ook de rechten van corporaties, welke bij uitgifte niet zijn bestemd voor woningbouw in de sociale sector, kunnen direct bij aankoop of bij einde tijdvak worden geconverteerd naar de AB98.

Eenheidsprijs

De eenheidsprijs per woning (exclusief BTW) is afhankelijk van de categorie waartoe de woning behoort:

woningcategorie	**Conversie van tijdelijk naar voortdurend recht** **eenheidsprijs per woning**	**Splitsing bij verkoop van sociale huurwoningen** **eenheidsprijs per woning**
vooroorlogs	*f* 9.700,-	*f* 12.000,-
vroeg naoorlogs (1945-1958)	*f* 12.600,-	*f* 15.400,-
naoorlogs (1959-1975)	*f* 14.900,-	*f* 18.300,-
1975 en daarna	-	*f* 20.600,-

Parkeren

Voor garages binnen sociale huurcomplexen geldt een eenheidsprijs (ex BTW) per parkeerplaats van ***f* 2.900,-.**

Verkoop sociale huurwoningen

Bij splitsing en verkoop van woningen uit de sociale voorraad dienen corporaties andere afkoopsommen te voldoen dan bij conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht. Zie bovenstaande tabel.
In de erfpachtakte van de bij splitsing gevormde appartementen dient een zogenoemde **schaduwgrondwaarde** te worden opgenomen. Deze is gelijk aan de gedeprecieerde nieuwbouwgrondprijs.

Canon

Met het van toepassing kunnen verklaren van de Algemene Bepalingen 2000 zullen per 1 januari 2001 marktconforme canonpercentages gaan gelden. Het College zal elk kwartaal drie canonpercentages vaststellen: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon.
De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Voor rechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000, wordt het vanaf 1 januari 2001 hetzelfde canonpercentage worden gehanteerd als voor de contracten met een canon met jaarlijkse canonaanpassing.

Afkoop

Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel een nieuwe afkoopinstructie vastgesteld. Bij afkoop bij uitgifte (50-jarige afkoop) zal de afkoopsom gelijk zijn aan de grondwaarde van het erfpachtrecht. Bij afkoop van een kortere periode dan 50 jaar wordt een actueel afkooppercentage gebruikt; dit afkooppercentage wordt – even als de canonpercentages – elk kwartaal door het College vastgesteld.
Het afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

BTW

Geen BTW verschuldigd.

2.3 Woningen in de marktsector

Inleiding

De marktconforme Vrij-Op-Naam-prijs (VON-prijs) per vierkante meter gebruiksoppervlak is de directe ingang voor de bepaling van de grondprijs voor **koopwoningen**. De grondprijs is gelijk aan een vastgesteld percentage van deze VON-prijs / m² gbo. Het percentage dat het grondaandeel aangeeft, is bepaald aan de hand van de residuele waardemethode.

Marktpotentie
Tijdens de planvorming worden met marktpartijen afspraken gemaakt over de manier waarop de marktpotentie van een locatie maximaal kan worden benut. Hierbij zal dan gesproken worden over het **product** (de woning), de daarbij behorende gemiddelde **verkoopprijs** en de **fasering** (periode waarin het project op de markt gaat komen). De methodiek voor grondprijsbepaling gaat er van uit dat als de marktpotentie optimaal wordt benut, de in de tabellen genoemde grondprijzen realistisch zijn. Het is dus van groot belang de bovengenoemde componenten product, prijs en fasering binnen de vigerende marktverhoudingen te optimaliseren.

Stichtingskosten (exclusief grond, inclusief BTW)
Bij het optimaliseren van het product zal verder nauwkeurig naar de stichtingskosten exclusief grond, inclusief BTW moeten worden gekeken, omdat bij de residuele waardebenadering de grondprijs het verschil is tussen de VON-prijs en de stichtingskosten.
Naarmate de locatiekwaliteit toeneemt kan een hoger aandeel voor de grond worden gerekend. Dit is te verklaren uit het feit dat voor dezelfde woning op een betere locatie een hogere verkoopprijs wordt gevraagd dan op een mindere locatie. In deze handleiding wordt onderscheid gemaakt naar drie kwaliteitsniveaus met elk hun eigen bouwkostenniveau. De kwaliteitsniveaus zijn gekoppeld aan de marktwaarde van een woning.

Nota bene
Bouwrente wordt niet in berekeningen meegenomen, omdat deze wordt doorberekend aan de koper. Gebouwde parkeervoorzieningen worden apart beschouwd.

Risicodeling

De uniform toe te passen risicodelingsregeling is opgenomen in de bijlage van deze Handleiding.

Het is verplicht om de risicodelingsregeling toe te passen. In de risicodelingsregeling wordt vastgelegd dat een deel van de waardeverandering ten deel valt aan de grondprijs, wanneer de uiteindelijk gerealiseerde verkoopprijzen / beleggingswaarde afwijken ten opzichte van de vastgelegde afspraken tussen gemeente en marktpartij(en). Dit dient echter van tevoren, tijdens de grondprijsonderhandelingen te worden overeengekomen. Daarbij worden tevens afspraken gemaakt over de wijze waarop controle plaatsvindt.

Lumpsum

Voor de grotere locaties, waarbij woningbouw veelal met andere functies wordt gemengd, wordt de laatste jaren regelmatig gekozen voor een integrale gebiedsontwikkeling. Kenmerken van integrale gebiedsontwikkeling zijn dat de gemeente vroegtijdig duidelijke stedenbouwkundige en programmatische

randvoorwaarden vastlegt, samen met marktpartijen plannen verder ontwikkelt en dat marktpartij(en) uitvoerende taken van de gemeente overnemen. Vervolgens wordt aan marktpartijen de kans geboden om het grondgebruik (binnen deze randvoorwaarden van het plan) verder te optimaliseren.

Voordat sprake is van een gebiedsgewijze ontwikkeling van een locatie moeten minimaal de volgende zaken overeengekomen zijn:

- Het minimaal te realiseren programma (commercieel en woningbouw);
- Een vastgestelde differentiatie van het programma;
- Omvang en aard van gemeentelijke bijdrage (b.v. voor de aanleg van de openbare ruimte);
- Gemeentelijke subsidies en de overige bijdrage in vastgoed;
- De eventuele extra bijdrage in vastgoed door marktpartij(en);
- Fasering van het project;
- Betalingsritme grondprijzen, gemeentelijke bijdragen / subsidies.

Indien minimaal bovengenoemde randvoorwaarden dwingend overeen zijn gekomen met één of meerdere marktpartijen, is het mogelijk om een zgn. lumpsumgrondprijs af te spreken. In dat geval dient contact opgenomen te worden met de afdeling Grondprijsbeleid van het Grondbedrijf i.v.m. het toepassen van **maatwerk**.

Basis voor de lumpsum zijn de grondprijzen die af te leiden zijn uit de voor de betreffende locatie toe te passen tabel(len) en het voorlopige (nog niet geoptimaliseerde en niet definitieve) bouwprogramma.

Lumpsum en risicodeling
Ook bij een lumpsumafspraak is risicodeling verplicht. De lumpsum dient als basisprijs waarbij het financiële voordeel door planoptimalisering ten goede komt aan de marktpartijen. Het is heel goed denkbaar dat de marktprijzen gedurende de ontwikkeling van het plan een aanzienlijke stijging c.q. daling doormaken. Met het oog op deze mogelijke prijsontwikkeling dient risicodeling afgesproken te worden. Neem hierover in voorkomende gevallen contact op met GPB.

gbo en bvo

In gevallen waarin óf het gebruiksoppervlak óf het bruto vloeroppervlak (zie bijlage voor definities) niet bekend is, kan de vuistregel worden aangehouden dat de verhouding gbo:bvo 0,9 (eengezinswoningen) dan wel 0,8 (meergezinswoningen) is.

Particulier opdrachtgeverschap / Vrije kavels

Bij particulier opdrachtgeverschap treedt de toekomstige bewoner zelf als opdrachtgever op voor het ontwerp en de bouw van de woning. Er kan sprake zijn van individueel particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) dan wel collectieve initiatieven in groepsverband op (doorgaans) op bouwblokniveau.
Kenmerkend voor deze vorm is dat op het moment van vaststelling van de grondprijs doorgaans alleen de omvang van de kavel bekend is, maar niet het gebruiksvloeroppervlak van de woning. Daarnaast zijn doorgaans de bouwkosten bij deze bouwvorm hoger dan bij projectmatig ontwikkelde woningen.

Vanwege de sterk afwijkende situatie wordt bij deze bouwvorm **maatwerk** toegepast op grond van de commerciële waarde. Daarbij wordt bij de vrije kavels rekening gehouden met de bebouwingsdichtheid van de kavel (FSI). Uitgegaan wordt van een FSI tussen 0,8 en 1,2. Voor de grondwaardering in gevallen die een FSI hebben die afwijkt van deze 'standaard'-FSI, dient contact te worden opgenomen met GPB.

Woonwerkwoningen

De vraag naar zgn. woonwerkwoningen neemt toe. Voor de werkruimte in een woon/werkwoning kan een lagere prijs worden berekend. Dit is afhankelijk van de verhouding woon/werkoppervlak en van de wijze van ontsluiting van de werkruimte. Er kan dan de prijs voor commerciële ruimten in woonmilieus worden toegepast.
Bij woon/werkwoningen wordt **maatwerk** toegepast.

Cascowoningen

Ten aanzien van cascowoningbouwprojecten wordt het volgende opgemerkt. De VON-prijzen in deze Handleiding (absoluut en per m² gbo), de stichtingskosten en grondaandeelpercentages zijn gebaseerd op woningen met een standaard inbouwpakket. Deze woningen kunnen bij oplevering direct bewoond worden. Dit in tegenstelling tot cascowoningen. Cascowoningen hebben geen (of een gedeeltelijk) inbouwpakket. De stichtingskosten en de VON-prijs zijn daarom lager dan bij woningen met een inbouwpakket.
De grondprijs dient bepaald te worden aan de hand van de marktwaarde van de woning als die gereed is, dus inclusief het gerealiseerde inbouwpakket. Om de marktwaarde te bepalen wordt geadviseerd contact op te nemen met de afdeling GPB.

Flexibele bestemmingen

In een aantal projecten in de stad is er behoefte aan gebouwen die zodanig worden ontwikkeld dat ze tijdens de exploitatie van functie kunnen veranderen, bijvoorbeeld van kantoor naar woning. Dit worden flexibele bestemmingen genoemd. In de bouw wordt er rekening mee gehouden dat ze aan de bouwkundige eisen die aan de gestelde functies worden gesteld, kunnen voldoen. Vaak is daarbij de wens om één grondprijs rekening te brengen die niet verandert bij functiewijziging.
Voor de bepaling van de grondprijs wordt vanwege het specifieke karakter **maatwerk** toegepast door de afdeling GPB.

Middensegment

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

Tarieven, reducties en 5.1.2b



2.3.1 Marktsector woningen nieuwbouw - Werkwijze

Deze paragraaf heeft betrekking op nieuwbouwwoningen in de koop- en huursector, exclusief sociale huur. Zie ook het Stroomdiagram in paragraaf 2.6.

Voor de Handleiding Grondprijsbepaling 2001 is uitvoerig onderzoek gedaan naar normbedragen voor stichtingskosten van woningen. Deze normbedragen zijn vervolgens gebruikt om te komen tot de grondpercentages die in de tabellen zijn opgenomen.
Aan het einde van dit hoofdstuk zijn de stadsdeeltabellen opgenomen waarin per buurtcombinatie of project het grondaandeel kan worden afgeleid. De basistabellen zijn niet meer opgenomen.
In bijlage C van deze Handleiding wordt dieper ingegaan op de stichtingskosten en de wijze waarop de grondprijzen tot stand zijn gekomen.

Grondprijstabellen voor de stadsdelen
Per stadsdeel wordt er voor het bepalen van een grondprijs voor de meergezins-woningen en eengezinswoningen. Door het combineren van beide tabellen kan een grondprijs voor hybride woningen worden berekend (een woonvorm tussen eengezins- en meergezinswoningen in).

In deze tabellen staan achtereenvolgens de volgende onderdelen per kolom vermeld:
- De VON-prijs, die bepaald wordt door vraag en aanbod in relatie tot stadsdeel en locatiespecifieke factoren.
- Het grondaandeel voor grootschalige locaties volgens de genormeerde residuele benadering. Het grondaandeel is exclusief BTW en exclusief afkoop.
- Het grondaandeel voor kleinschalige locaties volgens de genormeerde residuele benadering. Dit is aanzienlijk lager dan bij grootschalige locaties vanwege de hogere stichtingskosten. Het grondaandeel is exclusief BTW en exclusief afkoop.
- Het grondaandeel voor bestaande erfpachtrechten afgeleid van het grondaandeel bij nieuwbouw. Dit grondprijspercentage is door de historie vooralsnog lager dan bij kleinschalige nieuwbouwlocaties. Het grondaandeel is exclusief belasting (BTW of Overdrachtsbelasting) en exclusief afkoop.
- Over de grondprijs bij bestaande erfpachtrechten kan in bepaalde gevallen bij erfpachtrechten ouder dan twee jaar in geval van wijziging, uitbreiding of anderszins van het recht overdrachtbelasting verschuldigd zijn wanneer sprake is van waardevermeerdering van de grond. De grondprijspercentages in de tabellen bij de bestaande erfpachtrechten zijn exclusief 6% Ovb.
- De VON-prijs en het grondaandeel worden weergegeven per m² gbo.

Bij het "lezen" van de tabellen moet de volgende volgorde gekozen worden:
1. Kies het stadsdeel en zoek de relevante buurtcombinatie of locatie (zie ad 1)
2. Kies het woningtype: binnen elk stadsdeel is er een tabel voor meergezins- en een tabel voor eengezinswoningen. Voor zogeheten hybride woningtypes geldt een grondprijspercentage dat tussen dat van eengezins en meergezins in ligt (zie ad 2).
3. Lees VON-prijs per m² gbo en grondprijspercentage (exclusief BTW en afkoop) af. Uitgangspunt daarbij is dat er sprake is van een "gemiddelde" woning met "gemiddelde" stichtingskosten, zoals ze in dit hoofdstuk (en de bijlage) worden gedefinieerd. Indien het project meer dan 60 woningen bevat is het grondaandeel voor grootschalige van toepassing, bij minder dan 60 woningen en cascobouw het percentage voor kleinschalige locaties.
   De tabellen zijn alleen geldig voor koopwoningen. Vrije sector huurwoningen worden apart behandeld (zie ad 3).

4. De systematiek gaat zoals gezegd uit van gemiddelden. Als er duidelijk sprake is van een afwijking van het gemiddelde kan de paragraaf uitzonderingen geraadpleegd worden, al dan niet in overleg met GPB. (zie ad 4).

Ad 1. Locaties en buurtcombinaties

Per stadsdeel worden de buurtcombinaties weergegeven. Het kan voorkomen dat locaties apart worden vermeld zoals grote projecten of projecten waar sprake is van een sterk uitzonderlijke situatie. Alle andere (kleine) locaties zijn terug te vinden als onderdeel van een buurtcombinatie. (Bijvoorbeeld: Albatrosterrein in Amsterdam Noord bevindt zich in de Vogelbuurt en is derhalve terug te vinden in buurtcombinatie N61 (IJplein / Vogelbuurt)).
Dit betekent ook dat de bij de buurtcombinaties aangegeven VON-prijzen en grondprijspercentages een buurtgemiddelde weergeven. Voor veel buurten geldt dat de meeste locaties op of dichtbij de aangeven prijzen liggen, voor sommige buurten kan de prijsrange aanzienlijk groter zijn. Bijvoorbeeld: in buurtcombinatie U27 (Weesperzijde) in Oost / Watergraafsmeer liggen zowel locaties direct aan de Amstel als locaties direct aan de Wibautstraat. Een prijsverschil van *ƒ* 1.000,- per m² is binnen zo'n buurt goed mogelijk. [redacted]

5.1.2b

5.1.2b

De grondprijspercentages voor bestaande erfpachtrechten zijn te vinden in een aparte kolom in de grondprijstabellen. Hoewel de waardeontwikkeling van bestaande woningen (grond plus opstallen) hoegenaamd gelijk is aan de waardeontwikkeling van nieuwbouwwoningen, liggen de grondprijspercentages voor bestaande rechten vooralsnog lager. Er wordt naar gestreefd dit verschil op zo kort mogelijke termijn op te heffen.

Ad 2. Woningtypen

Meergezinswoningen

- De definitie voor meergezinswoningen is ontleend aan de Bestemmingscatalogus en luidt: onder een meergezinswoning wordt verstaan een woning die gestapeld is. Voorbeelden zijn o.a. appartementen, maisonnettes, etagewoningen, penthouses. Een meergezinswoning komt voor als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.
- Per woongebied is onderscheid gemaakt naar schaalgrootte van het bouwplan. Een grote locatie (vanaf 60 woningen) kent lagere stichtingskosten / m² gbo dan een kleine invullocatie. Cascowoningen worden eveneens tot kleinschalige projecten gerekend.

Eengezinswoningen

- De definitie voor eengezinswoningen is ontleend aan de bestemmingscatalogus en luidt: onder een eengezinswoning wordt verstaan een grondgebonden woning met eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de (woningscheidende) wanden behoort de bouwmassa tot één woning. Een eengezinswoning komt voor als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.
- Per woongebied is onderscheid gemaakt naar schaalgrootte van het bouwplan. Een grote locatie (vanaf 60 woningen) kent lagere stichtingskosten / m² gbo dan een kleine invullocatie. Cascowoningen worden eveneens tot kleinschalige projecten gerekend.

Hybriden

Hieronder verstaan wij woningtypen als benedenbovenwoningen en woningtypen die afwijken van de traditionele eengezins- en meergezinswoningen, zoals: patiowoningen, zigzagwoningen en andere woningtypen die een grondontsluiting hebben, maar met een aantal kenmerken van een meergezinswoning. In het algemeen liggen de stichtingskosten van dergelijke woningen tussen die van een eengezins- en een meergezinswoning in. Datzelfde geldt voor de marktwaarde. Dat betekent dat voor het grondprijspercentage van dergelijke woningen het midden tussen het grondprijspercentage van eengezinswoningen en het grondprijspercentage van meergezinswoningen op de betreffende locatie kan worden genomen.

Ad 3. Vrije sector huur

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

1. allereerst wordt de marktinschatting van de betreffende locatie afgelezen met bijbehorend grondaandeel;
2. vervolgens worden de (genormeerde) bouwkosten bepaald (afgeleid van het grondaandeel); **N.B.** grondaandelen in de tabellen zijn alle exclusief BTW!
3. de grondquote voor de huur is dan gelijk aan:
   85 % van de VON-waarde minus de (genormeerde) stichtingskosten.

Rekenvoorbeeld:
In een project worden appartementen in de huursector gebouwd. Voor de betreffende buurtcode bedraagt de VON-prijsinschatting *f* 5.000 per m² gbo en het bijbehorend grondaandeel bedraagt in dit project 30% (af te lezen uit tabel)
Grondaandeel bedraagt 30%, dus *f* 1.500/m² gbo excl. BTW oftewel ***f* 1.785/m² gbo incl. BTW.**
De **stichtingskosten** bedragen *f* 5.000 - *f* 1.785 = ***f* 3.215/m² gbo incl. BTW**
Commerciële waarde van de huurwoning bedraagt 85% van *f* 5.000, dat is ***f* 4.250,-/m² gbo.**
De **grondprijs** voor deze woning bedraagt:
f 4.250 – *f* 3.215 = *f* 1.035/m² gbo incl. BTW ofwel ***f* 870/m² gbo excl. BTW.**

Er is wel een voorwaarde verbonden aan deze lagere grondprijs: De woning moet minimaal 10 jaar als huurwoning op de markt aangeboden worden. In het erfpachtcontract met de betrokken marktpartij zal dit via een bestemmingsregulering tot uitdrukking worden gebracht.

Ad 4. Uitzonderingen

Afwijkende locatie: zoals gezegd is er sprake van gemiddelde VON-prijzen per buurtcombinatie of grootschalige locatie. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij de gegeven prijsindicaties niet toereikend zijn. Zo kan er sprake zijn van een bijzonder gunstige ligging (vrij uitzicht op groen of water en goede bezonning bijvoorbeeld), of van een bijzonder ongunstige ligging (geen uitzicht en veel overlast bijvoorbeeld). In bovengenoemde situaties kan een afwijking van **+ of – *f* 500,-** van de indicatieve gemiddelde VON-prijs zich voordoen. Het verdient aanbeveling bij een dergelijk positief dan wel negatief afwijkend prijsniveau GPB te raadplegen.

Afwijkende stichtingskosten: de gegeven grondprijspercentages gaan uit van de stichtingskosten van een gemiddelde woning zoals boven omschreven. Indien sprake is van afwijkende uitgangspunten bijvoorbeeld een ranke woontoren of een vrijstaande

woning zullen hogere stichtingskosten gemaakt worden. Advies van GPB of een onafhankelijk stichtingskostenadvies is dan geboden. Ook in situaties van erg grote of erg kleine woningen is het raadzaam om contact op te nemen met de afdeling GPB.

Minimum grondprijs

Voor alle woningen geldt dat de **minimumgrondprijs *f* 22.300,-** bedraagt (exclusief afkoop en exclusief BTW.

Risicodeling Zie paragraaf 2.3.

Canon

Met het van toepassing kunnen verklaren van de Algemene Bepalingen 2000 zullen per 1 januari 2001 marktconforme canonpercentages gaan gelden. Het College zal elk kwartaal drie canonpercentages vaststellen: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon.
De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Voor rechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000, wordt het vanaf 1 januari 2001 hetzelfde canonpercentage worden gehanteerd als voor de contracten met een canon met jaarlijkse canonaanpassing.

Afkoopsom

Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel een nieuwe afkoopinstructie vastgesteld. Bij afkoop bij uitgifte (50-jarige afkoop) zal de afkoopsom gelijk zijn aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.

Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij uitgifte, die jaarlijks aangepast wordt aan de waardeontwikkeling van de onroerende zaak (De waardeontwikkeling wordt gelijk gesteld aan de inflatie minus 1%). De tussentijdse afkoopsom wordt berekend door een actueel afkooppercentage te hanteren. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.
Het afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

2.3.2 Marktsector woningen bestaande erfpachtrechten

Algemeen

De waardebepaling van bestaande rechten van erfpacht door het Gemeentelijk Grondbedrijf vindt plaats in geval van canonherziening bij einde tijdvak (Algemene Bepalingen 1966, 1994 en 2000), tussentijdse canonherziening conform de AB 1966 en het moderniseringsbesluit 1990 (Rb. 28 nov.1990 nr.942) en bij de contractuele wijziging van erfpachtrechten zoals bestemmingswijziging en volume-uitbreiding. In de overige gevallen stellen onafhankelijke deskundigen de grondwaarde vast.
Nota bene: voor erfpachtrechten van toegelaten instellingen: zie paragraaf 2.2.

Nieuwbouwgrondprijzen zijn uitgangspunt

Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen voor bestaande rechten zijn, tenzij anders vermeld, de nieuwbouwgrondprijzen. Deze worden vervolgens in bepaalde mate gedeprecieerd, **tenzij sprake is van substantiële wijzigingen** (zie hierna).
Nota bene: door grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten op deze wijze vast te stellen wordt vermeden dat de staat van onderhoud van de opstallen van invloed is op de grondprijs en daarmee dat erfpachters die opstallen goed onderhouden daarvoor gestraft zouden worden.

Depreciatiefactor

Een situatie waarin sprake is van een bestaand recht van erfpacht is voor de erfpachter beperkter dan de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel.
In de eerste plaats maakt de (veelal) bebouwde staat in het eerste geval alternatieve aanwending van de grond moeilijker.
In de tweede plaats is kan de erfpachter vanwege de contractuele afspraken in het tweede geval niet om waardering van de grond door de gemeente heen.

Omdat daardoor in erfpacht uitgegeven grond niet onverkort kan worden vergeleken met nieuwbouwgrond, is voor contractuele wijzigingen in, en canonherzieningen bij bestaande erfpachtrechten in 1994 de depreciatiefactor ingevoerd.
Middels toepassing van de depreciatiefactor wordt een reductie op de nieuwbouwgrondprijs verstrekt van maximaal 40%. De hoogte van de depreciatiefactor is afhankelijk van de ouderdom van het recht; tien jaar na eerste uitgifte wordt de maximale reductie bereikt.
In geval van substantiële wijzigingen kan geen depreciatiefactor worden toegepast.

Depreciatiefactoren bestaande rechten van erfpacht

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

Substantiële wijzigingen

Wanneer erfpachters de bestemming van een erfpachtrecht willen wijzigen en/of het vloeroppervlak willen uitbreiden waarbij de wijziging een substantieel karakter heeft, is toepassing van een depreciatiefactor niet toegestaan. Redenen hiervoor zijn dat substantiële wijzigingen vergelijkbaar zijn met nieuwe uitgiften, en dat oneigenlijke handel in rechten van erfpacht moet worden voorkomen.
Wel kunnen erfpachters in deze gevallen worden gecompenseerd voor kosten die samenhangen met het feit dat geen bouwrijpe grond wordt geleverd. De compensatie wordt op basis van maatwerk door de afdeling GPB van het Grondbedrijf bepaald, en kan niet meer bedragen dan 40% van de nieuwbouwgrondprijs bij volume-uitbreidingen, dan wel 40% van de grondwaardestijging in geval van bestemmingswijzigingen.

uitbreidingen van het vloeroppervlak

De volgende uitbreidingen van het vloeroppervlak worden aangemerkt als substantieel:

- Uitbreidingen die groter zijn dan 25% van het bestaande vloeroppervlak, waarbij geldt dat
- uitbreidingen die groter zijn dan 2.500 m² bvo (ook al zijn ze kleiner dan 25% van het bestaande vloeroppervlak) per definitie als substantieel worden beschouwd.

Voorbeelden

De uitbreiding van een flat van 4.000 m² bvo met een laag van 400 m² bvo is niet substantieel, de uitbreiding bedraagt immers 10% van het bestaande volume en is kleiner dan 2.500 m² bvo. De depreciatieregeling is van toepassing.
De uitbreiding van een kantoor van 20.000 m² bvo met 3.000 m² bvo heeft een substantieel karakter want de uitbreiding is groter dan 2.500 m² gbo. De depreciatieregeling is niet van toepassing.

bestemmingswijzigingen

Bestemmingswijzigingen waarbij de grondwaarde per relevante meeteenheid (vierkante meter kavel, bvo of gbo) van de nieuwe bestemming meer dan 150% bedraagt van de grondwaarde van de huidige bestemming (beide op actueel prijspeil), worden aangemerkt als substantiële wijziging. Wijzigingen met een toename van meer dan *f* 500,- (prijspeil 2001) per meeteenheid worden per definitie als substantieel bestempeld.

Rekenvoorbeelden

1. Bestemmingswijziging van bedrijf (maximaal 30% kantoor) naar kantoorachtig (maximaal 70% kantoor): de grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van *f* 500,- naar *f* 715,- / m² bvo. De relatieve stijging bedraagt 43%, de absolute stijging is *f* 215,-. Dit is geen substantiële wijziging. De depreciatieregeling is van toepassing.
2. Bestemmingswijziging van bedrijf binnen woonmilieu naar restaurant. De grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van *f* 500,- naar circa *f* 1.200,- / m² bvo. De absolute stijging is dus *f* 700,-, derhalve is per definitie sprake van een substantiële wijziging. De depreciatieregeling is niet van toepassing.

uitzonderingen

De regeling aangaande substantiële wijzigingen geldt niet in situaties waarin substantiële wijzigingen in het kader van andere beleidsdoelstellingen gewenst zijn. Een voorbeeld hiervan is het streven naar intensivering van bedrijvigheid met een aandeel kantoor van maximaal 30% (zie hoofdstuk 3).

Sloop/nieuwbouw

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

2.3.3 Rekenregels

Hierna wordt per mogelijke wijziging uiteengezet hoe de gevolgen van de wijziging voor de erfpacht moeten worden berekend.

Nota bene: naar verwachting in het eerste kwartaal van 2001 komt de **Handleiding Erfpachtbeheer** van Bureau Erfpacht uit. Deze dient voor wat betreft de onderstaande rekenregels als 'leading' ten opzichte van de Handleiding Grondprijsbepaling te worden beschouwd.

Eenheidsprijs

De eenheidsprijs voor bestaande erfpachtrechten is per locatie terug te vinden in de kolom "bestaande erfpachtrechten" in de grondprijstabellen in dit hoofdstuk.

Mogelijke wijzigingen in bestaande erfpachtrechten

1) Bestemmingswijziging naar een hoogwaardiger bestemming:

- De waardestijging van de grond is gelijk aan het verschil tussen de grondwaarde vóór en de grondwaarde na de wijziging (beide berekend tegen actuele grondprijzen, zie betreffende hoofdstukken voor de manier van grondwaarde bepalen);
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging.

2) Horizontale uitbreiding

- De grondprijs wordt berekend per m² gbo;
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging;
- Horizontale uitbreidingen, die niet onder de definitie van het gbo vallen (b.v. garage, tuinhuisje, buitenberging), brengen geen grondprijsverhoging met zich mee;
- Erfpachters mogen, gerekend vanaf 1 januari 1998, eenmalig of in meerdere etappes horizontaal uitbreiden tot een maximum van 15 m² gbo (=ca. 17 m² bvo bij eengezinswoningen, en ca. 19 m² bvo bij meergezinswoningen), zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal vierkante meters gbo goed in een akte wordt vastgelegd. De vierkante meters gbo boven de grens van 15 m2 gbo leiden wel tot een canonverhoging;
- Uitbreidingen van het gbo ten koste van onbebouwd terrein: **Let op!** De afname van het aantal vierkante meters onbebouwde grond (tuin) mag worden afgetrokken van bovengenoemde berekening volgens de volgende formule die geldt voor **eengezinswoningen**:

{Uitbreiding (in m² gbo) * eenheidsprijs} – {uitbreiding (in m² gbo)/ 0,9 * 0,4 * eenheidsprijs}

Voor meergezinswoningen geldt hetzelfde, alleen komt voor de factor 0,9 de factor 0,8 in de plaats indien de uitbreiding uit meer dan 1 bouwlaag bestaat.

Rekenvoorbeeld
Een erfpachter wil een serre van 20 m² gbo bouwen in zijn tuin. De eenheidsprijs bedraagt *f* 1.000,-/ m² gbo.

a) De grondprijs voor de serre bedraagt {20-15 * 1.000} = *f* 5.000,-;
b) Van a) moet worden afgehaald {5/0,9 * 0,4 * 1.000} = *f* 2.222,- omdat 5/0,9=5,55 m² tuin verdwijnt ten gunste van de serre (**nota bene**: 0,9 geeft de verhouding gbo:bvo voor eengezinswoningen weer, 0,4 is de verhouding tussen de prijs voor een m² gbo woning en een m² tuin);
c) De grondwaardestijging als gevolg van het realiseren van de serre is gelijk aan a) min b): 5.000 – 2.222 = *f* 2.778,-.
d) **Nota bene**: depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging.

3) Verticale uitbreiding

- De stichtingskosten van kleine verticale uitbreidingen zijn hoog. Hierom is bepaald dat kleine verticale uitbreidingen geen canonverhoging tot gevolg hebben: erfpachters mogen, gerekend vanaf 1 januari 1998, eenmalig of in meerdere etappes verticaal uitbreiden tot een maximum van 15 m² gbo (=ca. 17 m² bvo bij eengezinswoningen, en ca. 19 m² bvo bij meergezinswoningen), zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal vierkante meters gbo goed in een akte wordt vastgelegd. De vierkante meters boven de grens van 15 m2 gbo leiden wel tot een canonverhoging;
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging;
- Een dakterras behoort niet tot het gbo. Bij een bestaand recht van erfpacht kan daarvoor dus geen grondprijs worden gerekend;
- Uitbreiding van het gbo op het reeds gebouwde: grondprijs berekenen per m² gbo.

4) Horizontale en verticale splitsing

- De huidige canon moet evenredig over de te vormen appartementrechten worden verdeeld. Het aandeel van elk appartementsrecht in de te verdelen canon wordt bepaald door de actuele grondwaarde ervan (zie betreffende hoofdstukken voor de manier van grondwaarde bepalen);
- De meest recente AB moeten van toepassing worden verklaard.

5) Conversie of herziening conform het moderniseringsbesluit RB. 1991 nr. 942

- Converteren houdt in dat een tijdelijk recht van erfpacht wordt omgezet naar een voortdurend recht van erfpacht;
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging;
- De meest recente AB moeten van toepassing worden verklaard.
- Meergezinswoningen: grondprijs berekenen door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² gbo.
- Eengezinswoningen: grondprijs berekenen door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² gbo van de woning. In geval van kavels met een FSI lager dan 0,8 dient de volgende methodiek te worden aangehouden: op basis van **een fictieve FSI van 1** wordt een gedeelte van de kavel "aan de woning toegerekend", het overige kan worden gewaardeerd conform het gebruik zoals bijvoorbeeld tuin of erf. Ter illustratie een voorbeeld:

Voorbeeld
Een woning met een gbo van 150 m² (165 m² bvo) staat op een kavel van 500 m². De grondprijs per m² gbo bedraagt *f* 1.500,-. Op basis van een FSI van 1 wordt 165 m² van de kavel aan de woning toegerekend, en resteert 335 m². Deze grond wordt gebruikt als tuin, en wordt als zodanig aangemerkt.
De grondprijs is: {150×1.500×60%}+{335×1.500×0,4×60%}= *f* 255.600,-.

6) Herziening erfpachtcontract einde tijdvak door de gemeente (AB 1966 & 1994)

- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging;
- Meergezinswoningen: **maatwerk**. Hiervoor dient GPB te worden geraadpleegd. Eengezinswoningen: De grondprijs wordt berekend door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² gbo van de woning. In geval van kavels met een FSI lager dan 0,8 dient de volgende methodiek te worden aangehouden: op basis van **een fictieve FSI van 1** wordt een gedeelte van de kavel "aan de woning toegerekend", het overige kan worden gewaardeerd conform het gebruik zoals bijvoorbeeld tuin of erf.

7) Tuinuitbreidingen

De canon voor de tuinuitbreidingen wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende grondwaarde en canonpercentage, met dien verstande dat bij tuinuitbreidingen met een kaveloppervlakte van maximaal 150m2, de eenheidsprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd wordt met de factor **0,4**.
Voor de berekening van de canon voor tuinuitbreiding van de rechten van erfpacht met de bestemming woningbouw, die nog niet beschikken over een tuin, wordt de eenheidsprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd de met factor **0,5**.
In geval van strooksgewijze uitgifte geldt een factor van **0,3**. Deze vorm van uitgifte dient altijd in overleg met Bureau Erfpacht plaats te vinden.

m² grond * eenheidsprijs * 0,4 of *0,5

Nota bene
De eenheidsprijs staat vermeld in de grondprijstabellen voor woningbouw, kolom 'bestaande erfpachtrechten' (zie paragraaf 2.7).

Voor tuinuitbreidingen groter dan 150 m2 dient men **GPB-advies** in te winnen.

Samenvatting bestaande erfpachtrechten

Schematische samenvatting van te hanteren grondslag voor bepaling canon bij tussentijdse herzieningen van het recht van erfpacht.

soort tussentijdse herziening erfpachtrecht	**rechten t/m 10 jaar**	**rechten ouder dan 10 jaar**
Bestemmingswijzigingen	actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **depreciatie**	Actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **40% depreciatie**
Verticale uitbreiding gebouwd volume binnen de erfpachtgrens	actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **depreciatie**	Actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **40% depreciatie**
Bij uitbreiding gebouwd volume binnen de erfpachtgrens, t/m 15 m² gbo, bij de bestemming wonen en kleine bedrijfsruimtes binnen woonmilieus.	geen canonverhoging	geen canonverhoging
Horizontale uitbreiding gebouwde volume (>15 m²) binnen de erfpachtgrens	actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **depreciatie**	Actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **40% depreciatie**
Horizontale uitbreiding van het gebouwde volume buiten de erfpachtgrens	actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **geen depreciatie, want nieuwe uitgifte!**	Actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **geen depreciatie, want nieuwe uitgifte!**
Horizontale splitsing	op basis van huidige canon	op basis van huidige canon
Verticale splitsing	op basis van huidige canon	op basis van huidige canon
Herziening einde tijdvak	niet van toepassing	Actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **40% depreciatie, indien AB '66 of '94 van toepassing zijn. Meergezinswoningen: GPB**
Conversie	niet van toepassing	Actuele grondprijs / m² gbo of bvo: **40% depreciatie**

Nota bene: Depreciatie is niet van toepassing in geval van substantiële wijzigingen (zie paragraaf 2.3.2).

5.1.2b

5.1.2b

Canon

Met het van toepassing kunnen verklaren van de Algemene Bepalingen 2000 zullen per 1 januari 2001 marktconforme canonpercentages gaan gelden. Het College zal elk kwartaal drie canonpercentages vaststellen: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon.
De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Voor rechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000, wordt vanaf 1 januari 2001 hetzelfde canonpercentage gehanteerd als voor de contracten met een canon met jaarlijkse aanpassing.

Afkoop

Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel een nieuwe afkoopinstructie vastgesteld. Bij afkoop bij uitgifte (50-jarige afkoop) zal de afkoopsom gelijk zijn aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.

Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij uitgifte, die

jaarlijks aangepast wordt aan de waardeontwikkeling van de onroerende zaak (De waardeontwikkeling wordt gelijk gesteld aan de inflatie minus 1%). De tussentijdse afkoopsom wordt berekend door een actueel afkooppercentage te hanteren. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

2.4 Parkeren bij marktsector woningbouw

Algemeen

Het onderstaande geldt voor nieuwe uitgiften. Voor bestaande erfpachtrechten: zie bijlage B.

Gebouwde parkeervoorzieningen bij woningbouw

Aangezien gebouwde parkeervoorzieningen behorende bij woningen doorgaans gelijktijdig met de woning aan de gebruiker worden verkocht, verschilt het beleid per woningtype.
Een eigen parkeerplaats is een schaars goed. Investeren in een eigen parkeervoorziening zal daarom vaak rendabel zijn. Dat hoeft niet op te gaan voor de realisatie van dure oplossingen (verdiept parkeren) in gebieden zonder parkeerregime. In situaties waarin de stichtingskosten van een ruimtelijk efficiënte parkeervoorziening de commerciële waarde ervan overtreffen, kan een grondprijs van *f* 0 (nihil) resulteren. Afhankelijk van de locatie bestaat de mogelijkheid om de onrendabele top ten laste te brengen van de grondexploitatie. Voorwaarde is dat de onrendabele top wordt aangetoond. De maximale bijdrage uit de grondexploitatie bedraagt *f* 10.000,- per parkeerplaats in tariefgebied B en *f* 15.000,- in tariefgebied C. (zie kaart in bijlage B voor de omschrijving van de tariefgebieden).

In de hierna volgende tabel wordt per tariefgebied een indicatie gegeven van de bandbreedte waarbinnen de commerciële waarde en de stichtingskosten, alsmede de daarvan afgeleide grondwaarde, van gebouwde parkeerplaatsen zich bevinden. Met betrekking tot de stichtingskosten wordt opgemerkt dat het gaat om een grote variatie van parkeervoorzieningen: van losse op maaiveld gebouwde voorzieningen tot geheel verdiepte oplossingen. Zogenaamde mechanische parkeervoorzieningen worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Grondprijzen daarvoor worden op basis van de specifieke omstandigheden, commerciële waarde en bouwkosten per geval bepaald.

fig. x.x. Indicatie van marktwaarde, stichtingskosten en grondprijs (per plaats) voor gebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij meergezinswoningen in de marktsector

	Marktwaarde	**Stichtingskosten**	**Grondprijs**
Binnenstad	*f* 100.000 tot *f* 200.000	*f* 5.1.2b tot *f*	Maatwerk
Oud-Zuid, Zuideramstel, Oost/Watergraafsmeer, Oostelijk Havengebied, IJ-oevers	*f* 50.000 tot *f* 125.000	*f* 5.1.2b tot *f*	*f* tot *f* 5.1.2b
Westerpark, Oud-West, Zeeburg, De Baarsjes, Bos en Lommer, IJburg	*f* 40.000 tot *f* 100.000	*f* 5.1.2b tot *f*	*f* (*) tot *f* 5.1.2b
Zuidoost, Slotervaart-Overtoomseveld, Geuzenveld-Slotermeer, Osdorp, Amsterdam-Noord	*f* 20.000 tot *f* 50.000	*f* 5.1.2b tot *f*	*f* (*) tot *f* 5.1.2b

(*) De grondwaarde is minimaal *f* 5.1.2b In tariefgebied B en C kan bij een negatief ontwikkelingsresultaat onder voorwaarden een beroep op de grondexploitatie worden gedaan.

Bij eengezinswoningen wordt in principe op eigen erf geparkeerd. Woning en parkeerplaats worden als geheel aangeboden, de waarde van de parkeerplaats maakt onderdeel uit van de VON-prijs van de woning.

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

Ongebouwde parkeervoorzieningen bij woningbouw

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

Risicodeling bij parkeren

In aansluiting op het grondprijsbeleid aangaande de marktsector woningbouw is bij gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van marktsectorwoningen risicodeling een vast onderdeel van de erfpachtaanbieding.

2.5 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

Grondwaarde

Er is een aantal verschillende situaties te onderscheiden waarin bebouwde grond wordt uitgegeven. Deze zijn in het onderstaande schema uiteengezet. De wijze waarop de grond wordt gewaardeerd hangt van de situatie af.
Nota bene: in geval er wat betreft de opstallen sprake is van nieuwbouwkwaliteit, is geen reductie van toepassing.

Uitgifte bebouwde grond in erfpacht

doorexploitatie	40% reductie op nieuwbouwgrondprijs
sloop/nieuwbouw	• de gemeente sloopt zelf en geeft bouwrijp uit: nieuwbouwgrondprijs • uitgifte in bebouwde staat: nieuwbouwgrondprijs. Compensatie voor kosten van slopen en bouwrijp maken: maatwerk.
vernieuwbouw	residuele benadering (maatwerk)
monumenten	residuele benadering (maatwerk)

Toelichting
Bij doorexploitatie bestaan geen wezenlijke verschillen ten opzichte van de situatie bij bestaande rechten, derhalve (maximaal) 40% reductie op de nieuwbouwprijs. Bij sloop/nieuwbouw kan de gemeente zelf slopen en vervolgens de bouwrijpe grond op gebruikelijke wijze uitgeven, of de grond in bebouwde staat uitgeven. In laatstgenoemde geval is de nieuwbouwprijs het uitgangspunt, een eventuele compensatie wordt per situatie vastgesteld. In de situatie van vernieuwbouw en wanneer sprake is van monumentale opstallen, wordt de grondprijs per geval residueel vastgesteld.

Nota bene: in geval van eengezinswoningen wordt de grondprijs wordt berekend door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² gbo van de woning. In geval van kavels met een FSI lager dan 0,8 dient de volgende methodiek te worden aangehouden: op basis van een fictieve FSI van 1 wordt een gedeelte van de kavel "aan de woning toegerekend", het overige kan worden gewaardeerd conform het gebruik zoals bijvoorbeeld tuin of erf. Neem hierover altijd contact op met GPB.

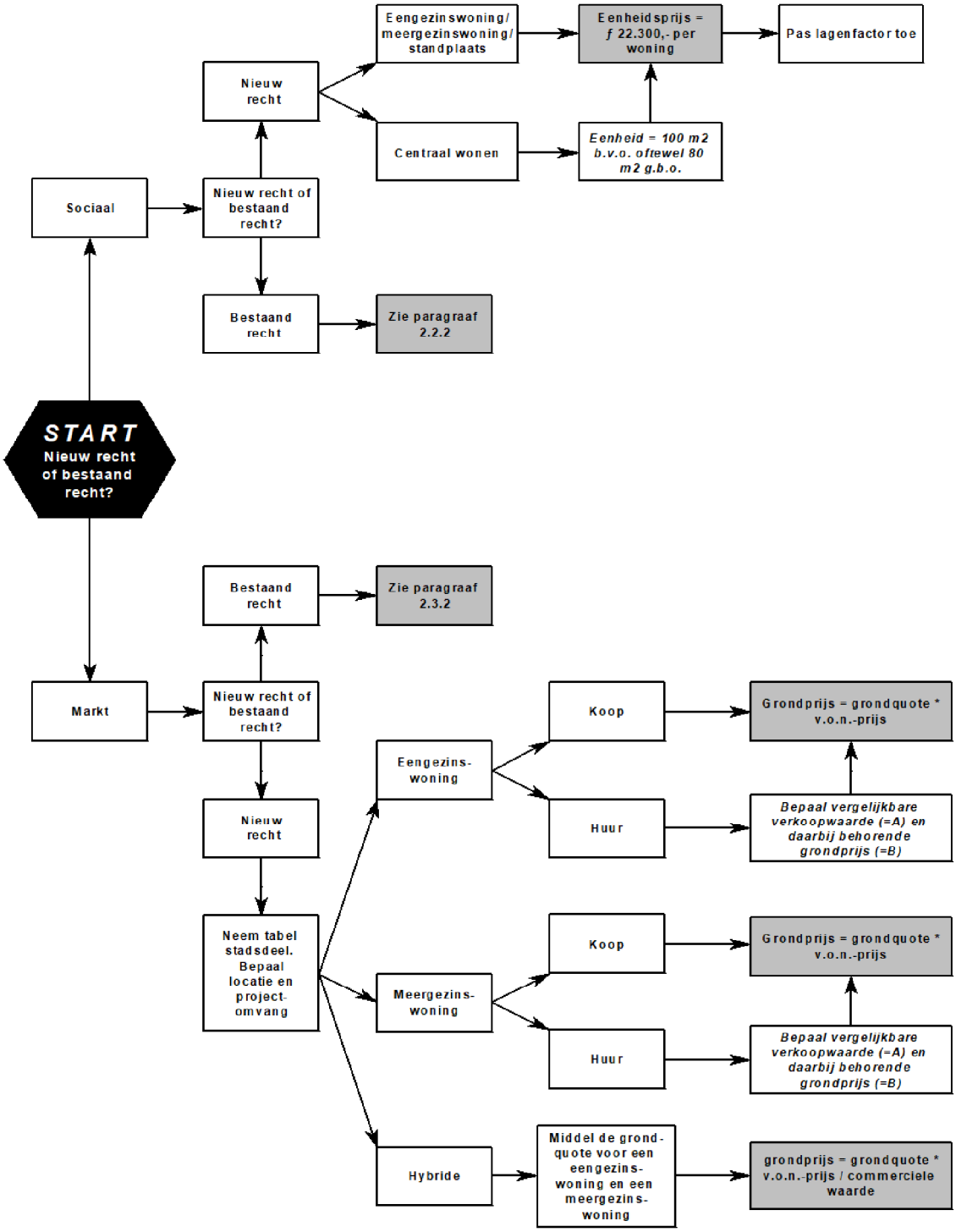
Waarde opstallen

De waarde van opstallen is gelijk aan het verschil tussen de waarde van het geheel (door de markt bepaald) en de vastgestelde grondwaarde. Gegeven het uitgangspunt dat de grondwaarde marktconform wordt vastgesteld op hierboven genoemde wijze, kan de opstalwaarde ten laagste nihil zijn.

Kanttekening

Uitgeven in erfpacht van bebouwde grond is niet per definitie een betere optie dan gemeentebezit verhuren. Het overgaan tot uitgifte in erfpacht dient dan ook weloverwogen te zijn. Bij uitgifte in erfpacht dient in ieder geval 'goed rentmeesterschap' als uitgangspunt te worden genomen.

2.6 Stroomdiagram Woningbouw



2.7 Grondprijstabellen Woningbouw

Wonen (excl. sociale huur)

Stadsdeel	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			
	nieuwbouw			bestaande rechten	nieuwbouw			bestaande rechten
buurtcombinatie buurtcode / locatie	VON-prijs (ƒ / m² gbo)	Grondaandeel excl. BTW / m2 gbo (% van de VON-prijs)		Grondprijs exclusief belasting (ƒ / m² gbo)	VON-prijs (ƒ / m² gbo)	Grondaandeel excl. BTW / m2 gbo (% van de VON-prijs)		Grondprijs exclusief belasting (ƒ / m² gbo)
		Groot-schalige locaties	Klein-schalige locaties			Groot-schalige locaties	Klein-schalige locaties	
A. Binnenstad								
A00 – Burgwallen - Oude Zijde					7.000	46%	45%	5.1.2b
A01 – Burgwallen - Nieuwe Zijde					>7.500	GPB	GPB	GPB
A02 – Grachtengordel - West					>7.500	GPB	GPB	GPB
A03 – Grachtengordel - Zuid					7.500	49%	47%	5.1.2b
A04 – Nieuwmarkt / Lastage					7.000	46%	45%	
A05 – Haarlemmerbuurt					7.000	46%	45%	
A06 – Jordaan					7.500	49%	47%	
A07 – De Weteringschans					>7.500	GPB	GPB	GPB
A08 – Weesperbuurt / Plantage					7.250	48%	46%	5.1.2b
A09 – Oostelijk Eilanden / Kadijken					7.000	46%	45%	
C. Westerpark								
C12 – Houthavens	5.750	52%	52%	5.1.2b	5.500	36%	34%	5.1.2b
Silodam					7.000	46%	45%	
C13 – Spaarndammer- / Zeeheldenbuurt								
Spaarndammer	5.000	48%	47%	5.1.2b	5.000	31%	29%	5.1.2b
Zeeheldenbuurt	5.500	51%	50%		5.250	34%	32%	
Barentzplein					6.000	40%	38%	
C14 – Staatsliedenbuurt	5.500	51%	50%	5.1.2b	5.250	34%	32%	
C15 – Centrale Markt								
Kop van Jut, GWL-terrein	5.500	51%	50%	5.1.2b	5.250	34%	32%	5.1.2b
C16 – Frederik Hendrikbuurt	5.750	52%	52%		5.500	36%	34%	
D. Oud-West								
D17 – Da Costabuurt	GPB	GPB	GPB	GPB	6.500	43%	42%	5.1.2b
D 18 – Kinkerbuurt	GPB	GPB	GPB	GPB	5.000	31%	29%	
GVB-terrein					GPB	GPB	GPB	GPB
D19 – Van Lennepbuurt	GPB	GPB	GPB	GPB				
D190 'Oost'					6.500	43%	42%	5.1.2b
D191 'Midden'					6.000	40%	38%	
D192 'West'					5.250	34%	32%	
D20 – Helmersbuurt	GPB	GPB	GPB	GPB	6.750	45%	43%	
D21 – Overtoomse Sluis	GPB	GPB	GPB	GPB	6.000	40%	38%	
D22 – Vondelbuurt	GPB	GPB	GPB	GPB	8.000	51%	50%	

Wonen (excl. sociale huur)

Stadsdeel	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			
	nieuwbouw			bestaande rechten	nieuwbouw			bestaande rechten
buurtcombinatie buurtcode / locatie	VON-prijs (ƒ / m² gbo)	Grondaandeel excl. BTW / m2 gbo (% van de VON-prijs)		Grondprijs exclusief belasting (ƒ / m² gbo)	VON-prijs (ƒ / m² gbo)	Grondaandeel excl. BTW / m2 gbo (% van de VON-prijs)		Grondprijs exclusief belasting (ƒ / m² gbo)
		Groot-schalige locaties	Klein-schalige locaties			Groot-schalige locaties	Klein-schalige locaties	
G. Zeeburg								
G31 – Indische Buurt West	4.750	47%	45%	5.1.2b	4.750	32%	30%	5.1.2b
G32 – Indische Buurt Oost	4.750	47%	45%		4.750	32%	30%	
Javaplein					4.750	32%	30%	
G33 – Oostelijk Havengebied	6.750	57%	56%	5.1.2b	6.500	43%	42%	
H. Bos en Lommer								
H36 – Sloterdijk	5.000	49%	48%	2.135	4.500	31%	29%	5.1.2b
H37 – Landlust	GPB	GPB	GPB	GPB	4.250	27%	25%	
H38 – Erasmuspark	5.000	48%	47%	5.1.2b	4.500	30%	28%	
H39 – De Kolenkit	4.500	46%	44%		4.000	24%	22%	
Bos en Lommerplein	GPB	GPB	GPB	GPB	4.750	32%	-	-
Jan van Galensportpark	5.000	49%	-	-	4.500	31%	-	-
J. De Baarsjes								
J40 – Krommert	GPB	GPB	GPB	GPB	5.000	32%	30%	5.1.2b
J41 – Van Galenbuurt	GPB	GPB	GPB	GPB	4.750	33%	31%	
J42 – Hoofdweg e.o.	GPB	GPB	GPB	GPB	4.750	33%	31%	
J43 – West-Indische Buurt	GPB	GPB	GPB	GPB	5.250	35%	33%	
N. Noord								
N60 – Volewijck	4.000	41%	39%	5.1.2b	3.750	20%	18%	5.1.2b
N61 – IJplein / Vogelbuurt	4.000	41%	39%		3.750	20%	18%	
N62 – Tuindorp Nieuwendam	4.500	46%	44%		4.250	28%	25%	
N63 – Tuindorp Buiksloot	4.000	41%	39%		3.750	20%	18%	
Meerpad	6.250	GPB	GPB	GPB	5.000	32%	30%	
N64 – Nieuwendammerdijk / Buiksloterdijk	5.500	52%	51%	5.1.2b	4.500	31%	29%	
N65 – Tuindorp Oostzaan	4.000	41%	39%		3.750	20%	18%	
De Bongerd	5.000	49%	48%		4.500	31%	32%	
Kop Zijkanaal 1	5.250	50%	49%		4.750	34%	32%	
N66 – Oostzanerwerf	4.250	43%	42%		4.000	24%	22%	
N67 – Kadoelen	4.250	43%	42%		4.000	24%	22%	
N68 – Nieuwendam Noord	4.500	46%	44%		3.750	20%	18%	
N69 – Buikslotermeer	4.250	43%	42%		4.000	24%	22%	
CAN					4.250	28%	25%	
N70 – Banne Buiksloot	4.000	41%	39%	5.1.2b	3.750	20%	18%	

Wonen (excl. sociale huur)

Stadsdeel	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			
	nieuwbouw			bestaande rechten	nieuwbouw			bestaande rechten
buurtcombinatie buurtcode / locatie	VON-prijs (ƒ / m² gbo)	Grondaandeel excl. BTW / m2 gbo (% van de VON-prijs)		Grondprijs exclusief belasting (ƒ / m² gbo)	VON-prijs (ƒ / m² gbo)	Grondaandeel excl. BTW / m2 gbo (% van de VON-prijs)		Grondprijs exclusief belasting (ƒ / m² gbo)
		Groot-schalige locaties	Klein-schalige locaties			Groot-schalige locaties	Klein-schalige locaties	
P. Geuzenveld / Slotermeer								
P75 – Spieringhorn	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
P76 – Slotermeer – Noordoost	3.750	38%	37%		3.750	20%	18%	
P77 – Slotermeer – Zuidwest	4.250	43%	42%		4.000	24%	22%	
A. Moddermanstraat e.o.	3.750	38%	37%	5.1.2b	3.750	20%	18%	
P78 – Geuzenveld	4.000	41%	39%		3.750	20%	18%	5.1.2b
Buurt ne9en (ex. Parkrand)	4.000	41%	39%		3.750	20%	18%	
Parkrand					4.000	24%	22%	
Lambertus Zijlplein	4.000	41%	39%		3.750	20%	18%	
P79 – Eendracht	4.000	41%	39%	5.1.2b	3.750	20%	18%	
Q. Osdorp								
Q80 – Lutkemeer / Ookmeer	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
Q81 – Osdorp – Oost								
Pieter Calandlaan	4.500	46%	44%		4.250	28%	25%	
Oeverpad, Meer en Oever	4.500	46%	44%	5.1.2b	4.500	31%	29%	5.1.2b
Overig	4.000	41%	39%		4.000	24%	22%	
Q82 – Osdorp – Midden								
Van Zutphenplantsoen					4.750	34%	32%	
Zuidwestkwadrant overig	4.000	41%	39%		4.000	24%	22%	
Schoolwerktuinen	4.500	46%	44%		4.250	28%	25%	5.1.2b
Overig Midden Noord	4.000	41%	39%	5.1.2b	3.750	20%	18%	
Q83 – De Punt	4.000	41%	39%		3.500	23%	20%	
Q84 – MAP / Sloten	5.000	49%	48%		5.250	35%	33%	
R. Slotervaart / Overtoomse Veld								
R85 – Slotervaart (850, 851, 852)	5.000	49%	48%		5.000	32%	30%	
Staalmanbuurt (853)	4.250	43%	42%	5.1.2b	3.750	20%	18%	5.1.2b
J. Veltmanstraat	4.750	48%	47%		4.750	34%	32%	
R86 – Overtoomse Veld								
Overtoomse Veld Noord	GPB	GPB	GPB	GPB	3.750	20%	18%	
Overtoomse Veld Zuid	GPB	GPB	GPB	GPB	4.000	24%	22%	
A10-strook	GPB	GPB	GPB	GPB	3.500	23%	20%	
Andreas / Rembrandtpark	GPB	GPB	GPB	GPB	5.250	35%	33%	5.1.2b
R87 – Westlandgracht	GPB	GPB	GPB	GPB	3.750	20%	18%	
Kon. Wilhelminaplein	GPB	GPB	GPB	GPB	4.250	28%	25%	
R88 – Sloten	4.750	48%	47%	5.1.2b	4.750	34%	32%	

Wonen (excl. sociale huur)

Stadsdeel	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			
	nieuwbouw			bestaande rechten	nieuwbouw			bestaande rechten
buurtcombinatie buurtcode / locatie	VON-prijs (ƒ / m² gbo)	Grondaandeel excl. BTW / m2 gbo (% van de VON-prijs)		Grondprijs exclusief belasting (ƒ / m² gbo)	VON-prijs (ƒ / m² gbo)	Grondaandeel excl. BTW / m2 gbo (% van de VON-prijs)		Grondprijs exclusief belasting (ƒ / m² gbo)
		Groot-schalige locaties	Klein-schalige locaties			Groot-schalige locaties	Klein-schalige locaties	
T. Zuidoost								
T92 – Amstel III / Bullewijk								
Centrumgebied					GPB	GPB	GPB	GPB
T93 – Bijlmer Centrum (E, F, H)								
Venserpolder	3.750	38%	37%	5.1.2b	GPB	GPB	GPB	GPB
F-buurt	4.000	41%	39%		3.500	23%	20%	
H-buurt					3.250	18%	15%	5.1.2b
T93 – overig	3.750	38%	37%	5.1.2b	3.250	18%	15%	
Marktplein	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
Bijlmerpark	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
T94 – Bijlmer Oost (E, G, K)								
G-buurt	3.750	38%	37%		3.500	23%	20%	
K-buurt	3.750	38%	37%	5.1.2b	3.500	23%	20%	5.1.2b
overig	3.750	38%	37%		3.250	18%	15%	
T95 – Nellestein					3.750	20%	18%	
T96 – Holendrecht / Reigersbos	4.000	41%	39%		GPB	GPB	GPB	GPB
T97 – Gein	4.000	41%	39%	5.1.2b	3.500	23%	20%	5.1.2b
T98 – Driemond	4.000	41%	39%		GPB	GPB	GPB	GPB
U. Oost / Watergraafsmeer								
U27 – Weesperzijde	>6.250	GPB	GPB	GPB	6.250	42%	40%	5.1.2b
U28 – Oosterparkbuurt	5.500	51%	50%		5.250	34%	32%	
U29 – Dapperbuurt	5.500	51%	50%		5.250	34%	32%	
U30 – Transvaalbuurt	5.250	49%	48%	5.1.2b	4.750	32%	30%	
U55 – Frankendael	5.500	52%	51%		5.500	37%	35%	5.1.2b
U56 – Middenmeer	5.500	52%	51%		5.500	37%	35%	
U57 – Betondorp	5.500	52%	51%		5.000	32%	30%	
U58 – Omval	>6.500	GPB	GPB	GPB	6.500	44%	43%	
Polderweggebied	5.500	52%	-	-	5.500	37%	-	-
Amstelstation / Eenhoorn					5.250	34%	-	-
WCW	5.500	52%	-	-	5.250	35%	-	-

Wonen (excl. sociale huur)								
Stadsdeel	**Eengezinswoningen**				**Meergezinswoningen**			
	nieuwbouw			**bestaande rechten**	**nieuwbouw**			**bestaande rechten**
buurtcombinatie buurtcode / locatie	**VON-prijs (ƒ / m² gbo)**	**Grondaandeel excl. BTW / m2 gbo (% van de VON-prijs)**		**Grondprijs exclusief belasting (ƒ / m² gbo)**	**VON-prijs (ƒ / m² gbo)**	**Grondaandeel excl. BTW / m2 gbo (% van de VON-prijs)**		**Grondprijs exclusief belasting (ƒ / m² gbo)**
		Groot-schalige locaties	**Klein-schalige locaties**			**Groot-schalige locaties**	**Klein-schalige locaties**	
V. Amsterdam Oud-Zuid								
V24 – Oude Pijp					6.500	43%	42%	5.1.2b
V25 – Nieuwe Pijp					6.500	43%	42%	
V26 – Diamantbuurt					6.000	40%	38%	
V44 – Hoofddorpplein	6.500	57%	56%	5.1.2b	6.000	41%	39%	
Aalsmeerplein					6.250	43%	41%	
V45 – Schinkelbuurt					6.000	40%	38%	
V46 – Willemspark	>8.000	GPB	GPB	GPB	>8.000	GPB	GPB	GPB
V47 – Museumkwartier	>8.000	GPB	GPB	GPB	>8.000	GPB	GPB	GPB
V48 – Stadionbuurt	>7.500	GPB	GPB	GPB	7.000	47%	46%	5.1.2b
Olympisch Stadion e.o.					7.750	51%	49%	
V49 – Apollobuurt	>8.000	GPB	GPB	GPB	7.500	49%	48%	
V50 – Duivelseiland	>7.000	GPB	GPB	GPB	7.000	46%	45%	
W. Zuideramstel								
W52 – Scheldebuurt	GPB	GPB	GPB	GPB	6.000	41%	39%	5.1.2b
W53 – IJsselbuurt	GPB	GPB	GPB	GPB	5.750	39%	36%	
W54 – Rijnbuurt	GPB	GPB	GPB	GPB	5.750	39%	36%	
W59 – Station Zuid / WTC excl. Zuidas (zie onder)	GPB	GPB	GPB	GPB	6.000	41%	39%	
W90 – Buitenveldert-West	5.500	52%	51%	5.1.2b	5.500	37%	35%	
W91 – Buitenveldert-Oost	6.000	54%	54%		6.000	41%	39%	
Zuidas								
W91 Drentepark					7.000	47%	46%	5.1.2b
W90 Kavel 19 / 20					7.000	47%	46%	
W52 RAI					7.000	47%	46%	
Overig	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
IJ-oevers								
OHK					GPB	GPB	GPB	GPB
Oosterdokseiland					GPB	GPB	GPB	GPB
Westerdokseiland					GPB	GPB	GPB	GPB
Westelijk Stationseiland					7.000	GPB	GPB	GPB
IJburg								
Steigereiland	5.500	52%	51%	-	5.250	35%	33%	-
Centrumgebied	5.250	50%	49%	-	5.000	32%	30%	-
Overig 2e fase	GPB	GPB	GPB	-	GPB	GPB	GPB	-
Zeeburgereiland	GPB	GPB	GPB	-	GPB	GPB	GPB	-

3 BEDRIJFSLOCATIES

3.1 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen

Omschrijving

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

Onder **bedrijfsruimte** wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en / of onderhoudswerkzaamheden.

De bestemmingen bedrijfsruimte en kantoorruimte kunnen voorkomen op kantoorlocaties en bedrijventerreinen, en daarnaast als commerciële bestemmingen in woongebieden. **De grondprijzen voor commerciële bestemmingen in woongebieden worden in hoofdstuk 3.2 genoemd.**
Van het bruto vloer oppervlak van bedrijfsruimten gelegen op bedrijventerreinen mag, afhankelijk van de in de notariële akte vastgelegde bestemming, maximaal 30, 40 of 50% gebruikt worden als kantoorruimte.
Van kantoorruimte op kantoorlocaties is sprake, indien meer dan 70% van het bruto vloer oppervlak gebruikt mag worden als kantoorruimte. Indien 60 of 70% van het bruto vloeroppervlak gebruikt mag worden als kantoorruimte, is er sprake van kantoorachtig gebruik.

Eenheidsprijs

Bepalend voor de eenheidsprijs voor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen en kantoorlocaties is het percentage kantoorvloer in het bouwplan. In de tabel wordt voor verschillende verhoudingen van kantoor- en bedrijfsruimte de grondprijs aangegeven. Zie ook het Stroomdiagram in paragraaf 3.7.

Afhankelijk van de Floor/Space-Index (FSI) wordt de eenheidsprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m² grond gehanteerd:

- **Indien FSI < 1: eenheidsprijs * m² grond;**
- **Indien FSI ≥1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30%: eenheidsprijs * m² grond;**
- **Indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak > 30%: eenheidsprijs * m² bvo.**

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

Voor een baliekantoor in de nabijheid van winkelgebieden geldt een afwijkende grondprijs. Bij invulling met zogenaamde consumentenverzorgende dienstverlening (kapper, videotheek, uitzendbureau, bankfiliaal, e.d.) geldt de grondprijs voor winkels (zie hoofdstuk 4).

3.1.1 ICT / Switchhouses

ICT- en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals **switchhouses** en hostingactiviteiten vormen een aparte bestemmingscategorie in het erfpachtcontract, waarvoor een grondprijs op maat geldt. Hiervoor dient u contact op te nemen met de afdeling

Grondprijsbeleid van het Grondbedrijf.

Voor extra informatie over de bouwkosten en bijkomende kosten bij kantoor- en bedrijventerreinen; zie bijlage C.

Open opslag in Amstel III

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

5.1.2b

5.1.2b

Canon

Met het van toepassing kunnen verklaren van de Algemene Bepalingen 2000 zullen per 1 januari 2001 marktconforme canonpercentages gaan gelden. Het College zal elk kwartaal drie canonpercentages vaststellen: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon.
De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Voor rechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000, wordt vanaf 1 januari 2001 hetzelfde canonpercentage gehanteerd als voor de contracten met een canon met jaarlijkse aanpassing.

Afkoop

Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel een nieuwe afkoopinstructie vastgesteld. Bij afkoop bij uitgifte (50-jarige afkoop) zal de afkoopsom gelijk zijn aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.

Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij uitgifte, die jaarlijks aangepast wordt aan de waardeontwikkeling van de onroerende zaak (De waardeontwikkeling wordt gelijk gesteld aan de inflatie minus 1%). De tussentijdse afkoopsom wordt berekend door een actueel afkooppercentage te hanteren. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.
Het afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

BTW

Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

3.2 Parkeren op kantoorlocaties en bedrijventerreinen

De grondprijs per parkeerplaats bij **kantoren** wordt bepaald door de hoogte van de huurprijs en de stichtingskosten van de voorziening. Huren en stichtingskosten verschillen per locatie.

Ter stimulering van zuinig ruimtegebruik en een betere inrichtingskwaliteit, wordt voor overbouwde en verdiepte parkeerplaatsen behorend bij kantoorgebouwen een grondprijs van *f* 0,- in rekening gebracht.
Voor losstaande gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveldniveau en voor parkeren op ongebouwde parkeerplaatsen geldt een grondprijs waarvan de hoogte afhankelijk is van de locatie.
De indeling in drie tariefgebieden in onderstaande tabel sluit aan bij de Verordening Parkeerbelastingen. In Bijlage B worden de grenzen van de tariefgebieden precies aangegeven.

Grondprijzen (per plaats, exclusief BTW) voor parkeervoorzieningen behorende bij kantoren

Type	**Tariefgebied**					
	A		**B**		**C**	
	Van	**Tot**	**Van**	**Tot**	**Van**	**Tot**
1. maaiveld, ongebouwd	Maatwerk	maatwerk	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
2. maaiveld, gebouwd	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
3. inpandig, maaiveld	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
4. inpandig, half verdiept	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
5. inpandig, geheel verdiept	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b

Parkeren op **bedrijventerreinen in geval van bedrijven met een kantooraandeel in het bvo van maximaal 30%** geschiedt doorgaans op eigen terrein, op maaiveld. De grondprijs van het bedrijventerrein wordt berekend aan de hand van het kaveloppervlak. Er wordt geen aparte grondprijs in rekening gebracht voor parkeerplaatsen. In het kader van de optimalisering van het stedelijk grondgebruik moeten creatieve oplossingen in de sfeer van gezamenlijke parkeervoorzieningen worden bevorderd. Mogelijkheden om hiermee in de grondprijs rekening te houden, zullen per geval worden beoordeeld.

Bij **bedrijven** met een kantooraandeel in het bvo tussen 30% en 70% is de grondprijs voor parkeervoorzieningen afhankelijk van de FSI van het terrein.
Bij een FSI lager dan 1 gelden grondprijzen voor de hoofdbestemming per m² kaveloppervlak (analoog aan de bedrijventerreinen) en wordt geen aparte grondprijs in rekening gebracht voor parkeervoorzieningen. Bij een FSI hoger dan 1 gelden de grondprijzen voor de hoofdbestemming per m² bvo en zijn de grondprijzen voor parkeervoorzieningen in onderstaande tabel van toepassing.
Onderstaande tabel is tevens van toepassing op parkeervoorzieningen bij bedrijfsruimten (ongeacht de FSI).

Grondprijzen (per plaats, exclusief BTW) voor parkeervoorzieningen behorende bij bedrijven met een kantooraandeel in het bvo tussen 30% en 70%

Type	**Tariefgebied**					
	A		**B**		**C**	
	Van	**Tot**	**Van**	**Tot**	**Van**	**Tot**
1. maaiveld, ongebouwd	Maatwerk	maatwerk	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
2. maaiveld, gebouwd	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
3. inpandig, maaiveld	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
4. inpandig, half verdiept	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
5. inpandig, geheel verdiept	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b

Nota bene
Het voorgaande geldt voor nieuwe uitgiften. Voor bestaande erfpachtrechten: zie bijlage B.

3.3 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen, bestaande rechten

Algemeen

De waardebepaling van bestaande rechten van erfpacht door het Gemeentelijk Grondbedrijf vindt plaats in geval van canonherziening bij einde tijdvak (Algemene Bepalingen 1966, 1994 en 2000), tussentijdse canonherziening conform de AB 1966 en het moderniseringsbesluit 1990 (Rb. 28 nov.1990 nr.942) en bij de contractuele wijziging van erfpachtrechten zoals bestemmingswijziging en volume-uitbreiding. In de overige gevallen stellen onafhankelijke deskundigen de grondwaarde vast.

Nieuwbouwgrondprijzen zijn uitgangspunt

Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen voor bestaande rechten zijn, tenzij anders vermeld, de nieuwbouwgrondprijzen. Deze worden vervolgens in bepaalde mate gedeprecieerd, **tenzij sprake is van substantiële wijzigingen** (zie hierna).
Nota bene: door grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten op deze wijze vast te stellen wordt vermeden dat de staat van onderhoud van de opstallen van invloed is op de grondprijs en daarmee dat erfpachters die opstallen goed onderhouden daarvoor gestraft zouden worden.

Depreciatiefactor

Een situatie waarin sprake is van een bestaand recht van erfpacht is voor de erfpachter beperkter dan de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel.
In de eerste plaats maakt de (veelal) bebouwde staat in het eerste geval alternatieve aanwending van de grond moeilijker.
In de tweede plaats is kan de erfpachter vanwege de contractuele afspraken in het tweede geval niet om waardering van de grond door de gemeente heen.

Omdat daardoor in erfpacht uitgegeven grond niet onverkort kan worden vergeleken met nieuwbouwgrond, is voor contractuele wijzigingen in, en canonherzieningen bij bestaande erfpachtrechten in 1994 de depreciatiefactor ingevoerd.
Middels toepassing van de depreciatiefactor wordt een reductie op de nieuwbouwgrondprijs verstrekt van maximaal 40%. De hoogte van de depreciatiefactor is afhankelijk van de ouderdom van het recht; tien jaar na eerste uitgifte wordt de maximale reductie bereikt.
In geval van substantiële wijzigingen kan geen depreciatiefactor worden toegepast.

Depreciatiefactoren bestaande rechten van erfpacht

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

Substantiële wijzigingen

Wanneer erfpachters de bestemming van een erfpachtrecht willen wijzigen en/of het vloeroppervlak willen uitbreiden waarbij de wijziging een substantieel karakter heeft, is toepassing van een depreciatiefactor niet toegestaan. Redenen hiervoor zijn dat substantiële wijzigingen vergelijkbaar zijn met nieuwe uitgiften, en dat oneigenlijke handel in rechten van erfpacht moet worden voorkomen.
Wel kunnen erfpachters in deze gevallen worden gecompenseerd voor kosten die samenhangen met het feit dat geen bouwrijpe grond wordt geleverd. De compensatie wordt op basis van maatwerk door de afdeling GPB van het Grondbedrijf bepaald, en kan niet meer bedragen dan 40% van de nieuwbouwgrondprijs bij volume-uitbreidingen, dan wel 40% van de grondwaardestijging in geval van bestemmingswijzigingen.

uitbreidingen van het vloeroppervlak

De volgende uitbreidingen van het vloeroppervlak worden aangemerkt als substantieel:

- Uitbreidingen die groter zijn dan 25% van het bestaande vloeroppervlak, waarbij geldt dat
- uitbreidingen die groter zijn dan 2.500 m² bvo (ook al zijn ze kleiner dan 25% van het bestaande vloeroppervlak) per definitie als substantieel worden beschouwd.

bestemmingswijzigingen

Bestemmingswijzigingen waarbij de grondwaarde per relevante meeteenheid (vierkante meter kavel, bvo of gbo) van de nieuwe bestemming meer dan 150% bedraagt van de grondwaarde van de huidige bestemming (beide op actueel prijspeil), worden aangemerkt als substantiële wijziging. Wijzigingen met een toename van meer dan *f* 500,- (prijspeil 2001) per meeteenheid worden per definitie als substantieel bestempeld.

Rekenvoorbeelden

3. Bestemmingswijziging van bedrijf (maximaal 30% kantoor) naar kantoorachtig (maximaal 70% kantoor): de grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van *f* 500,- naar *f* 715,- / m² bvo. De relatieve stijging bedraagt 43%, de absolute stijging is *f* 215,-. Dit is geen substantiële wijziging. De depreciatieregeling is van toepassing.
4. Bestemmingswijziging van bedrijf binnen woonmilieu naar restaurant. De grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van *f* 500,- naar circa *f* 1.200,- / m² bvo. De absolute stijging is dus *f* 700,-, derhalve is per definitie sprake van een substantiële wijziging. De depreciatieregeling is niet van toepassing.

uitzonderingen
De regeling aangaande substantiële wijzigingen geldt niet in situaties waarin substantiële wijzigingen in het kader van andere beleidsdoelstellingen gewenst zijn. Een voorbeeld hiervan is het streven naar intensivering van bedrijvigheid met een aandeel kantoor van maximaal 30% (zie hoofdstuk 4).

Sloop/nieuwbouw

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

Verder: in paragraaf 2.3 worden de regels met betrekking tot bestaande rechten met de bestemming woningbouw behandeld. Deze zijn ook van toepassing op rechten met de bestemming kantoor- of bedrijfsruimte, met uitzondering van de onderstaande punten:

- bij kantoren en bedrijfsruimten is geen sprake van een regeling waarbij het eerste gedeelte van een volume-uitbreiding zonder gevolgen is voor de erfpacht;
- bij kantoren en bedrijfsruimten wordt niet gerekend met een fictieve FSI;
- bij kantoren en bedrijfsruimten is geen sprake van de aanwezigheid van tuinen.

Daarnaast geldt bij niet-woningbouw dat de meeteenheid **m² bvo** is.

3.2.2 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

Grondwaarde

Er is een aantal verschillende situaties te onderscheiden waarin bebouwde grond wordt uitgegeven. Deze zijn in het onderstaande schema uiteengezet. De wijze waarop de grond wordt gewaardeerd hangt van de situatie af.
Nota bene: in geval er wat betreft de opstallen sprake is van nieuwbouwkwaliteit, is geen reductie van toepassing.

Uitgifte bebouwde grond in erfpacht

doorexploitatie	40% reductie op nieuwbouwgrondprijs
sloop/nieuwbouw	• de gemeente sloopt zelf en geeft bouwrijp uit: nieuwbouwgrondprijs • uitgifte in bebouwde staat: nieuwbouwgrondprijs. Compensatie voor kosten van slopen en bouwrijp maken: maatwerk.
vernieuwbouw	residuele benadering (maatwerk)
monumenten	residuele benadering (maatwerk)

Toelichting
Bij doorexploitatie bestaan geen wezenlijke verschillen ten opzichte van de situatie bij bestaande rechten, derhalve (maximaal) 40% reductie op de nieuwbouwprijs. Bij sloop/nieuwbouw kan de gemeente zelf slopen en vervolgens de bouwrijpe grond op gebruikelijke wijze uitgeven, of de grond in bebouwde staat uitgeven. In laatstgenoemde geval is de nieuwbouwprijs het uitgangspunt, een eventuele compensatie wordt per situatie vastgesteld. In de situatie van vernieuwbouw en wanneer sprake is van monumentale opstallen, wordt de grondprijs per geval residueel vastgesteld.

Waarde opstallen

De waarde van opstallen is gelijk aan het verschil tussen de waarde van het geheel (door de markt bepaald) en de vastgestelde grondwaarde. Gegeven het uitgangspunt dat de grondwaarde marktconform wordt vastgesteld op hierboven genoemde wijze, kan de opstalwaarde ten laagste nihil zijn.

Kanttekening

Uitgeven in erfpacht van bebouwde grond is niet per definitie een betere optie dan gemeentebezit verhuren. Het overgaan tot uitgifte in erfpacht dient dan ook weloverwogen te zijn. Bij uitgifte in erfpacht dient in ieder geval ‘goed rentmeesterschap’ als uitgangspunt te worden genomen.

3.4 Commerciële ruimten binnen woonmilieus

Omschrijving

Onder bedrijfsruimte respectievelijk kantoorruimte gelegen binnen woonmilieus wordt verstaan bedrijfsruimte respectievelijk kantoorruimte, niet gelegen op bedrijfsterreinen, met een bruto vloer oppervlak van maximaal 250 m2, veelal gelegen onder woningen. In geval van een gecombineerde bedrijfs- / kantoorruimte is de hoofdfunctie van de bestemming bepalend voor de vraag of er sprake is van bedrijfs- dan wel kantoorruimte.
Onder winkelruimte binnen woonmilieus wordt verstaan een winkelruimte, niet zijnde een buurtvoorziening of een wijkvoorziening, en niet gelegen zijnde in een stadsdeelcentrum of kernwinkelapparaat, met een oppervlakte van maximaal 250 m2 bruto vloer oppervlak, die veelal gelegen is onder woningen.

De grens van 250 m2 bvo heeft betrekking op units. Bijvoorbeeld een bedrijvencomplex van 1.000 m2 bvo met vier units van 250 m2 bvo komt derhalve in aanmerking voor de onderstaande grondprijzen.

De publiekrechtelijke aanduiding bedrijfsruimte staat een veelheid aan invullingen toe. Bij de privaatrechtelijke vastlegging van de bestemming bedrijfsruimte zijn verschillende activiteiten mogelijk: bedrijfsruimte en kantoorruimte en winkelruimte. Bij het bepalen welke van deze drie bestemmingen de activiteit betreft, moet worden gekeken naar het substantiële deel van de bedrijfsvoering.
Vaak is tijdens de onderhandelingsfase niet bekend met welke activiteiten de ruimten ingevuld gaan worden. Middels het erfpachtcontract kunnen afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met afwijkingen ten aanzien van de oorspronkelijke invulling.

Onder de bestemming **bedrijfsruimte** wordt verstaan een terrein dat bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en onderhoudswerkzaamheden.
Onder de bestemming **kantoorruimte** wordt verstaan een terrein, dat bestemd is om gebruikt te worden als ruimte ten behoeve van management, administratie, zakelijke dienstverlening.
Onder **winkelruimte** wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.

Eenheidsprijs

Voor commerciële ruimten binnen woonmilieus geldt voor bedrijfsruimten kleiner dan of gelijk aan 250 m² bvo per unit de grondprijs van ***f* 320,-** per m² bvo.
Voor kantoorruimte en winkelruimte binnen woonmilieus met een bruto vloeroppervlak van maximaal 250 m² per unit geldt de grondprijs van ***f* 750,-** per m² bvo. Een uitzondering wordt gemaakt voor de kantoor- en winkelruimte tot maximaal 250 m² bvo in de Westelijke Tuinsteden en de stadsdelen Noord en Zuidoost. Hier geldt een grondprijs van ***f* 500,-** per m² bvo.
Voor de grondprijs van commerciële ruimten groter dan 250 m2 bvo dient GPB te worden geraadpleegd.

Depreciatie

In paragraaf 2.3 worden de regels met betrekking tot bestaande rechten met de bestemming woningbouw behandeld. Deze zijn ook van toepassing op rechten met de bestemming commerciële ruimten binnen woonmilieus, met uitzondering van de onderstaande punten:

- bij kantoren en bedrijfsruimten is geen sprake van een regeling waarbij het eerste gedeelte van een volume-uitbreiding zonder gevolgen is voor de erfpacht;
- bij kantoren en bedrijfsruimten wordt niet gerekend met een fictieve FSI;
- bij kantoren en bedrijfsruimten is geen sprake van de aanwezigheid van tuinen.

Daarnaast geldt bij niet-woningbouw dat de meeteenheid **m² bvo** is.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

Met het van toepassing kunnen verklaren van de Algemene Bepalingen 2000 zullen per 1 januari 2001 marktconforme canonpercentages gaan gelden. Het College zal elk kwartaal drie canonpercentages vaststellen: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon.
De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Voor rechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000, wordt het vanaf 1 januari 2001 hetzelfde canonpercentage worden gehanteerd als voor de contracten met een canon met jaarlijkse canonaanpassing.

Afkoop

Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel een nieuwe afkoopinstructie vastgesteld. Bij afkoop bij uitgifte (50-jarige afkoop) zal de afkoopsom gelijk zijn aan de grondwaarde van het erfpachtrecht. Bij afkoop van een kortere periode dan 50 jaar wordt een actueel afkooppercentage gebruikt; dit afkooppercentage wordt – even als de canonpercentages – elk kwartaal door het College vastgesteld.
Het afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

BTW

Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

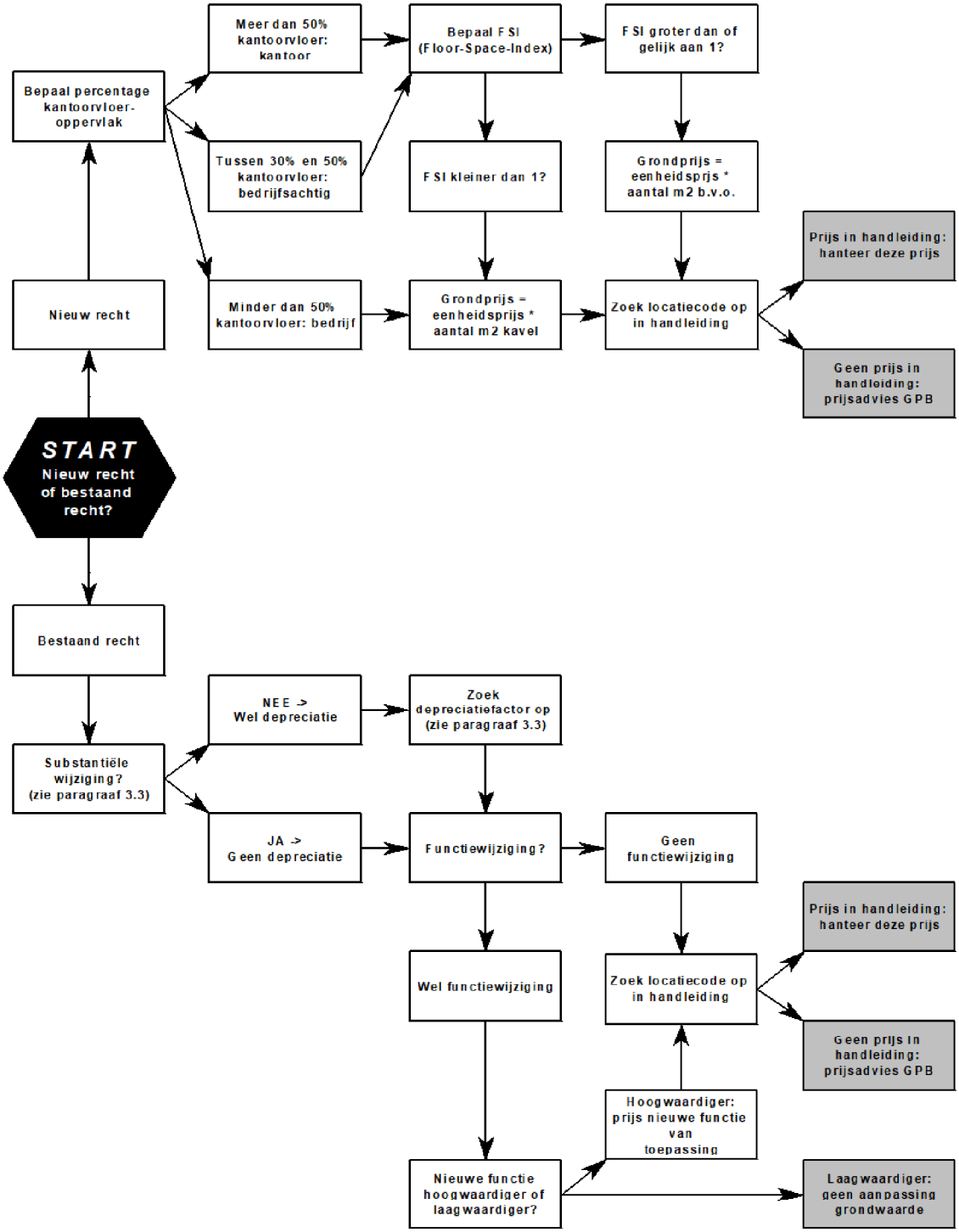
3.5 Parkeren bij commerciële ruimten binnen woonmilieus

De grondprijs per parkeerplaats wordt bepaald door de hoogte van de huurprijs en de stichtingskosten van de voorziening. Huren en stichtingskosten verschillen per locatie. Ter stimulering van zuinig ruimtegebruik en een betere inrichtingskwaliteit wordt, tenzij sprake is van een zelfstandige parkeervoorziening (zie bijlage B), voor overbouwde en verdiepte parkeerplaatsen behorend bij kantoorgebouwen een grondprijs van *f* 0,- in rekening gebracht.
Voor parkeren in geval van bestaande rechten van erfpacht: zie bijlage B.

3.6 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

Zie paragraaf 2.5.

3.7 Stroomdiagram Kantoorlocaties en bedrijventerreinen



3.8 Tabel grondprijzen kantoorlocaties en bedrijventerreinen

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal		70%	60%	50%	40%	30%
A. Binnenstad						
A00 – Burgwallen - Oude Zijde	ƒ 5.1.2b					
A01 – Burgwallen - Nieuwe Zijde	ƒ					
A02 – Grachtengordel – West	ƒ					
A03 – Grachtengordel – Zuid	ƒ					
A04 – Nieuwmarkt / Lastage	ƒ					
04A – Kop P. Hendrikkade	ƒ					
A05 – Haarlemmerbuurt	ƒ					
05A Haarlemmerplein	ƒ					
A06 – Jordaan	ƒ					
06A – Marnixstraat / Elandsgracht (Watergat)	ƒ					
A07 – De Weteringschans	ƒ					
A08 – Weesperbuurt / Plantage	ƒ					
A09 – Oostelijk Eilanden / Kadijken	ƒ					
09A – Funen	ƒ 5.1.2b					
B. Westpoort						
B10 – Westelijk Havengebied						
10A – Sloterdijk III – Noord / Van Gend & Loos		Gpb	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
B11 – Bedrijventerrein Sloterdijk	Gpb					
110 – Sloterdijk II – Noord	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
11A – Sloterdijk II – Noord / Donauweg		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ
11B – Sloterdijk II – Noord		ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
11C – Sloterdijk III – Zuidoost / Thamesweg		Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	ƒ
11D – Sloterdijk III – Oost / Banaan		Gpb	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ 5.1.2b
11E – Sloterdijk III – Zuid	Gpb	Gpb	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ
11F – Sloterdijk III – Noord	Gpb	Gpb	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ
11G – Sloterdijk III – Noordoost / Depot C		Gpb	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ
11H – Sloterdijk III – Zuidoost (Autoboulevard)		Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	ƒ
11 I – Teleport:						
Kavel E	ƒ 5.1.2b					
Kavel F		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
Kavel H	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
Kavel J	ƒ					
Kavel L	ƒ 5.1.2b					
Kavel M7	ƒ					
Kavel N3	ƒ					
Kavel O	ƒ					
Deelgebied P - accent (Midden en West)		ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
Kavel S	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
Deelgebied T – Oost		ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
112 – SFB e.o.	GPB					
113 – Sloterdijk I	GPB	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal		70%	60%	50%	40%	30%
C. Westerpark						
C13 – Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	ƒ 5.1.2b					
13A – Westergasfabrieksterrein	ƒ 5.1.2b					
C14 – Staatsliedenbuurt	ƒ 5.1.2b					
14A – Van Hallstraat e.o.	ƒ 5.1.2b	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
C15 – Centrale Markt						
15A – Van Slingelandstraat	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
C16 – Frederik Hendrikbuurt	ƒ 5.1.2b					
IJ-West						
UE1 – Barentszplein	ƒ 5.1.2b		ƒ 5.1.2b			
Houthavens						
UF1 – Houthavens, bedrijvengebied		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
UF2 – Houthavens, het droge gebied		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
UF3 – Houthavens, het natte gebied		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
D. Oud-West						
D17 – Da Costabuurt	ƒ 5.1.2b					
D18 – Kinkerbuurt	ƒ 5.1.2b					
D19 – Van Lennepbuurt	ƒ 5.1.2b					
D20 – Helmersbuurt	ƒ 5.1.2b					
D21 – Overtoomse Sluis	ƒ 5.1.2b					
D22 – Vondelbuurt	Gpb					
220	ƒ 5.1.2b					
G. Zeeburg						
G31 – Indische Buurt West	ƒ 5.1.2b					
G32 – Indische Buurt Oost	ƒ 5.1.2b					
G33 – Oostelijk Havengebied						
331-332	Gpb					
33A – Kop Java-eiland	ƒ 5.1.2b					
330 – Tasmania	ƒ 5.1.2b					
33B – Cruquiusweg e.o. / Zeeburgerpad	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
G34 – Eiland Zeeburg						
34A – Eiland Zeeburg - Oost	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
341 – IJburg Centrumgebied	ƒ 5.1.2b					
Haveneiland	ƒ 5.1.2b					
IJburg Overige locaties	ƒ 5.1.2b					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal		70%	60%	50%	40%	30%
H. Bos en Lommer						
H36 – Sloterdijk	Gpb					
36A – Haarlemmerweg (Molenwerf)	ƒ 5.1.2b					
H37 – Landlust	Gpb					
37A – Den Brielstraat / Landlust	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
37B – Bos en Lommerplein	ƒ 5.1.2b					
37C – B&L-plein / Einsteinweg (overbouwing)	ƒ 5.1.2b					
37D+E – Krelis Louwenstraat e.o.	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
H38 – Erasmuspark	Gpb					
H39 – De Kolenkit	ƒ 5.1.2b					
J. De Baarsjes						
J40 – De Krommert	ƒ 5.1.2b					
J41 – Van Galenbuurt	ƒ 5.1.2b					
41A – Jan van Galenbad e.o.	ƒ 5.1.2b					
J42 – Hoofdweg e.o.	ƒ 5.1.2b					
J43 – West-Indische Buurt	ƒ 5.1.2b					
N. Noord						
N60 – Volewijck	ƒ 5.1.2b					
60A – Sixhaven e.o.	ƒ 5.1.2b					
N61 – IJplein / Vogelbuurt	ƒ 5.1.2b					
61A – Sixhaven e.o.	ƒ 5.1.2b					
N62 – Tuindorp Nieuwendam	ƒ 5.1.2b					
N63 – Tuindorp Buiksloot	ƒ 5.1.2b					
N64 – Nieuwendammerdijk / Buiksloterdijk	ƒ 5.1.2b					
N65 – Tuindorp Oostzaan	ƒ 5.1.2b					
65A – Klaprozenweg – Noord	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
653 – Zijkanaal I	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
N66 – Oostzanerwerf	ƒ 5.1.2b					
664 – Noorder IJ-plas	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
N67 – Kadoelen	ƒ 5.1.2b					
67A – afslag A8 / A10	ƒ 5.1.2b					
N68 – Nieuwendam – Noord	ƒ 5.1.2b					
N69 – Buikslotermeer	ƒ 5.1.2b					
69A – Buikslotermeerplein	ƒ 5.1.2b					
69B – Centrale Zone Noord	ƒ 5.1.2b					
69C – Buikslotermeerpark /N. Leeuwarderweg	ƒ 5.1.2b					
N70 – Banne Buiksloot	ƒ 5.1.2b					
N71 – Buiksloterham / C. Douwes	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
71A – Tolhuiskanaal	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
71B – Kop Aga-terrein	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
71C – Chrysantenstraat West	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
71D – Chrysantenstraat Oost	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
71E – Van Hasseltgebied Oost	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
71F – Kop Van Hasseltgebied Oost	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
71G – Papaverhoekgebied	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
71H – Centrale Middenontsluiting	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
71I – Van Hasseltgebied / Avi-GEB West	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal		70%	60%	50%	40%	30%
71J – Papaverkanaal	ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71K – C. Douwes 6		ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71L – C. Douwes 4a		ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71M – C. Douwes 5	ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71N – C. Douwes 4b	ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71O – C. Douwes 3	ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71P – C. Douwes 2 – Zuid		ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71Q – C. Douwes 2 – Noord	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71R – C. Douwes 1 – Zuid		ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71S – C. Douwes 1 – Noord	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71T – C. Douwes O – Zuid	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71U – C. Douwes O – Noord	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71V – Grasweg	ƒ 5.1.2b					
N72 – Nieuwendammerham	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ
72A – Aambeeldstraat						ƒ 5.1.2b
72B – Gembo-terrein						ƒ
N73 – Waterland						
732-736	ƒ 5.1.2b					
P. Geuzenveld / Slotermeer						
P75 – Spieringhorn	ƒ					
P76 – Slotermeer – Noordwest	ƒ					
P77 – Slotermeer – Zuidwest	ƒ 5.1.2b					
773	ƒ					
P78 – Geuzenveld	ƒ					
P79 – Eendracht	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
Q. Osdorp						
Q80 – Lutkemeer / Ookmeer	Gpb					
80A – Lutkemeer	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	ƒ 5.1.2b
Q81 – Osdorp – Oost	ƒ 5.1.2b					
Q82 – Osdorp – Midden	ƒ 5.1.2b					
Q83 – De Punt	ƒ					
831 – Keurenplein	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
Q84 – Middelveldsche Akerpolder / Sloten	Gpb					
84A Slimmeweg / dorp Sloten	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal		70%	60%	50%	40%	30%
R. Slotervaart / Overtoomseveld						
R85 – Slotervaart	ƒ [redacted]					
85A – Heldringstraat / J. Veltmanstraat	ƒ 5.1.2b					
85B – Lelylaan Station	ƒ [redacted]					
R86 – Overtoomseveld	Gpb					
86A – J. Jongkindstraat	ƒ 5.1.2b					
R87 – Westlandgracht	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
87A – Koningin Wilhelminaplein	ƒ [redacted]					
873/874 – Vlaardingenlaan / Delflandplein	ƒ 5.1.2b					
87B – Riekerhaven	ƒ [redacted]					
87C – Andreasterrein	ƒ [redacted]					
87D – Schipluidenlaan	ƒ 5.1.2b					
R88 – Sloter- / Riekerpolder	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
88A – IBM-terrein	Gpb	Gpb	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
88A – zijde H. Sneevlietweg	ƒ 5.1.2b					
88B – Riekerpolder:						
deelgebied BK1 – Noord	ƒ 5.1.2b					
Tweede fase:						
kavel D	ƒ [redacted]					
kavel E	ƒ 5.1.2b					
88C – Oude Haagseweg Oost	ƒ [redacted]	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
88D – Oude Haagseweg West	Gpb					
88E – Sloterzoom: deelgebied A t/m E	ƒ [redacted]					
88F – Driehoek (sporen)	ƒ 5.1.2b					
T. Zuidoost						
T92 – Amstel III / Bullewijk						
92A – Centrumgebied Zuidoost:	ƒ 5.1.2b					
Kavel 7, 8	Gpb					
Kavel 17A	ƒ [redacted]					
Kavel 17B	ƒ [redacted]					
92B – A-strook	ƒ [redacted]					
92C – B-strook	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
Kavel 206 A	ƒ [redacted]					
Kavel 206 B	ƒ [redacted]	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
92D – Muntbergweg	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
92E – Gaasperdammerweg / Spoordijk	ƒ 5.1.2b					
92F – A-strook Paasheuvelweggebied	ƒ [redacted]					
92G – NS-station Holendrecht e.o.	Gpb					
92H – B-strook Paasheuvelweggebied	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
T93 – Bijlmer Centrum (D, F)	ƒ 5.1.2b					
Bijlmer Centrum (H)	Gpb					
93C – Bijlmerdreef Noordwest	ƒ 5.1.2b					
T94 – Bijlmer Oost (E, G, K)	ƒ [redacted]					
94C – Ganzenhoef		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
Buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal		70%	60%	50%	40%	30%
U. Oost / Watergraafsmeer						
U27 – Weesperzijde	Gpb					
27A – Rioolgemaal	ƒ 5.1.2b					
27B – Luycks-terrein	ƒ 5.1.2b	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
27C – HTS-terrein / Parooltoren	ƒ 5.1.2b					
U28 – Oosterparkbuurt	ƒ 5.1.2b					
U29 – Dapperbuurt	ƒ 5.1.2b					
29A – Oosterspoorplein	ƒ 5.1.2b					
29B – Polderweg	ƒ 5.1.2b	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
U30 – Transvaalbuurt	ƒ 5.1.2b					
U55 – Frankendael						
550-551	ƒ 5.1.2b					
552-555	ƒ 5.1.2b					
55A – J. Wattstraat e.o.	Gpb					
55B – Amstelstation e.o.	ƒ 5.1.2b					
55C – Prins Bernhardplein (Renault-garage)	ƒ 5.1.2b	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
55D – Prins Bernhardpark / Gooiseweg	ƒ 5.1.2b					
55E – H. de Vrieslaan / Fizeaustraat	ƒ 5.1.2b					
U56 – Middenmeer						
560-563	ƒ 5.1.2b					
56A – Helmholzstraat e.o.	ƒ 5.1.2b					
U57 – Betondorp	ƒ 5.1.2b					
U58 – De Omval						
580	ƒ 5.1.2b					
58A – Weespertrekvaart – Noord	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
58B – Weespertrekvaart – Zuid	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
582 – Amstel I	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
583-584	ƒ 5.1.2b	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
585 – Amstel II	ƒ 5.1.2b	Gpb	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
586		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
WCW						
Kavel 1a	ƒ 5.1.2b					
Kavel 2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b			
Kavel 3a	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b			
Kavel 3b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b			
V. Amsterdam Oud-Zuid						
V24 – Oude Pijp	Gpb					
V25 – Nieuwe Pijp	ƒ 5.1.2b					
V26 – Diamantbuurt	Gpb					
V44 – Hoofddorppleinbuurt						
440-442	ƒ 5.1.2b					
443	ƒ 5.1.2b					
44A – Schinkel	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
V45 – Schinkelbuurt	ƒ 5.1.2b					
45A – Havenstraat / Karperweg (gedeeltelijk)	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
V46 – Willemspark	ƒ 5.1.2b					
46A – Valeriusplein	Gpb					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
Buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal		70%	60%	50%	40%	30%
V47 – Museumkwartier	*f* [redacted]					
47A – Museumplein	*f* 5.1.2b					
47B – Breitnerstraat / Hiltonhotel	*f*					
V48 – Stadionbuurt						
480-482	*f* 5.1.2b					
483 – Omgeving Olympisch Stadion	Gpb					
48A – Olympisch Stadion		Gpb				
485	*f* 5.1.2b					
V49 – Apollobuurt						
490	*f* 5.1.2b					
490-Apollolaan	Gpb					
49A – W. Witsenstraat / Hiltonhotel e.o.	*f* 5.1.2b					
491-493	*f*					
493-Apollolaan	Gpb					
496	Gpb					
V50 – Duivelseiland	*f* 5.1.2b					
W. Zuideramstel						
W52 – Scheldebuurt						
520-523	*f* [redacted]					
525	*f* 5.1.2b					
52A – Kop Rivierenbuurt (37, 38a en 38b)	*f*					
52B – RAI (39a en 39b)	Gpb					Gpb
W53 – Ijsselbuurt	*f* [redacted]					
W54 – Rijnbuurt	*f* 5.1.2b					
54A – Amsteldijk	*f*					
W59 – F. Roeskestraat (25, 26a en 26b)	*f*					
59A – Strip Noord (7)	Gpb					
59B – WTC, Atrium e.o. (8, 42)	*f* 5.1.2b					
59B – 2e fase dok (15b)	Gpb					
59B – 2e fase dokstrip (16b)	Gpb					
59B – 1e fase dokstrip (16a)	Gpb					
59C – 2e fase dok (14b)	Gpb					
59D – Van Leijenberglaan, Noord (10)	*f* 5.1.2b					
59D – Van Leijenberglaan, 2e fase (12b, 13b)	Gpb					
59D – Van Leijenberglaan, 2e fase (12a, 13a)	Gpb					
W90 – Buitenveldert – West						
900-904	Gpb					
90A – Strip Zuid (5, 6, 18)	Gpb					
90A – Zuidterras	*f* [redacted]					
90B – Vrije Universiteit	*f*					
90C – Mahler (4)	*f*					
90D – Jollenpad (00)	*f* 5.1.2b					
90E – Schippersinternaat	*f*					
90F – Gelderlandplein	*f*					
W91 – Buitenveldert – Oost	*f*					
91A – Van Leijenberglaan Zuid (2, 21)	Gpb					
91B – Drenthepark	*f*					
91C – De Klencke	*f* 5.1.2b					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² bvo					
Buurtcombinatie	kantoorterrein			bedrijventerreinen		
Buurtcode / locatie	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal		70%	60%	50%	40%	30%
IJ-Oevers						
IJ-Centraal						
UB1 – Stationseiland, CS en Voorplein	ƒ [redacted] 5.1.2b					
UB2 – Stationseiland, Oeverzone	ƒ					
UA4 – Oosterdokseiland – Noord	ƒ					
UA3 – PTT-eiland	ƒ					
IJ-West						
UD2 – Westerdokseiland, Oeverzone	ƒ [redacted] 5.1.2b					
UC2 – Westelijk Stationseiland	ƒ					
UC3 – Stationseiland, Oeverzone	ƒ					
IJ-Oost						
S3 – Kop Oostelijke Handelskade	ƒ [redacted] 5.1.2b					
UG2 – Oostelijke Handelskade Oost	ƒ					

4 WINKELS, HORECA EN PERIFERE DETAILHANDEL

4.1 Winkels en horeca (exclusief hotels)

Omschrijving

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

Onder **horeca** (exclusief hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van eetwaren en / of dranken voor directe consumptie ter plekke, al dan niet in combinatie met afhaalmogelijkheid. Een onderscheid kan worden gemaakt in maaltijdverstrekkende horeca (restaurants, zoals bistro, tapasbar etc), spijsverstrekkende horeca (snackbars, cafetaria's, pannenkoekenrestaurants, lunchrooms en dergelijke) en drankverstrekkende horeca (café's, bars en dergelijke).

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

Nota bene:

- Hotels worden behandeld in paragraaf 4.2.
- Recreatieve voorzieningen vallen in het grondprijsbeleid onder "overige functies" en worden in hoofdstuk 5 behandeld.

Eenheidsprijs

Voor winkels en horeca zijn in deze Handleiding geen concrete grondprijzen opgenomen. De kenmerken die van invloed zijn op de grondprijs, naast de traditionele hiërarchische winkelindeling, zijn zo divers dat deze vooralsnog niet door een grondprijzenmodel kunnen worden ondervangen. Deze factoren zijn o.a. de ligging binnen het winkelcentrum, de ligging van de winkelruimte op de begane grond of op verdieping / kelder, de branchering en de oppervlakte. Voor de winkelgebieden worden de grondprijzen "op maat" op basis van de residuele benadering bepaald. Raadpleeg hiervoor de afdeling Grondprijsbeleid van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

Indicatieve bandbreedte in de aan de grondprijs ten grondslag liggende parameters:

Huurniveau's:	*f* 250,- tot *f* 1.000,- per m2 vvo
Stichtingskosten:	*f* 1.800,- tot *f* 2.200,- per m2 bvo
Bruto aanvangsrendement:	6,5% tot 9%
Netto-brutoverhouding:	90%

Indicatie grondprijzen 2000 op de verschillende hiërarchische niveaus voor een standaardwinkelunit van circa 100 m² bvo.

Segment	Grondprijs / m² bvo
Buurtniveau: bijvoorbeeld Jan van Galenstraat, Postjesweg, Lambertus Zijlplein, Burg. Fockstraat, Confuciusplein, Standvliet, Wisseloord, Holendrecht etc.	ƒ 750,- - ƒ 2.600,-
Wijkniveau: bijvoorbeeld Jan Evertsenstraat / Mercatorplein, Reigersbos, Ganzenhoef, Kraaiennest etc.	ƒ 1.700,- - ƒ 5.000,-
Stadsdeelniveau / versterkt wijkniveau: bijvoorbeeld Ferdinand Bolstraat Centuurbaan, Van Woustraat, P.C. Hooftstraat/ Boven 't Y, Osdorpplein, Kinkerstraat, Amsterdamse Poort, Gelderlandplein etc.	ƒ 2.500,- - ƒ 10.000,-
Kernwinkelapparaat Binnenstad	ƒ 4.000,- - ƒ 32.000,-

Grootschalige detailhandelsvestigingen

Voor de grondprijzen behorende bij grootschalige detailhandelsvestigingen dient contact te worden opgenomen met de afdeling Grondprijsbeleid. Voor Perifere detailhandelsvestigingen: zie paragraaf 4.3.

Depreciatie

In paragraaf 2.3 worden de regels met betrekking tot bestaande rechten met de bestemming woningbouw behandeld. Deze zijn ook van toepassing op rechten met de bestemming commerciële ruimten binnen woonmilieus, met uitzondering van de onderstaande punten:

- bij kantoren en bedrijfsruimten is geen sprake van een regeling waarbij het eerste gedeelte van een volume-uitbreiding zonder gevolgen is voor de erfpacht;
- bij kantoren en bedrijfsruimten wordt niet gerekend met een fictieve FSI;
- bij kantoren en bedrijfsruimten is geen sprake van de aanwezigheid van tuinen.

Daarnaast geldt bij niet-woningbouw dat de meeteenheid **m² bvo** is.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

Met het van toepassing kunnen verklaren van de Algemene Bepalingen 2000 zullen per 1 januari 2001 marktconforme canonpercentages gaan gelden. Het College zal elk kwartaal drie canonpercentages vaststellen: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon.
De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Voor rechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000, wordt vanaf 1 januari 2001 hetzelfde canonpercentage gehanteerd als voor de contracten met een canon met jaarlijkse aanpassing.

Afkoop

Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel een nieuwe afkoopinstructie vastgesteld. Bij afkoop bij uitgifte (50-jarige afkoop) zal de afkoopsom gelijk zijn aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.

Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij uitgifte, die jaarlijks aangepast wordt aan de waardeontwikkeling van de onroerende zaak (De waardeontwikkeling wordt gelijk gesteld aan de inflatie minus 1%). De tussentijdse afkoopsom wordt berekend door een actueel afkooppercentage te hanteren. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

BTW

Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal tegen het dan geldende tarief.

4.2 Parkeren bij winkels en horeca (exclusief hotels)

Parkeren bij winkels en horeca geschiedt doorgaans in openbare parkeervoorzieningen. Er zijn ook winkelcentra waar de parkeerfaciliteiten onderdeel van uitmaken. Net als de grondprijs voor het winkeloppervlak vereisen dergelijke gevallen maatwerk. Over de grondprijs wordt door de afdeling Grondprijsbeleid geadviseerd.

4.3 Hotels

Omschrijving

Onder een hotel wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van logies voor een in de regel kortstondig verblijf.
Onder hotel worden tevens verstaan de zogenaamde 'serviced appartments', zijnde verblijfsruimten die voor hun voorzieningen of diensten in overwegende mate zijn aangewezen op het hotel dat deze ruimte voor een langere periode verhuurt.

Eenheidsprijs

Per m² bruto vloeroppervlak, zie tabel.

Bandbreedte van de grondprijzen voor diverse stersegmenten:

Segment	Grondprijzen
***	*f* 450,- - *f* 900,-
****	*f* 650,- - *f* 1.250,-
*****	*f* 850,- - *f* 1.500,-

Voor hotelappartementen gelden afwijkende grondprijsniveaus op basis van maatwerk.

De hoogte van de grondprijs wordt bepaald aan de hand van een aantal aspecten:

1. het aantal sterren dat volgens het Benelux Hotelclassificatiesysteem wordt toegekend;
2. de kameropbrengsten: deze zijn afhankelijk van het aantal sterren, de ligging en de formule van het hotel;
3. Het kameroppervlak;
4. De verhouding kameropbrengsten / overige opbrengsten.

Over het algemeen kan worden uitgegaan van de volgende (indicatieve) vuistregel: de grondwaarde bedraagt circa 150 tot 200 maal de kameropbrengst per m2 bvo. Bij deze vuistregel is een bezettingsgraad van 65% het uitgangspunt. In de praktijk worden grondprijzen voor hotels in toenemende mate residueel benaderd op basis van het specifieke hotelconcept, de locatie, het stersegment, de verhouding tussen opbrengsten uit logies en overige opbrengsten etc. De onderstaande tabel laat zien dat het kameroppervlak en de verhouding tussen kameropbrengsten en overige opbrengsten en het stersegment in de praktijk een relatie vertonen.

Gemiddelde m² bruto vloeroppervlak per kamer per aantal sterren

Aantal sterren	Verhouding kameropbrengsten / overig 80%/20%	Verhouding kameropbrengsten / overig 65%/35%	Verhouding kameropbrengsten / overig 50%/50%
Geen	19,5	23	26
1	20,5	24	28
2	26,5	32	38
3	31,5	39	47
4	37	47	56
5	44	57	69

Nota bene

Gezien het specifieke karakter van dit vastgoedsegment is het wenselijk voor de grondprijsbepaling de afdeling GPB te raadplegen.

Depreciatie

In paragraaf 2.3 worden de regels met betrekking tot bestaande rechten met de bestemming woningbouw behandeld. Deze zijn ook van toepassing op rechten met de bestemming commerciële ruimten binnen woonmilieus, met uitzondering van de onderstaande punten:

- bij kantoren en bedrijfsruimten is geen sprake van een regeling waarbij het eerste gedeelte van een volume-uitbreiding zonder gevolgen is voor de erfpacht;
- bij kantoren en bedrijfsruimten wordt niet gerekend met een fictieve FSI;
- bij kantoren en bedrijfsruimten is geen sprake van de aanwezigheid van tuinen.

Daarnaast geldt bij niet-woningbouw dat de meeteenheid **m² bvo** is.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

Met het van toepassing kunnen verklaren van de Algemene Bepalingen 2000 zullen per 1 januari 2001 marktconforme canonpercentages gaan gelden. Het College zal elk kwartaal drie canonpercentages vaststellen: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon.
De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Voor rechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000, wordt vanaf 1 januari 2001 hetzelfde canonpercentage gehanteerd als voor de contracten met een canon met jaarlijkse aanpassing.

Afkoop

Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel een nieuwe afkoopinstructie vastgesteld. Bij afkoop bij uitgifte (50-jarige afkoop) zal de afkoopsom gelijk zijn aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.

Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij uitgifte, die jaarlijks aangepast wordt aan de waardeontwikkeling van de onroerende zaak (De waardeontwikkeling wordt gelijk gesteld aan de inflatie minus 1%). De tussentijdse afkoopsom wordt berekend door een actueel afkooppercentage te hanteren. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.
Het afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

BTW

Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

4.4 Parkeren bij hotels

De grondprijs voor parkeervoorzieningen bij hotels wordt per situatie op basis van **maatwerk** bepaald door GPB.
Voor inpandige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een parkeerkelder in of onder een hotelgebouw, geldt ter stimulering van intensief grondgebruik een grondprijs van ƒ 0 (nihil).

4.5 Perifere detailhandelsvestigingen

Omschrijving

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

Eenheidsprijs

Per m² bruto vloeroppervlak.

- Bouwmarkten / meubels:
  - vestigingen ≤ 5.000 m² bvo: ***ƒ* 675**,-/m² bvo;
  - vestigingen > 5.000 m² bvo: advies GPB;
- Tuincentra: advies GPB;
- Showrooms: advies GPB;
- detailhandel in boten en caravans: grondprijzen volgens methodiek voor moderne bedrijventerreinen, zie tabel bedrijventerreinen met maximaal 30% kantoor.

Depreciatie

In paragraaf 2.3 worden de regels met betrekking tot bestaande rechten met de bestemming woningbouw behandeld. Deze zijn ook van toepassing op rechten met de bestemming commerciële ruimten binnen woonmilieus, met uitzondering van de onderstaande punten:

- bij kantoren en bedrijfsruimten is geen sprake van een regeling waarbij het eerste gedeelte van een volume-uitbreiding zonder gevolgen is voor de erfpacht;
- bij kantoren en bedrijfsruimten wordt niet gerekend met een fictieve FSI;
- bij kantoren en bedrijfsruimten is geen sprake van de aanwezigheid van tuinen.

Daarnaast geldt bij niet-woningbouw dat de meeteenheid **m² bvo** is.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

Met het van toepassing kunnen verklaren van de Algemene Bepalingen 2000 zullen per 1 januari 2001 marktconforme canonpercentages gaan gelden. Het College zal elk kwartaal drie canonpercentages vaststellen: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon.
De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Voor rechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000, wordt vanaf 1 januari 2001 hetzelfde canonpercentage gehanteerd als voor de contracten met een canon met jaarlijkse aanpassing.

Afkoop

Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel een nieuwe afkoopinstructie vastgesteld. Bij afkoop bij uitgifte (50-jarige afkoop) zal de afkoopsom gelijk zijn aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.

Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij uitgifte, die

jaarlijks aangepast wordt aan de waardeontwikkeling van de onroerende zaak (De waardeontwikkeling wordt gelijk gesteld aan de inflatie minus 1%). De tussentijdse afkoopsom wordt berekend door een actueel afkooppercentage te hanteren. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

BTW

Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

4.6 Parkeren bij perifere detailhandelsvestigingen

De grondprijs voor parkeerplaatsen bij perifere detailhandel wordt per situatie vastgesteld door de afdeling Grondprijsbeleid van het Grondbedrijf.

5 OVERIGE FUNCTIES

5.1 Overige functies

Omschrijving

Tot de categorie "overige functies" behoren de percelen of ruimten op terreinen die bestemd zijn om onder meer gebruikt te worden voor sociaal maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen, waarbij geldt dat:

- Onder **sociaal-maatschappelijke voorzieningen** wordt onder meer verstaan: overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, medische voorziening, bejaardenvoorziening welzijnsvoorziening, religieuze voorziening en culturele voorziening, of (deel)ruimten die ten dienste staan aan deze hoofdfuncties.
- Onder **nutsvoorzieningen** wordt verstaan percelen of ruimten die bestemd zijn om gebruikt te worden voor de door de gemeente of door de van gemeentewege aangewezen derde aangebrachte voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden.
- Onder **recreatieve voorzieningen** wordt verstaan een overdekte of niet overdekte voorzieningen op percelen, die een functie hebben voor de vrijetijdsbesteding van mensen, niet zijnde winkelruimte, horeca of hotel.

Nota bene: onder overige functies worden niet verstaan ruimten die gebruikt worden als wonen, kantoor-, congres-, bedrijfs-, winkelruimte, hotel, horeca of parkeren door instellingen of bedrijven die zich bezig houden met de bovengenoemde activiteiten.

Eenheidsprijs

"Overige functies" worden onderscheiden in niet-commerciële en commerciële functies.
Er is sprake van een **commerciële functie**, indien de functie volgens de inspecteur van de Rijksbelastingen wordt gebruikt door een onderneming of onderneming in de zin van de Wet op de Inkomstenbelasting of de Wet op de Vennootschapsbelasting.

Nota bene:
Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen commerciële functies die betrekking hebben op infrastructuur en commerciële functies die geen betrekking hebben op infrastructuur. Voor functies die betrekking hebben op infrastructuur geldt dat de grondprijs op basis van maatwerk door GPB wordt geleverd.

De grondprijs voor **commerciële** "overige functies" bedraagt ***f* 490,-** per m² bvo. Voor de grondprijs voor commerciële functies die betrekking hebben op infrastructuur dient advies te worden ingewonnen bij de afdeling Grondprijsbeleid van het Grondbedrijf.

Er is sprake van een **niet-commerciële** functie, indien de functie niet voldoet aan de eisen die aan commerciële functies worden gesteld. De grondprijs voor niet-commerciële "overige functies" bedraagt ***f* 320,-** per m² bvo.

5.1.1 Leisure

In verband met de korte productlevenscyclus en de periodiek hoge investeringen van sommige vormen van leisure, stuit het op voorhand bepalen van de grondwaarde voor lange looptijd in een aantal gevallen op praktische gevaren. Om deze reden wordt geadviseerd contact op te nemen met de afdeling grondprijsbeleid van het grondbedrijf.

5.1.2 Zendmasten

Het plaatsen van zendmasten voor commercieel gebruik (GSM, UMTS) op gebouwen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven leidt niet tot verhoging van de grondwaarde. Voor het plaatsen van een opstelpunt (antennemast met apparatuurgebouwtje) op door de gemeente in huur uit te geven grond wordt een jaarhuur gerekend van *f* 37.500,- exclusief BTW. Voor nadere informatie: zie de Nota Grondprijsbeleid voor Zendmasten.

FSI-regel voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Afhankelijk van de Floor/Space-Index (FSI) geldt de eenheidsprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m² grond:

- **Indien FSI < 1: eenheidsprijs * m² grond**
- **Indien FSI ≥ 1: eenheidsprijs * m² bvo.**

Lagenfactor

Indien een functie behorende tot de categorie **niet-commerciële** overige functies in meerdere bouwlagen worden gerealiseerd, dient de eenheidsprijs te worden vermenigvuldigd met een zogenoemde lagenfactor. De lagenfactor is afhankelijk van het aantal bouwlagen. Zie onderstaande tabel.

aantal lagen	lagenfactor
1 - 2	1,000
3 - 10	0,925
> 10	GPB

Bij een gebouw met een variërend aantal bouwlagen berekent men de grondprijs door elke voorkomende variant als een afzonderlijk gebouw te beschouwen, waarna men de uitkomsten optelt. Bij het tellen van de bouwlagen laat men die lagen buiten beschouwing waartegenover geen grondopbrengsten staan.

Aanvullende tarieven en factoren

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

Voor **onbebouwde terreinen bij recreatieve voorzieningen** geldt dat de bovengenoemde eenheidsprijs mag worden vermenigvuldigd met de factor 0,2.

Depreciatie

In paragraaf 2.3 worden de regels met betrekking tot bestaande rechten met de bestemming woningbouw behandeld. Deze zijn ook van toepassing op rechten met de bestemming commerciële ruimten binnen woonmilieus, met uitzondering van de onderstaande punten:

- bij kantoren en bedrijfsruimten is geen sprake van een regeling waarbij het eerste gedeelte van een volume-uitbreiding zonder gevolgen is voor de erfpacht;
- bij kantoren en bedrijfsruimten wordt niet gerekend met een fictieve FSI;
- bij kantoren en bedrijfsruimten is geen sprake van de aanwezigheid van tuinen.

Daarnaast geldt bij niet-woningbouw dat de meeteenheid **m² bvo** is.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

Met het van toepassing kunnen verklaren van de Algemene Bepalingen 2000 zullen per 1 januari 2001 marktconforme canonpercentages gaan gelden. Het College zal elk kwartaal drie canonpercentages vaststellen: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon.
De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Voor rechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000, wordt het vanaf 1 januari 2001 hetzelfde canonpercentage worden gehanteerd als voor de contracten met een canon met jaarlijkse canonaanpassing.

Afkoop

Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel een nieuwe afkoopinstructie vastgesteld. Bij afkoop bij uitgifte (50-jarige afkoop) zal de afkoopsom gelijk zijn aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.

Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij uitgifte, die jaarlijks aangepast wordt aan de waardeontwikkeling van de onroerende zaak (De waardeontwikkeling wordt gelijk gesteld aan de inflatie minus 1%). De tussentijdse afkoopsom wordt berekend door een actueel afkooppercentage te hanteren. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.
Het afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

BTW

Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.
Tariefwijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing, ook als ten tijde van een later notarieel transport (verlijden erfpachtakte) een ander tarief zou gelden.

5.2 Parkeren bij overige functies

Voor de categorie overige bestemmingen worden slechts incidenteel parkeervoorzieningen gerealiseerd. Daarbij maakt de parkeerfunctie in deze gevallen veelal een geïntegreerd onderdeel uit van de bedrijfsvoering. Indien sprake is van parkeervoorzieningen, ondersteunend aan voorzieningen zonder winstoogmerk wordt geen grondprijs ten behoeve van de parkeervoorzieningen in rekening gebracht. Indien sprake is van parkeren ten behoeve van commerciële functies, wordt de grondprijs per situatie bepaald. Hierover dient contact te worden opgenomen met de afdeling Grondprijsbeleid van het Grondbedrijf.

BIJLAGE A Algemene tarieven

Het onderstaande geldt onder voorbehoud van tussentijdse aanpassingen.

Aanpassingscoëfficiënten

(AB 1966)	(AB 1994)	(AB 2000)	Aangekocht bezit en vooroorlogse complexen
1,063	1,063	1,063	1,700

Renten

Wettelijke rente	Leningfondsrente
8%	4,5%

BTW

Tarief hoge BTW	Tarief lage BTW
19%	6%

BIJLAGE B Parkeren

Zelfstandige parkeervoorzieningen

Onder zelfstandige parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen verstaan waarin parkeerplaatsen in principe worden verhuurd aan willekeurige gebruikers.
Het opbrengstpotentieel en de stichtingskosten lopen per locatie en bouwvorm sterk uiteen. Over de grondprijs wordt per geval door de afdeling Grondprijsbeleid geadviseerd.

Bestaande erfpachtrechten

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat in het kader van beleidsdoelstellingen in een aantal gevallen de grondwaarde bij uitgifte onder de marktwaarde wordt vastgesteld. Over de grondwaarde in deze gevallen op enig moment na uitgifte dient advies te worden ingewonnen bij de afdeling Grondprijsbeleid.

De tariefgebieden behorende bij de gewijzigde Verordening Parkeerbelastingen 1999 (14-07-99)

Nota bene:
De grenzen zoals beschreven in de Nota Grondprijsbeleid 2000 zijn achterhaald. De tariefgebieden worden door de onderstaande grenzen van elkaar gescheiden.

De grenzen van Tariefgebied A worden gevormd door:

- het midden van de vaargeul door het IJ;
- het midden van het verlengde van de Zoutkeetsgracht;
- het midden van de Zoutkeetsgracht;
- het midden van het Westerkanaal;
- het midden van de Singelgracht;
- het midden van het Lozingskanaal;
- het midden van de onderdoorgang Funenkade – Zeeburgerpad;
- het midden van de Nieuwe Vaart;
- het midden van het Oosterdok;
- het midden van de Oosterdoksdoorgang;
- het midden van het verlengde van de Oosterdoksdoorgang;
- het midden van de vaargeul door het IJ;
- alsmede een gebied waarvan de grenzen worden gevormd door:
- de Pieter Cornelisz. Hooftstraat vanaf de Van Baerlestraat tot aan het Vondelpark;
- de Vossiusstraat vanaf het Vondelpark tot aan het midden van de Singelgracht;
- het midden van de Boerenwetering;
- de Ruysdaelstraat tot aan de Van Baerlestraat;
- de Van Baerlestraat vanaf de Ruysdaelstraat tot aan de Frans van Mierisstraat;
- de Frans van Mierisstraat;
- de Jacob Obrechtstraat;
- de Van Eeghenlaan tot aan de Van Eeghenstraat;
- het verlengde van de Van Eeghenstraat tot aan het Vondelpark.

De grenzen van **Tariefgebied B** worden gevormd door de ringweg met uitsluiting van tariefgebied A. Tariefgebied B omvat mede een gebied waarvan de grenzen worden gevormd door:

- het midden van de Europaboulevard tussen de A10 en De Boelelaan;
- de zuidzijde van De Boelelaan, de rijweg tot aan de gevellijn, tussen de Europaboulevard en de Asingaborg;
- de oostzijde van de Asingaborg tot aan de fysieke afscheiding van de Groningenstraat;
- de zuidzijde van de Groningenstraat tot het hart van de Buitenveldertselaan;
- het hart van de Buitenveldertselaan zuidelijk tot aan de noordzijde van de Arent Janszoon Ernststraat;
- de noordzijde van de Arent Janszoon Ernststraat, met aan de noordkant als grens de terreinen van de Vrije Universiteit / het Academisch Ziekenhuis van de Vrije Universiteit;
- de noordzijde van de Overijsselweg, met aan de noordkant als grens de terreinen van de Vrije Universiteit / het Academisch Ziekenhuis van de Vrije Universiteit;
- het verlengde van de Overijsselweg tot aan de Amstelveenseweg;
- het hart van de Amstelveenseweg tot aan het verlengde van de IJssloot;
- de IJssloot volgend tot aan de Jachthavenweg;
- de westzijde van de Jachthavenweg tot aan het Jollenpad;
- naar het westen via de zuidzijde van het Jollenpad;
- naar het noorden via de westzijde van het Punterspad tot aan de A10.

De grenzen van **Tariefgebied C** worden gevormd door de gemeentegrenzen van Amsterdam met uitsluiting van de tariefgebieden A en B.

Nota Bene
In het grondprijsbeleid valt stadsdeel Amsterdam Noord onder tariefgebied C in plaats van in B.
In het grondprijsbeleid vallen het Oostelijk Havengebied en Buitenveldert in tariefgebied B in plaats van in C.

*****
KAART
*****

BIJLAGE C Stichtingskosten

In deze bijlage worden de stichtingskosten, waarop de grondprijzen in deze Handleiding zijn gebaseerd, nader toegelicht.

Woningbouw
De ontwikkeling van de bouwkosten heeft grote invloed op de hoogte van de grondprijzen. Voor deze Handleiding is uitvoerig onderzoek gedaan naar de stichtingskosten van woningen. Deze normbedragen zijn vervolgens gebruikt om te komen tot de residueel bepaalde grondprijzen.

Bij de residuele benadering wordt de grondwaarde bepaald door de Vrij-Op-Naamprijs te verminderen met de stichtingskosten. De bouwkosten worden gevormd door de aanneemsom en de bijkomende kosten. Verschillende factoren dragen bij aan de stijging van de bouwkosten. De belangrijkste stijging wordt veroorzaakt door de reguliere stijging van de loon-, materiaal- en materieelkosten.

Zowel de eisen op (steden)bouwkundig gebied als eisen ten gevolge van de regelgeving, zoals bouwbesluiteisen, politiekeurmerk, milieueisen (duurzaam bouwen), ARBO enz. zijn de laatste jaren aangescherpt. De kosten die samenhangen met deze eisen zijn bij de berekeningen van de algemene bouwkosten voor de bepaling van de grondprijspercentages in de Handleiding 2001 meegenomen.

In Amsterdam wordt het zgn. Amsterdams Pakket Duurzaam Bouwen toegepast, dit is gebaseerd op het Nationaal Pakket. Dit pakket bestaat uit een aantal vaste maatregelen die voor elk project gelden plus een aantal variabele maatregelen. De maatregelen sluiten zoveel mogelijk aan bij de voor Amsterdam geldende Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw.

Hieronder wordt een en ander uitgelegd over de het bepalen van de normbedragen voor de bouwkosten met betrekking tot woningbouw.

Locatie
Bij het bepalen van de bouwkosten van een woning is rekening gehouden met de locatie waar deze woning gerealiseerd wordt.
In de Handleiding is uitgegaan van drie gebieden:
- **binnen de gordel '20-'40,**
- **op de gordel '20-'40,**
- **buiten de gordel.**

Bouwen binnen de gordel is het duurst, bouwen buiten de gordel het goedkoopst. Dit verschil is o.a. te verklaren door een slechtere bereikbaarheid en daardoor hogere transportkosten en parkeerkosten, ruimtegebrek, dus opslag materialen en plaatsing bouwkeet is moeilijker, complexiteit doordat het openbare leven gewoon doorgaat, er moeten bijv. voorzieningen voor voetgangers getroffen worden.

Projectgrootte
Er wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige projecten. De theoretische grens ligt bij **60 woningen**. Dit wordt ook in de Handleiding aangehouden. Door het beperkte aantal is er bij kleinschalige projecten sprake van hogere bouwkosten per vierkante meter. Eenmalige kosten moeten sowieso gemaakt worden; bijvoorbeeld de bouwplaatsinrichting, huren van materiaal, aansluiten van de bouwplaats op nutvoorzieningen, bij een groot project kan er sprake zijn van een schaalvoordeel bijv. inkoopvoordeel, of doordat het honorarium van de architect wordt gedrukt door het repetitie-effect.

Woningsoort
Net als voorgaande jaren wordt in de Handleiding onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen.
Eengezinswoningen
Voor de eengezinswoningen is uitgegaan van een normwoning bestaande uit 2 ½ laag met dakterras en een plat dak.

Bij het berekenen van de norm-bouwkosten is uitgegaan van 8 woningen in een rij.

Meergezinswoningen

Voor meergezinswoningen geldt dat uit is gegaan van een bouwblok van vijf lagen met hierin 36 woningen. Er is sprake van een galerijontsluiting met 1 lift per blok en twee trappenhuizen.

Woninggrootte

In het algemeen geldt: hoe groter de woning, hoe lager de bouwkosten per vierkante meter. De basiskosten van een grote en een kleine woning ontlopen elkaar niet zo veel. Bepaalde kosten moeten sowieso gemaakt worden, bijvoorbeeld de kosten van CV, badkamer, keuken, wc, schoorsteen. De kosten van een lift of trappenhuis naar een grote of een kleine woning zijn gelijk.

Bij de normeengezinswoning is uitgegaan van 115 m².

Voor de normmeergezinswoning zijn de bouwkosten per m² voor twee woningen van verschillende grootte berekend. Een woning van 95,3 m² en een woning van 78,6 m². De bouwkosten per m² liggen voor de kleinere woning hoger, het grondpercentage ligt dan dus lager. In de tabellen is gerekend met de bouwkosten voor de **kleinere** woning. Dit betekent, helemaal als sprake is van een project met grote woningen, dat er voldoende rek zit in de bouwkosten.

Verhouding VON-prijs / kwaliteit

De duurdere sectoren verschillen t.o.v. het sociale huurniveau in duurdere afwerking. (wand- en vloertegels, hekwerken, keukenblokken, sanitair, gevelsteen, enz.) Gemiddeld zijn de bouwkosten van een middeldure koopwoning ca. ƒ 10.000,- hoger dan de bouwkosten van een sociale huurwoning. De bouwkosten van een dure koopwoning liggen ca. ƒ 7.500,- boven die van een middeldure koopwoning. Bij hogere VON-prijzen is dus extra ruimte voor hogere kwaliteit. Hoewel niet altijd exact aan te geven is waar die kwaliteit te vinden is, komen uit de praktijk signalen dat diverse projecten moeilijk tot stand komen doordat er bij het afgeven van grondprijzen onvoldoende ruimte aanwezig is voor hogere kwaliteit. Het lijkt daarom reëel hier extra rekening mee te houden. Door systematisch rekening te houden met extra kwaliteit (wat nu in de tabellen het geval is) bestaat wel het risico dat dit soms ten onrechte is.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn de kosten die gemaakt worden om een plan te ontwikkelen. Hierbij moet o.a. gedacht worden aan het architectenhonorarium, de aansluitkosten, bouwvergunningleges, kosten van het Garantie Instituut Woningbouw, renteverlies van de bijkomende kosten, verkoopkosten en advertenties, notariskosten, kosten winst en risico van projectontwikkeling.

De bijkomende kosten zijn gebaseerd op de uitgangspunten zoals geformuleerd door de SKW (Stichting Kosten-Kwaliteitszorg Woningbouw). Landelijk bestaat over deze normen min of meer consensus. Van een aantal posten zijn de bedragen verhoogd, om zodoende rekening te houden met de zgn. Amsterdamse situatie (o.a. architect, aansluitkosten). Vaak zal een ontwikkelaar in zijn kostenopzet hogere bedragen hanteren, vooral ten aanzien van ontwikkelingskosten en winst en risico.

Rol van de Grondbank

In de stichtingskostenopzet die als basis dient voor de normgrondprijzen, is geen post opgenomen voor kosten die samenhangen met het geschikt maken van de grond voor het beoogde gebruik (bijvoorbeeld: bodemsaneringskosten).

Gangbaar is dat grond bij uitgifte in erfpacht geschikt voor gebruik wordt geleverd. De erfpachter hoeft derhalve geen kosten te maken om de grond geschikt te maken, en is er geen aanleiding om in de opzet van de normstichtingskosten met dergelijke kosten rekening te houden.

In gevallen waarin geen sprake is van reeds geschikte grond, terwijl de gemeente wel eisen stelt die tot gevolg hebben dat de erfpachter kosten moet maken voor het geschikt maken van de grond, dient de volgende lijn te worden aangehouden:

- De normgrondprijzen worden gehanteerd;
- De Grondbank dient te worden benaderd, opdat de gemeente op deskundige wijze de bedoelde kosten (zoals bodemsaneringskosten) kan ramen;

De erfpachter wordt voor de aldus geraamde kostenpost gecompenseerd middels een expliciet daarvoor bestemde bijdrage.

Een voorbeeld

	Bos & Lommer: Erasmuspark	**Binnenstad: Jordaan**
Locatie	Op de gordel	Binnen de gordel
Projectgrootte	Kleinschalig	Kleinschalig
Woningsoort	Meergezinswoning	Meergezinswoning
Woninggrootte	78,6 m2	78,6 m2
VON-prijsinschatting/m2 gbo	*f* 4.500	*f* 7.500
Bouwkosten/m2 (in BTW)	*f* 2.986	*f* 3.261
Bouwkosten per woning (in BTW)	*f* 186.882	*f* 197.647
Bijkomende kosten per woning (in BTW)	*f* 47.667	*f* 58.525
totaal	*f* 234.549	*f* 256.172
Grondpercentage (ex BTW)	28%	47%

In bovenstaande vergelijking is te zien dat twee even grote woningen op verschillende locaties en met dus een verschillende VON-prijs per vierkante meter andere bouwkosten hebben. Dit is te verklaren door het verschil in bijkomende kosten (dit is zichtbaar in de tabel), het verschil in locatie, binnen de gordel is duurder bouwen dan op de gordel en door het verschil in kwaliteit. Bij de woning in Bos & Lommer met een VON-prijs van *f* 4.500 / m2 gbo is uitgegaan van middeldure kwaliteit. Bij de woning in de Binnenstad met een VON-prijs van *f* 7.500 / m2 gbo is uitgegaan van dure kwaliteit. Het prijsverschil tussen middelduur en duur is *f*7.500 per woning. De verschillende kwaliteitsniveaus bij verschillende VON-prijsniveaus achten wij noodzakelijk omdat bij een woning met een hoge VON-prijs ook meer kwaliteit geboden moet worden. Het extra bedrag van *f* 7.500 dat hiervoor beschikbaar is, zal bij projecten steeds anders worden ingezet. De ene keer zal het gaan om een duurdere keuken die wordt geplaatst, de andere keer kan sprake zijn van duurder materiaal of een exclusief traphekje.

***
KAART
***

Kantoren

Bij de vaststelling van de grondprijzen voor kantoren (kantoorprojecten met een kantoorvloeroppervlakte van meer dan 70%) is rekening gehouden met de onderstaande kengetallen.

Kengetallen kantoren

Kwaliteits-segment	Huur (ƒ / m2 vvo)	BAR (%)	verhouding netto/bruto (%)	Stichtingskosten (ex BTW / m2 bvo)	Grondprijzen (ex BTW / m2 bvo)	
					min.	max.
Laag	280-350	7,75-8	85	ƒ 2.225 - ƒ 2.580	ƒ 650	ƒ 1.265
Midden	350-425	7,5	83-85	ƒ 2.750 – ƒ 3.020	ƒ 1.225	ƒ 1.690
Subtop	425-550	7-7,5	80-83	ƒ 3.600 – ƒ 3.860	ƒ 1.435	ƒ 2.425
Top	550-625	6,75	78-80	ƒ 4.030 – ƒ 4.320	ƒ 2.490	ƒ 2.910
Zuidas	>625	6,5	78-79	ƒ 5.225 – ƒ 5.550	ƒ 2.975	

Uitgangspunten normkostenberekening kantoren

Bij de berekening van de normkosten van kantoren is in eerste instantie uitgegaan van vier kwaliteitssegmenten namelijk:

- basisniveau,
- midden niveau,
- subtop niveau,
- topniveau.

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

	Kantoorniveau			
Omschrijving	**Basis**	**Midden**	**subtop**	**Top**
vloerbelasting	n.v.t	50% bebouwd	100% bebouwd	100 % bebouwd
overspanning vloeren	7,20 m1	7,20 m1	kolomvrij	kolomvrij
gevel (dicht)	baksteen (650,-/dzd)	baksteen (1000,-/dzd)	natuursteen	rvs / glas
gevel (open)	(hard)houten kozijnen	aluminium	vliesgevel	klimaat gevel
verdiepingshoogte	3,40 m1	3,60 m1	3,70 m1	3,80 m1
trappen	prefab standaard	prefab standaard	beton / staal	beton / staal / glas
traphekken	staal gepoedercoated	staal gepoedercoated	rvs + glas	rvs + glas
trapafwerking	tapijt	kunststeen	hout	hout / natuursteen
dakranden	aluminium daktrim	dakkap (gezet)	sier dakrand	sier dakrand
afwerking kantoor:				
- **vloer**	cement dekvloer	cement dekvloer	verhoogde vloer	computervloer
- **wanden**	spuitwerk	spuitwerk	glasvlies	glasvlies
- **plafond**	platen	bandraster	bandraster	metalen panelen
afwerking toiletten:				
- **vloer**	tegels 100 x 100	tegels 200 x 200	kunststeen	hardsteen
- **wanden**	tegels 150 x 150	tegels 200 x 200	tegels (extra)	mozaiek
- **plafond**	gipsvinyl	gipsvinyl	hout	gips + schuurwerk

zonwering	handmatig (75%)	centraal elektr. (75%)	decentraal elektr.	in klimaatgevel
installaties:				
- **verwarming**	radiatoren	radiatoren	luchtverwarming	luchtverwarming
- **luchtbehandeling**	3 voudige ventilatie topkoeling	VAV-inductie koeling	VAV-inductie	koelplafonds
- **warmtelast**	35 W/m2	45 W/m2	55 W/m2	65 W/m2
- **armaturen**	armaturen 400 lux	HF-armaturen 400 lux	TL-5	indirect
- **sanitair**	duoblock + wastafel	wandclosets	wandclosets	wandclosets
- **sprinkler**	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
- **flexibiliteit elektra**	geen	geen	verhoogde vloer	computervloer

Naast bovengenoemde vier segmenten wordt voor de absolute top nog de zogenaamde Zuidaskwaliteit gehanteerd. De kwaliteit die bij dit segment behoort moet gezien worden als extreem, zowel in de keuzes van materiaal als gebouwvorm. Tevens zal deze kwaliteit alleen gerealiseerd worden op absolute toplocaties.

In de praktijk zullen de segmenten niet strak afgebakend zijn, doch in elkaar overlopen. Om die reden worden in de tabel 'kengetallen kantoren' bandbreedten genoemd.

BIJLAGE D Gebruiksoppervlak (NEN 2580 art. 4.5)

4.5 Gebruiksoppervlakte

4.5.1 Beginsel

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte worden de volgende soorten ruimten en voorzieningen niet meegerekend:

- een buitenruimte;
- een ruimte voor verticaal verkeer, behoudens in een woning of logiesverblijf;
- een voorziening voor verticaal verkeer, voor zover de verticale projectie daarvan op het horizontale vlak groter is dan 2,5 m²;
- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties of zelfstandige onderdelen ervan, voor zover de vloeroppervlakte daarvan groter is dan 0,5 m²;
- een ruimte die dient als buitenberging of stallingruimte.

Verder wordt bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d., waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2,5 m²;
- een schalmgat of een vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²;
- een dragende binnenwand;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5 m²;
- de oppervlakte van een al dan niet toegankelijke leidingschacht.

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Voor de bepaling van de gebruiksoppervlakte geldt het gestelde onder 4.1.

4.5.2 Gebruiksoppervlakte bij twee of meer gebruiksfuncties

Als twee of meer gebruiksfuncties in een gebouw voorkomen, waarvan de gebruiker of gebruikersgroep is aangewezen op gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten, dient de volgens 4.5.1 bepaalde gebruiksoppervlakte behorende bij één gebruiksfunctie te worden vermeerderd meteen evenredig deel van:

- de gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten;
- de gebruiksoppervlakte van de ruimten, die de kortste looproute vormen vanaf de toegang van het deel met een afzonderlijke gebruiksfunctie naar de gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten.

4.5.3 Toegerekend deel van de gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verkeersruimten

De volgens 4.5.1 bepaalde gebruiksoppervlakte behorende bij één gebruiksfunctie dient, behoudens in een woongebouw of logiesgebouw, tevens te worden vermeerderd met een evenredig deel van de gebruiksoppervlakte van de gemeenschappelijke verkeersruimte, waaronder de toegangsruimte in een gebouw, naar de ruimten met verschillende gebruiksfuncties op de bouwlagen.

4.5.4 Gebruiksoppervlakte van een gebouw

De gebruiksoppervlakte van een gebouw is de som van de volgens 4.5.1 tot en met 4.5.3 bepaalde gebruiksoppervlakten van alle bouwlagen van het gebouw.

4.5.5

De gebruiksoppervlakte is het deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op de doelstelling en het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De bepalingsmethode heeft vooral betrekking op een groep van ruimten die een functionele eenheid vormen (bijvoorbeeld een woning), dit in tegenstelling tot het beginsel van de netto vloeroppervlakte die per afzonderlijke ruimte wordt gemeten.
Wat betreft de bouwtechnische criteria is een belangrijk verschil tussen de gebruiksoppervlakte en de netto vloeroppervlakte dat de niet-dragende binnenwanden bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte geen rol spelen. De gebruiksoppervlakte legt het accent daarmee volledig op de statische bouwdelen, die moeilijk te veranderen zijn omdat voor dit soort bouwkundige ingrepen meestal een bouwvergunning moet worden aangevraagd. De ruimte die ingenomen wordt door bouwdelen, die min of meer als verplaatsbaar kunnen worden aangemerkt, beïnvloedt de gebruiksoppervlakte niet.
Van de gebruiksoppervlakte wordt een aantal ruimten en voorzieningen uitgezonderd, waarvan bij voorbaat vaststaat dat ze qua bestemming en inrichting ongeschikt zijn als verblijfsruimte voor personen.
Dat buitenruimten niet tot de gebruiksoppervlakte worden gerekend, behoeft weinig toelichting. Wat betreft de ruimten voor berging en stalling moet worden opgemerkt dat volgens de definities 2.1.10 en 2.1.11 deze ruimten niet in mindering kunnen worden gebracht als het gaat om gebouwen die specifiek voor dit doel zijn bestemd, bijvoorbeeld in het geval van loodsen en parkeer gebouwen.

Ruimten die zelfstandige onderdelen van gebouwinstallaties bevatten, zijn onder andere: ruimten voor aansluitingen op openbare nutsvoorzieningen en tussenvloeren ten behoeve van installaties.
Al dan niet toegankelijke leidingschachten worden uitgesloten omdat ze niet tot de vrij indeelbare ruimten behoren.

De verkeersruimten en verkeersvoorzieningen zijn alleen uitgezonderd, indien deze bestemd zijn voor verticaal verkeer tussen de afzonderlijke bouwlagen van een gebouw.
Gaat het om een ruimte, die primair voor de verkeersafwikkeling in verticale richting is bestemd, dan wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden uitgezonderd van de gebruiksoppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluizen en liftschachten.
Als een trap, roltrap of hellingbaan een onderdeel vormt van een grotere ruimte met andere dan verkeersfuncties, bijvoorbeeld een entreehal, dan wordt alleen de vloeroppervlakte van de voorziening zelf in mindering gebracht. In het geval van een trap zijn de afmetingen van het trapgat dan maatgevend.

Een voorziening voor verticaal verkeer, bijvoorbeeld een trap, die twee ruimten verbindt met een hoogteverschil van minder dan 1,5 m, vormt geen voorziening voor verticaal verkeer, volgens 2.1.8. De traptreden zijn immers gelegen op één bouwlaag (zie 2.1.6). In dat geval wordt de trap niet uitgezonderd van de gebruiksoppervlakte, ongeacht de grootte van de projectie daarvan op het horizontale vlak.

De gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verkeersruimten wordt uiteraard bepaald overeenkomstig 4.5.1.

BIJLAGE E Bruto vloeroppervlak (NEN 2580 art. 4.2)

4.2 Bruto vloeroppervlakte

4.2.1 Beginsel

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De bruto vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.
Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m².
Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Voor de bepaling van de bruto vloeroppervlakte geldt het gestelde onder 4.1.

4.2.2

De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen enz. wordt niet tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw gerekend.

4.2.2 Bruto vloeroppervlakte van een gebouw

De bruto vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de volgens 4.2.1 bepaalde bruto vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.
Bovendien moet tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw worden gerekend:

- de oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau;
- de oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, voor zover deze groter is dan 0,5 m².

4.2.3 Bruto vloeroppervlakte van overdekte buitenruimten van een gebouw

De bruto vloeroppervlakte van de overdekte buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 4.2.1 bepaalde bruto vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende overdekte buitenruimten.
Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw dienen bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte van buitenruimten niet te worden meegerekend.

4.2.4 Bruto vloeroppervlakte van niet-overdekte buitenruimten van een gebouw

De bruto vloeroppervlakte van de niet-overdekte buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 4.2.1 bepaalde bruto vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende niet-overdekte buitenruimten.

Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw dienen bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte van buitenruimten niet te worden meegerekend.

Bijlage F Risicodeling bij woningbouw

Inleiding
De sterke stijging van de marktprijzen gedurende de laatste jaren heeft aanleiding gegeven tot het invoeren van een regeling die de toename van de waarde van onroerend goed verdeelt onder de marktpartij(en) en de gemeente. Hiertoe is sinds 1995 in het grondprijsbeleid een optionele Afromingsregeling opgenomen. Deze is in 1998 vervangen door een verplicht op te nemen Risicodelingsregeling.

De aanleiding van beide regelingen vormt het verschil van VON-prijzen tussen het moment van afspraken over de grondprijzen en het moment van verkoop. Doordat enige tijd zit tussen deze twee momenten en deze prijsstijging niet aan de gemeente of aan de ontwikkelaar is toe te schrijven, is het redelijk dat de meeropbrengsten worden verdeeld. In de risicodelingsregeling wordt vastgelegd dat wanneer de verkoopprijzen / beleggingswaarden in de periode tussen de basisovereenkomst (over de grondprijzen) en het moment van verkoop / verhuur stijgen, een deel van die stijging ten deel valt aan de grondprijs.

De risicodelingsregeling is tot op heden nog niet in een uniforme methode vervat zodat er in de praktijk verschillende varianten van de regeling bestonden. Hierdoor kan er sprake zijn van ongelijkheid in de stad hetgeen tot ongewenste situaties kan leiden. Om aan een verscheidenheid aan toepassingen een einde te maken, is in deze bijlage een uitwerking van de regeling opgenomen. Deze regeling die geldt in de hele stad, is compleet en behoeft geen nadere afspraken.

Allereerst worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd om onnodige verwarring tijdens onderhandelingen te voorkomen. Deze begrippen zullen door partijen van een waarde moeten worden voorzien. Daarna zal de marktwerking het uiteindelijk te verdelen resultaat bepalen.

Wat is risicodeling?
Risicodeling houdt in dat de gemeente mee deelt in het risico van vastgoedontwikkeling.
In deze regeling zoals die vanaf 2001 geldt, valt een jaarlijks vast te stellen percentage van de opbrengstenstijging aan de grond toe. In dit percentage wordt rekening gehouden met het gegeven van de tussentijdse stijging van de bouwkosten en het risico dat de VON-prijzen kunnen dalen tussen het moment van afspraken over de grondprijzen en het moment van verkoop / aktepassering.

Totnogtoe werd bij risicodeling uitgegaan van het delen van het verschil in verkoopprijs / beleggingswaarde bij het maken van afspraken over de grondprijzen en bij verkoop / akteverlijden van de woningen. Het verschil werd gedeeld omdat de stijging van de prijzen zowel door de ontwikkelaar als door de gemeente niet toegeschreven kan worden aan bewezen diensten en dus aan de werking van de markt toegeschreven dient te worden.
Om een tweetal redenen is van deze verdeling 50%-50% afgestapt:

- De verrekening van de bouwkostenstijging is een lastige zaak in de uitvoering. Zo kan het bepalen van een onafhankelijke index voor een complex of delen daarvan nogal wat (juridische) discussies opleveren die een hoop tijd en energie vergen. Er zijn allerlei bouwkostenindexen, voor eengezinswoningen, voor portiek- dan wel galerijontsloten meergezinswoningen, voor gemengde projecten etc.
- Het omgaan met de daling van de verkoopopbrengsten is (juridisch) lastig: het is niet of nauwelijks aan te tonen of een ontwikkelaar zich voldoende inzet om de woningen tegen een redelijke prijs te verkopen. Het zou erop neer komen dat de gemeente moeten bijdragen aan ontwikkelaars die bij dreiging van een slechte markt woningen tegen 'woekerprijzen' alvast dumpen op de markt ook zou de gemeente moeten bijdragen aan 'slechte plannen'.

Om deze redenen is gekozen voor een eenvoudigere regeling. Deze regeling gaat alleen uit van deling van meeropbrengsten als gevolg van stijgende VON-prijzen tussen het moment van ondertekening van de afsprakenbrief en de verkoop van de woningen. Wanneer de VON-prijzen dalen of gelijk blijven, blijft de grondprijs van kracht die in de afsprakenbrief is vastgelegd.
De mate waarin de gemeente deelt in meeropbrengsten, is lager dan 50%. De achtergrond hiervan is dat daarmee de volgende aspecten worden gecompenseerd aan de ontwikkelaar:

- stijgende bouwkosten;
- het risico dat VON-prijzen kunnen dalen.

Voordeel van deze regeling is dat niet vastgelegd hoeft te worden hoe hoog de bouwkosten nu precies zijn en met welk percentage deze worden geïndexeerd in het kader van de risicodelingsregeling.

Voor het jaar 2001 geldt als verdeling van de meeropbrengsten 25% voor de gemeente en 75% voor de ontwikkelaar.

Deze verdeling zal jaarlijks op basis van de situatie op de markt worden bekeken en worden vastgelegd in de Handleiding Grondprijsbepaling.

Uitwerking van de risicodelingsregeling

A) Definities van onderdelen welke de basis vormen van de Principeovereenkomst:

Prijspeil:	jaartal van de weergegeven prijs;
Basisprijs:	is de gemiddelde VON-prijs per m² gbo (excl. parkeren) van alle betrokken marktsectorkoopwoningen in een project op het moment van de grondprijsafspraak;
Definitieve prijs:	de VON-prijs / m² gbo (excl. parkeren) van de marktsectorkoopwoningen in een project op het moment van verkoop / akteverlijden;
Grondaandeel:	de grondprijs excl. BTW uitgedrukt in een percentage van de VON-prijs;
Verdelingspercentage:	Het percentage van de stijging van de VON-prijzen dat aan de grond toevalt. Dit percentage is inclusief BTW en wordt jaarlijks vastgesteld in de Handleiding Grondprijsbepaling.

B) Regeling:
Om bedragen vergelijkbaar te maken worden in deze regeling alle bedragen uitgedrukt in guldens per m² gbo. Immers, als er grotere woningen worden gerealiseerd dan wordt voor het extra oppervlak gewoon per m² betaald.
Het grondaandeel wordt altijd toegepast op de verkoopprijs die is afgesproken bij de eerste overeenkomst over de grondprijs (=basisprijs). Risicodeling komt erop neer dat bij stijgende VON-prijzen, de ontwikkelaar over de stijging van de opbrengsten een percentage aan de gemeente betaalt.

Afhankelijk van de definitieve verkoopprijs kunnen twee situaties ontstaan.

1. De VON-prijzen stijgen
De grondprijs wordt berekend door:
a) De grondprijs toe te passen die in de grondprijsovereenkomst is overeengekomen en vervolgens
b) Indien de VON-prijzen zijn gestegen, de toename te verdelen over de gemeente en ontwikkelaar in de verhouding van resp. 25% en 75%.

Situatie 1 Definitieve VON-prijs is hoger dan grensprijs	
Basisprijs gem. VON/m² GBO prijspeil 07-1999	*f* 7.500,-
Bouwkosten bedragen per m² gbo (incl. BTW)	*f* 3.216,-
Grondprijs (incl. BTW)	*f* 4.284,-
Definitieve verkoopprijs gem. VON/m² GBO	*f* 7.800,-
Risicodeling 25% incl BTW	*f* 75,-/m² gbo
Totale grondprijs incl. BTW	*f* 4.359,-/m² gbo

2 Definitieve VON-prijs is gelijk gebleven, dan wel gedaald
Er wordt vastgehouden aan de grondprijs die is overeengekomen in de grondprijsovereenkomst.

Stijging van de kosten: Stichtingskosten
In de verdeling van de meeropbrengsten tussen gemeente en ontwikkelaar is reeds rekening gehouden met de tussentijdse bouwkostenstijging tussen het moment van grondprijsafspraken en het moment van verkoop. Hierover hoeven dus geen afspraken meer te worden gemaakt.

Stijging van de kosten: aanvullende eisen
Stedenbouwkundige / architectonische aanpassingen in het ontwerp na het sluiten van de principeovereenkomst dienen apart te worden geregeld. Een mogelijke aanpassing afkomstig van gemeentezijde dient derhalve op financiële consequenties te worden beoordeeld en vóór doorvoering aan het bestuur te worden voorgelegd.
Aanpassingen geïnitieerd door de ontwikkelaar leiden niet tot aanvullende financiële afspraken.

Invloed van BTW op de risicoregeling
Het bedrag dat de ontwikkelaar aan de gemeente betaalt in het kader van risicodeling wordt beschouwd als een toename van de grondwaarde. Hierover dient BTW afgedragen te worden, het tarief van 25 % is **inclusief BTW**.
In het erfpachtcontract wordt echter de grondwaarde exclusief BTW opgenomen. Dit houdt in dat de opbrengst uit de risicodeling, voor BTW gecorrigeerd moet worden alvorens in het contract opgenomen te kunnen worden.

Onderhandelingen over de uitgifte van de grond
De gemeente zal tijdens de onderhandelingen met de ontwikkelaar over de basisgrondprijs tevens de werking en de gevolgen van de risicoregeling uit moeten leggen. Bij overeenstemming over de basisgrondprijs zal de regeling geformaliseerd worden in een schriftelijke overeenkomst over de grondprijzen. Dit kan een principe-erfpachtaanbieding zijn, maar dat zal niet altijd het geval zijn. In grote projecten worden doorgaans al eerder afspraken gemaakt over de grondprijzen. In deze grondprijsovereenkomst dient het start-'meetmoment' voor de uitvoering van de risicodelingsregeling goed aangegeven te worden.
Om de regeling beheersbaar te houden is het nodig een betrouwbare instantie te kiezen voor de vaststelling van de definitieve VON prijzen. De notaris die voor het opstellen van de transportakte over de definitieve gegevens moet beschikken is hiervoor de aangewezen persoon. De uitgever voorziet de notaris van een overzicht met de oorspronkelijke en definitieve VON-prijzen en het verschil daartussen. Indien niet alle woningen zijn verkocht ten tijde van de overdracht van de grond dan dienen de woningen die naijlen per geval bekeken te worden bij het verlijden van de akte bij de notaris.

(Boete)rente
De ontwikkelaar is op de dag van overdracht verplicht de canon dan wel afkoopsom te voldoen. Indien dat niet gebeurt gaat op deze dag de boeterente in over deze canon dan wel afkoopsom. Omdat op deze dag nog niet het exacte bedrag van de risicodeling bekend is (bijv. omdat nog niet alle woningen verkocht zijn) geldt deze boeterente alleen over de oorspronkelijke canon dan wel afkoopsom. Risicodeling wordt separaat gefactureerd. Uiteraard geldt voor deze factuur een betalingstermijn, inclusief een boete bij het overschrijden van deze termijn.

Lumpsum
Ook bij lumpsumprojecten is risicodeling verplicht. De gemeente koopt weliswaar een deel van haar risico af maar daar is in de grondprijs al rekening mee gehouden. De lumpsum dient als basisprijs waarbij het financiële voordeel door planoptimalisering ten goede komt aan de marktpartijen. Het is heel goed denkbaar dat de marktprijzen gedurende de ontwikkeling van het plan een aanzienlijke

stijging c.q. daling doormaken. De volgende onderdelen zijn bij lumpsumprojecten met een dwingend karakter afgesproken tussen gemeente en marktpartij(en):

- Minimaal te realiseren woningaantal;
- Minimaal te realiseren differentiatie qua typologie en prijsklassen;
- Gemeentelijke en private bijdragen;
- Planning;
- Een vastgestelde (basis) grondopbrengst.

De risicodeling vindt plaats over het afgesproken (minimum)programma. Bij het maken van lumpsumafspraken is advies van de afdeling Grondprijsbeleid van het Grondbedrijf verplicht.