Gemeente Amsterdam

Contactpersonen:
5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl)

5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl)

Vertrouwelijk

Handleiding Grondwaardebepaling

Vastgesteld door
MT Grond en Ontwikkeling op 10 juni 2025

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Doel 3
1.2 Voor wie? 3
1.3 Opzet handleiding 4
1.4 Algemene principes en rekenregels 4
2 Wonen 25
2.1 WOZ/BSQ-methode 25
2.2 Genormeerd residuele methode (niet zijnde WOZ/BSQ) 33
3 Niet-wonen 41
3.1 Kantoorruimte 41
3.2 Bedrijfsruimte 41
3.3 Detailhandel 44
3.4 Horeca 45
3.5 Cultuur & ontspanning, recreatie en sport 47
3.6 Overige bestemmingen 48
3.7 Parkeren 52
Bijlage A: Afkortingen en begrippen 54
Bijlage B: BVO en GO 56
Bijlage C: Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies 57
Bijlage D: Rekenvoorbeelden 65
Bijlage E: Wijziging woonbestemming en waarderingsgrondslag 72

1 Inleiding

1.1 Doel

Tot juli 2016 werd grond in Amsterdam in voortdurende erfpacht uitgegeven. Sinds juli 2016 geeft de gemeente haar grond in eeuwigdurende erfpacht uit (voor specifiek transformatieprojecten en heruitgiften bij transformatie gelden andere beleidskaders). Er zijn nu zowel tijdelijke, voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten in Amsterdam. Er verschijnt in 2025 één beleidsnota voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarden: Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten Amsterdam 2025. Deze beleidsnota is op 10 december 2024 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Deze handleiding is een uitwerking van deze beleidsnota en wordt, evenals de vorige handleidingen, vastgesteld door het MT van Grond & Ontwikkeling, omdat het een nadere uitwerking van het bestuurlijk vastgestelde beleid vormt en daardoor niet bestuurlijk vastgesteld hoeft te worden.

Deze handleiding vormt de basis voor het opstellen van grondprijsadviezen voor de verschillende bestemmingen. De handleiding bevat de uitgangspunten voor de grondwaardebepaling bij verschillende bestemmingen voor bestaande en nieuwe erfpachtrechten en voor overige zakelijke rechten zoals erfdienstbaarheden en opstalrechten. De geadviseerde grondwaarden worden onder andere gehanteerd bij het opstellen van grondexploitaties, afsprakenbrieven, bij de uitgifte van erfpachtrechten (voornamelijk via tenders) en bij het contractbeheer van lopende erfpachtrechten.

1.2 Voor wie?

Grondwaarden zijn essentieel bij gebiedsontwikkeling. De afdeling Erfpacht & Uitgifte gebruikt grondwaarden om de financiële vergoeding voor de erfpachter te bepalen, projectleiders om afspraken te maken met marktpartijen, planeconomen om grondexploitaties op te stellen of te herijken etc. Bij tenders vormen de grondwaarden een basis voor de bepaling van de totale minimale grondwaarde.
Vanwege het diverse gebruik door verschillende disciplines is het van belang een duidelijke demarcatie van bevoegdheden en verantwoordelijkheden te hebben. De grondprijsadviseurs van TAG zijn verantwoordelijk voor het bepalen van de grondwaarden. De beleidskaders hiervoor volgen uit bovengenoemde beleidsnota. Deze handleiding is een werkinstructie voor het uitvoeren van het grondprijsbeleid en is bedoeld voor alle collega's van G&O, die vanuit hun werkzaamheden werken met grondwaarden.

1.3 Opzet handleiding

In het eerste hoofdstuk worden de algemene uitgangspunten beschreven die gelden voor alle grondwaardebepalingen ten behoeve van bestaande en nieuwe erfpachtrechten. In de overige hoofdstukken wordt per bestemming uitgelegd hoe een grondwaarde bepaald wordt per bestemming en per locatie en op welke specifieke zaken gelet wordt.

1.4 Algemene principes en rekenregels

Geheimhouding/vertrouwelijkheid

Deze handleiding is een intern gemeentelijke werkinstructie en is vanwege de gevoeligheid van delen van de informatie niet bedoeld voor verspreiding buiten de gemeentelijke organisatie. Het is derhalve niet de bedoeling dat deze handleiding met externen wordt gedeeld.

Relatie beleid en geldigheid

Deze handleiding is enkel een uitwerking van de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid. Dit beleid wordt jaarlijks vastgesteld en deze handleiding wordt geactualiseerd als daar aanleiding toe is. Jaarlijkse aanpassing van deze handleiding is daarmee niet noodzakelijk. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de inhoud van het grondprijsbeleid en erfpachtbeleid.

Eén grondwaardemethodiek voor alle erfpachten en overige zakelijke rechten

Voor de grondwaardebepaling van bestaande erfpachtrechten en nieuwe erfpachtuitgiften geldt dat de grondwaarde voor de meeste bestemmingen volgens dezelfde methodiek wordt bepaald, namelijk de genormeerd residuele methode. Deze grondwaarde dient als grondslag voor het bepalen van de financiële vergoeding van het erfpachtrecht.

Functionele grondprijssystematiek

Amsterdam voert een functionele grondprijssystematiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie) en niet aan de kostprijs die nodig is om de grond bouw- en woonrijp te maken. De grondwaarde wordt bepaald door de (genormeerde) opbrengsten die de gebruiker ermee kan realiseren. Deze opbrengsten worden bepaald door de bestemming, het toegestane (privaatrechtelijk) gebruik en de vloeroppervlakte. Een kantoor heeft bijvoorbeeld een ander opbrengsten- en kostenniveau dan een woning. Ook is de totale grondwaarde van een perceel doorgaans hoger naarmate er een groter volume op mag worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen er anders dan bij volle eigendom beperkingen in het erfpachtcontract worden opgenomen die de waarde kunnen beïnvloeden. Bij de grondprijsbepaling worden deze erfpachtrechtelijke beperkingen meegenomen.

Marktconformiteit

Marktconformiteit is een belangrijk gegeven bij de grondwaardebepaling. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de locatie geschikt is, er sprake is van een professionele bedrijfsvoering en eigentijdse kwaliteit en formule. Ondermaats presteren wordt dus niet beloond in de vorm van een lagere grondwaarde, bovenmaats presteren wordt dus evenmin gestraft met een hogere grondwaarde.

Highest and best use

De grondwaarde wordt (naast het moment in de tijd en fiscale aspecten) bepaald door de locatie en de bestemming. Voor het bepalen en interpreteren van bestemmingen wordt het principe gehanteerd van 'highest and best use'. Dit impliceert dat de grondwaarde wordt bepaald op basis van het meest hoogwaardige gebruik met de hoogste potentiële waarde binnen de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kaders. Hiermee wordt voorkomen dat er een lagere waardering wordt gegeven voor laagwaardig gebruik. Bij bijvoorbeeld een woning die gedeeltelijk als werkruimte dient (woonwerkwoning) wordt uitgegaan van de hoogste grondwaarde, namelijk wonen.

Bovenwettelijke eisen

Bij het berekenen van een grondwaarde wordt uitgegaan van de wettelijke eisen van bouwregelgeving. Daarbij wordt ook uitgegaan van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Bovenwettelijke eisen worden zodoende niet meegenomen in de grondwaardeberekening.

Bestemmingscatalogus

Voor de grondwaardebepaling en omschrijving in het erfpachtcontract wordt alleen uitgegaan van de bestemmingen zoals deze in de bestemmingscatalogus zijn vastgelegd. Deze bestemmingscatalogus is te vinden in de beleidsnota Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten Amsterdam en in bijlage C van deze handleiding.

Niet-woonbestemmingen

Voor niet-woonbestemmingen is de genormeerde residuele benadering het uitgangspunt. De grondwaarde wordt verkregen door de genormeerde opstalwaarde van de marktwaarde af te trekken. De opstalwaarde bestaat uit de stichtingskosten voor nieuwbouw (bouw- plus bijkomende kosten). Bij bestaande rechten worden ook de genormeerde kosten voor sloop van de bestaande opstal meegenomen. Uitzondering op deze benadering vormen enkele soorten overige bestemmingen. Bij deze uitzonderingen geldt doorgaans een vaste eenheidsprijs, bijvoorbeeld per m² bvo. Daarnaast wordt een minimum grondwaarde gehanteerd. Deze grondwaarde geldt als de residuele grondwaarde onder het gestelde minimum uitkomt.

De markt- en opstalwaarde worden genormeerd bepaald uitgaande van (fictief) nieuwbouw. Het begrip 'genormeerd' houdt in dat de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde voor een bepaalde bestemming niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke kosten en/of opbrengsten, maar van vergelijkbare en marktconforme kostenniveaus met daarbij passende opbrengsten. Hiermee wordt voorkomen dat kavels met dezelfde locatiekwaliteiten en dezelfde bestemming, verschillende grondwaarden hebben. Binnen een marktgebied leidt een afwijkende huur, opstal of oppervlakte van het gemiddelde daarom niet tot een ander kostenniveau en marktwaarde ten behoeve van de grondwaardebepaling.

Voorbeeld grondwaardebepaling kantoor bestaand erfpacht:
De genormeerde stichtingskosten van een kantoorruimte van 5.000 m² bvo bedragen € 1.995 per m² bvo inclusief sloopkosten, exclusief btw. De vormfactor vvo/bvo is 85%.De passende marktconforme huurprijs bij deze kostenreferentie is bepaald op € 225 per m² vvo. De BAR voor deze bestemming op deze locatie is 6,00%. De residuele grondwaarde wordt als volgt berekend:

- De marktwaarde van het vastgoed is (€ 225 per m² vvo * 0,85)/6,00% = € 3.188 per m² bvo.
- De grondwaarde is € 3.188 - € 1.995 = € 1.193 per m² bvo (excl. btw)

Bij het genormeerd residuele principe gelden de volgende uitgangspunten:

- De gemeente hanteert per bestemming een vaste set van referenties van veelvoorkomende gebouwtypen (dus voor kantoor, bedrijfsruimte, detailhandel en parkeren etc.);
- Voor iedere referentie heeft een (interne in combinatie met een externe) kostendeskundige de stichtingskosten en de vormfactor bepaald;
- TAG bepaalt op basis van iedere individuele situatie en bestemming welk referentietype het meest geschikt is, waarbij niet onnodig wordt gedifferentieerd. Alleen als de feitelijke situatie sterk afwijkt van de standaard normen en dit niet de vrije keuze van de erfpachter is, kan worden gekozen voor een specifieke norm als de grondwaarde hierdoor beter aansluit op de residuele uitgangspunten.
- Op basis van marktonderzoek wordt bepaald wat (gezien de locatie, bestemming en passend kwaliteitsniveau) een marktconform en passend opbrengstniveau is;
- Het opbrengstniveau staat zodoende in verhouding tot het kostenniveau en de vormfactor. Deze kunnen niet los van elkaar gezien worden.

Woningen

Bij de grondwaardebepaling voor woningen is eveneens de genormeerde residuele methode het uitgangspunt. Dit vindt op drie manieren plaats:

1) De genormeerde residuele methode voor nieuwe uitgiften en transformatieprojecten, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Voorbeeld grondwaardebepaling eengezinswoning nieuwe uitgifte:
De stichtingskosten van een eengezinswoning met een totaal gebruiksoppervlak van 115 m² bedragen € 2.642 per m² go (excl. sloopkosten en incl. btw). De marktwaarde is bepaald op € 568.000 (incl. btw). De residuele grondwaarde bedraagt in dit geval:

- (€ 568.000/115 m²) - € 2.642 = € 2.297 per m² go incl. belastingen. De grondwaarde excl. btw is € 1.898 per m² go.

2) Voor erfpachtwijzigingen voor bestaande erfpachtrechten wordt de grondwaarde eveneens residueel bepaald, maar dit vindt plaats via de zogenaamde WOZ/BSQ-methodiek. Deze methodiek wordt toegepast bij:
   - transformatieprojecten c.q. erfpachtwijzigingen waarbij minder dan vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd,
   - erfpachtrechten waarbij sprake is van een canonherziening einde tijdvak of vervroegde canonherziening,
   - conversie van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpachtrechten,
   - conversie van erfpachtrechten op Vicariegronden,
   - erfpachtrechten met de optie verlengde afkoop en
   - overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

   De grondwaarde wordt verkregen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote (BSQ). Daar waar de grondwaarde wordt bepaald op basis van de BSQ wordt de WOZ-waarde gehanteerd als marktwaarde. Als er geen bruikbare WOZ-waarde beschikbaar is, bepaalt de grondprijsadviseur de onbezwaarde waarde van de woning.

Voorbeeld WOZ/BSQ-methode
Een eengezinswoning kent een WOZ-waarde van € 350.000. De BSQ voor eengezins-woningen in de straat waar de woning staat is 35%. De grondwaarde bedraagt in dit geval:
- € 350.000*35% = € 122.500 voor de totale woning.

3) Periodiek bepaalde vaste grondwaarden, die een genormeerde residuele basis kennen.

Grondprijsadvies

Indien in deze handleiding voor een bepaalde bestemming geen grondwaarde of instructie is opgenomen, bepaalt TAG de grondwaarde in het zogenoemde grondprijsadvies. Uitgangspunten voor grondwaardebepaling uit deze handleiding blijven van toepassing. Dit betekent onder meer dat de grondwaarden genormeerd en marktconform worden bepaald. Een grondprijsadvies betreft een intern c.q. vertrouwelijk document.

Controle en verantwoording

Bij alle grondprijsadviezen geldt het '4-ogenprincipe'. Nadat het advies is opgesteld controleert een andere adviseur binnen de afdeling of bij het opstellen van het advies de uitgangspunten van het grondprijsbeleid juist zijn toegepast en of de grondwaarden marktconform en correct zijn berekend. De grondprijsadviezen worden altijd ondertekend/geparafeerd door een senior grondprijsadviseur of teammanager TAG.

Bindend advies

De door TAG afgegeven grondwaarden zijn bindend. Alleen de directeur Grond & Ontwikkeling is bevoegd hiervan af te wijken.

Afwijking

Als andere principes uit het beleid of deze handleiding niet kunnen worden toegepast, naast genormeerde grondwaardebepaling, is sprake van een afwijking. Afwijkingen dienen door de directeur Grond en Ontwikkeling te worden geaccordeerd.

Afronden

Geadviseerde grondwaarden en canonbedragen worden afgerond op hele euro's. Bedragen kleiner dan € 0,50 worden naar beneden afgerond; bedragen vanaf € 0,50 naar boven. Bij oppervlakteberekeningen wordt altijd afgerond naar hele vierkante meters. Hoeveelheden kleiner dan 0,50 m² worden naar beneden afgerond, hoeveelheden vanaf 0,50 m² naar boven.

Minimale en vaste grondwaarde

Voor alle bestemmingen wordt een minimale grondwaarde gehanteerd. De minimale grondwaarde is van toepassing als de grondwaarde bij de residuele berekening onder het gestelde minimum komt. De vaste grondwaarde wordt toegepast bij een aantal bestemmingen waarbij niet residueel wordt gerekend zoals openbare basisscholen. Minimale en vaste grondwaarden worden jaarlijks vastgesteld en zijn alleen geldig in het betreffende kalenderjaar.

Geldigheidsduur grondwaarde

- De geldigheid van grondwaarden ten behoeve van collectieve zelfbouw (collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en wooncoöperatieven) is anderhalf jaar na dagtekening van het advies.

- De geldigheid van grondwaarden ten behoeve van (de publicatie van) een tender is drie maanden na dagtekening van het advies. Binnen die termijn dient de tender te worden gepubliceerd.
- De geldigheid van minimale en vaste grondwaarden vervalt met ingang van een nieuw kalenderjaar.
- De geldigheid van alle andere grondwaarden is één jaar na dagtekening van het grondprijsadvies.

Binnen de geldigheidstermijn van het grondprijsadvies moet er:

- Een erfpachtaanbieding zijn gedaan. Indien de erfpachtaanbieding niet (tijdig) is geaccepteerd komt deze te vervallen. Indien er een nieuwe aanbieding moet worden gedaan en op dat moment het grondprijsadvies niet meer geldig is, dient een nieuw grondprijsadvies te worden aangevraagd.
- Of, een andere overeenkomst te zijn gesloten (bijvoorbeeld een afsprakenbrief) waarin de grondwaarden worden overeengekomen tussen gemeente en erfpachter. In deze overeenkomst moet in ieder geval worden opgenomen vanaf welk moment en op welke wijze de grondwaarden worden geïndexeerd en tot welk moment de overeengekomen grondwaarden gelden. Binnen die termijn moet vervolgens een erfpachtaanbieding zijn gedaan. Indien de erfpachtaanbieding niet (tijdig) is geaccepteerd komt deze te vervallen. Indien er een nieuwe aanbieding moet worden gedaan en op dat moment de grondwaarden zoals opgenomen in de overeenkomst niet meer gelden, dient een nieuw grondprijsadvies te worden aangevraagd.

Prijspeil erfpachtwijziging

In geval van een erfpachtwijziging waartoe de erfpachter een volledige aanvraag heeft ingediend, wordt in het grondprijsadvies de datum behorend bij de volledige aanvraag als leidend beschouwd voor het te hanteren prijspeil. In dergelijke gevallen is een actualisatie van het grondprijsadvies na verloop van de geldigheid niet nodig, mits er nog geen erfpachtaanbieding is gedaan, er sprake is van dezelfde aanvraag en de datum waarop de volledige aanvraag gedaan is onveranderd blijft.

Het aanvullend beleid van E&U prevaleert bij tegenstrijdigheden met het bovenstaande.

Prijspeil nieuwe uitgifte

In geval van een nieuwe erfpachtuitgifte bepaalt TAG de opbrengsten en stichtingskosten zo actueel mogelijk. De prijspeildatum van de grondprijsberekening ligt zo dicht mogelijk op de afgiftedatum van het grondprijsadvies. Ten aanzien van de opbrengsten en stichtingskosten hanteert de grondprijsadviseur het meest actuele opbrengsten- en kostenniveau dat op dat moment voorhanden is.

Het aanvullend beleid van E&U prevaleert bij tegenstrijdigheden met het bovenstaande.

Prijspeil aanvullend GPA

In geval van een aanvulling op een reeds afgegeven grondprijsadvies, waarbij geen volledige aanvraag is, worden de aanvullende grondwaarden gewaardeerd op actueel

prijspeil, tenzij het aan de gemeente te wijten is dat de betreffende bestemming of bestemmingen niet in het oorspronkelijke grondprijsadvies zijn geadviseerd. In dat geval wordt in het aanvullend advies aangesloten bij het prijspeil uit het oorspronkelijke grondprijsadvies.

Indexeren

De grondwaarde moet worden geïndexeerd met CPI. De indexering heeft betrekking op de periode gerekend vanaf de datum einde geldigheid van de grondwaarde tot (de nader vast te stellen) ingangsdatum vestiging of wijziging van het erfpachtrecht zoals opgenomen in de erfpachtaanbieding. Indien de ingangsdatum van het erfpachtrecht c.q. erfpachtwijziging in de toekomst ligt, zal een zo veel mogelijk daaraan aangepast indexeringsvoorstel worden gehanteerd. Om twijfel en discussie te voorkomen, dienen projectleiders en beheerders alleen schriftelijke overeenkomsten te sluiten. Daarnaast dient aan een pre-overeenkomst een einddatum te worden gekoppeld.

Over de periode vanaf de prijspeildatum, de eerste dag van de maand opvolgend op de einddatum van de geldigheid van het grondprijsadvies, tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen Ingangsdatum erfpachtrecht (IR) wordt de Grondwaarde (Gw) geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.

De grondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand zijnde [de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum].

Gw IR = Gw prijspeildatum x (CPI IR-6 / CPI prijspeildatum-6)

Hierin is:

- Gw IR: de grondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- Gw prijspeildatum: de grondwaarde ten tijde van prijspeildatum;
- CPI IR-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het CBS of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
- CPI prijspeil-6: het overeenkomstige cijfer voor de maand zijnde de maand gelegen 6 maanden voor de prijspeildatum;

NB. bij een transformatieproject is er sprake van een wijziging van een bestaand erfpachtrecht, waarbij je niet kan spreken van de ingangsdatum van een erfpachtrecht (IR). Bij transformatie kan bovenstaande afkorting IR ook gelezen worden als ‘ingangsdatum erfpachtwijziging (IE)’. Het gaat dan om de administratieve (en niet juridische) ingangsdatum. De prijspeildatum is de datum waarop de indexering van de grondwaarden begint.

Depreciatie

Bij sommige *bestaande erfpachtrechten* wordt de erfpachtgrondwaarde verkregen door de grondwaarde eenmalig te depreciëren met 10%. Dit is de compensatie onder andere omdat er bij in erfpacht uitgegeven grond sprake is van beperkingen en van een bestaande contractrelatie, uit coulanceoverwegingen en ter bevordering van het draagvlak van het erfpachtstelsel. Bij wonen, waar de grondwaarde wordt bepaald op basis van de WOZ/BSQ-methode, zit in de depreciatie van 10% ook de compensatie tussen het verschil in grondwaarde vol eigendom en eeuwigdurend erfpacht.
De eenmalige depreciatie van 10% wordt bij de volgende situaties toegepast:

- overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht;
- canonherziening einde tijdvak;
- herziening bij transformatie;
- bestemmingswijziging, hier wordt alleen de grondwaarde van de nieuwe bestemming gedeprecieerd (m.u.v. omzetting huurwoning naar koopwoning en alleen voor het deel dat wordt gewijzigd);
- bebouwingswijziging zoals volume-uitbreidingen, depreciatie geldt alleen voor het deel dat wordt toegevoegd;
- verlengde afkoop;
- conversie Vicarierechten.

Bij bestemmingswijziging van huur- naar koopwoning wordt de grondwaarde bepaald op basis van de WOZ/BSQ-methode. Depreciatie van 10% wordt toegepast op de meerwaarde. De meerwaarde is gelijk aan 5% van de geldende WOZ-waarde. Conversies worden beschouwd als nieuwe uitgiften. Er is daarom geen grond voor compensatie voor het bestaande erfpachtrecht door middel van depreciatie.

Uitbreidingen van bestaande erfpachtpercelen, in de vorm van een perceel- of tuinuitbreiding, worden gerekend tot nieuwe erfpachtuitgiften. Ondanks dat perceel- en tuinuitbreidingen juridisch gerekend worden tot nieuwe uitgiften worden ze vrijwel altijd direct samengevoegd met het bestaande erfpachtrecht. Zie voor meer informatie ook het kopje ‘Grondwaardebepaling perceeluitbreidingen’ op bladzijde 22 en 23 van deze handleiding. Grondwaarden van tuin- en perceeluitbreidingen worden niet gedeprecieerd.

Fiscaal regime

Bij nieuwe uitgiften wordt in de regel bouwrijpe grond geleverd aan de erfpachter. Dit is een btw belaste levering. De grondwaarden worden daarom bij nieuwe uitgiften exclusief btw bepaald. Bij bestaande rechten of bij bestaande onroerende zaken is in de regel geen sprake van een btw belaste levering maar van overdrachtsbelasting. De grondwaarden worden dan vrij van btw bepaald. Afhankelijk van de fiscale situatie wordt een genormeerde fiscale correctie toegepast door E&U, uitgewerkt in een separate notitie. De grondwaarde wordt niet door TAG aangepast.

Vaste meeteenheid

De grondwaarde, marktwaarde en stichtingskosten worden per relevante meeteenheid van de bestemming berekend. Voorbeelden van gebruikte meeteenheden zijn:

- Per m² gebruiksoppervlak (go) bij marktsectorwoningen;
- Per object bij aanhorigheden bij woningen zoals bergingen;
- Per m² bruto vloeroppervlak (bvo) of kavel bij niet-woonbestemmingen;
- Bij parkeren per parkeerplaats of per m² parkeerterrein;
- Per woning bij eeuwigdurend middeldure huurwoningen.

De vierkante meters gebruiksoppervlak en vierkante meters bruto vloeroppervlak worden bepaald conform de NEN-2580. Zie bijlage B voor uitleg over het bruto-vloeroppervlak en het gebruiksoppervlak bij woningen.

Aandachtspunten bij het verstrekken van grondwaarden aan erfpachters

- Communiceer duidelijk en tijdig over de geldigheidstermijn van een grondwaarde. Communiceer bij een bestaand erfpachtrecht niet alleen over grondwaarde(n) maar bij voorkeur ook in termen van canon en (aanvullende) afkoopsom. De grondwaarde is de grondslag voor het bepalen van de erfpachtvergoeding.
- Communiceer bij voorkeur geen grondwaarden meer wanneer het einde van de geldigheidstermijn in zicht is en geef ook aan dat de geldigheid gaat verlopen.
- Geef aan dat grondwaarden na het verstrijken van de geldigheidsperiode kunnen fluctueren (verwachtingsmanagement).

Grondwaardebepaling bij Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE)

Onder het ACE worden woningcorporaties in staat gesteld om tijdens het lopende tijdvak, binnen bepaalde kaders, hun bestaande vastgoedbezit te herontwikkelen (sloop-nieuwbouw). Met woningcorporaties is afgesproken dat de sloop en nieuwbouw van het bezit voor eigen rekening en risico is. Bij de grondwaardebepaling van ACE-projecten wordt in de genormeerde stichtingskosten daarom geen rekening gehouden met sloopkosten, waarmee het uitgangspunt bij de stichtingskosten gelijk is aan stichtingskosten bij nieuwe uitgiften.

In tegenstelling tot nieuwe uitgiften is in geval van ACE sprake van bestaand vastgoed (en dus bebouwd terrein). Als gevolg hiervan kan in dit geval niet altijd van een btw-belaste prestatie gesproken worden, maar enkel overdrachtsbelasting van toepassing zijn. Het fiscale uitgangspunt bij ACE-projecten wordt zodoende hetzelfde beschouwd als bij bestaande erfpachtrechten waarbij residuele grondwaarden worden bepaald zonder fiscale correctie. E&U kan naderhand een (genormeerde) fiscale correctie toepassen op basis van het fiscale regime dat van toepassing is.

Aparte afspraken voor de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC)

Bij bestaande erfpachtrechten waarop de AB1985 en AB1998 van toepassing zijn, gelden bij afkoop van de canon voor een nieuw tijdvak vaste afkoopsommen voor sociale huurwoningen, (gebouwde) parkeerplaatsen en commerciële niet-woonbestemmingen tot en met 130 m² bvo (zie voor niet-woonbestemmingen ook het onderwerp 'aanvullend beleid erfpachtrechten corporaties' hieronder). Het is ook mogelijk dat een aangekocht erfpachtrecht met bestemming sociale huurwoning en met AB1966/AB1994/AB2000 in een ACE-project betrokken wordt. In dat geval zijn ook de hiervoor genoemde vaste afkoopsommen van toepassing. Het aanvullend beleid van E&U is van toepassing voor wat betreft het prijspeil van de afkoopsommen.

Aanvullend beleid erfpachtrechten corporaties

In het aanvullend beleid voor erfpachtrechten van corporaties waarop de AB1998 en AB1985 van toepassing zijn[1], is opgenomen dat voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen het overeenkomstige beleid 'Bestemmings- en

[1] Gepubliceerd in het Gemeenteblad, nummer 366650 op 19 oktober 2021.

bebouwingswijziging' van toepassing is. Dit betekent dat bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging niet de afkoopsom voor bestaande erfpacht voor niet-woonbestemmingen (conform het 'besluit Afkoopsommen erfpacht voor Woningcorporaties') als grondslag geldt voor het bepalen van de vergoeding, maar een marktconforme, genormeerd residuele grondwaarde.

Aparte afspraken voor Science Park

De UvA is eigenaar van de percelen op Amsterdam Science Park en geeft die percelen zelf uit onder eigen Algemene Bepalingen in voortdurende erfpacht, met verplichte afkoop voor het eerste 50-jarig tijdvak. De afkoopsom voor 50 jaar is dezelfde als de grondwaarde voortdurend erfpacht met tijdvak 50 jaar.
Voor zowel de grondexploitatie als individuele uitgiften door de UvA op Science Park wordt de grondwaarde voor voortdurend erfpacht met een tijdvak van 50 jaar als volgt bepaald: eeuwigdurende grondwaarde gedeeld door 1,15. Deze regeling geldt ook voor de minimale en vaste grondwaarden.

Gebiedsadvies versus kaveladvies bij transformatie

Er zijn 2 typen grondprijsadviezen t.b.v. transformatie:

- Gebiedsadviezen
- Kaveladviezen

<u>Gebiedsadviezen</u>

Wanneer kan een gebiedsadvies worden aangevraagd?

- TAG stelt een gebiedsadvies op als er zicht is op een overeenkomst (afsprakenbrief of erfpachtaanbieding).
- Er moet een kader liggen, bijvoorbeeld een gebiedsvisie of ontwikkelperspectief waaruit blijkt wat het programma is en welke eisen er gesteld worden ten behoeve van de bouwkundige aspecten zoals duurzaamheid, kwaliteit etc.;
- Het gebied moet een voldoende aantal erfpachtrechten bevatten (≥ 10 rechten) die getransformeerd worden;
- Het gebied moet voldoende homogeen zijn (niet te veel differentiatie binnen het gebied). TAG bepaalt uiteindelijk of een gebied wel of niet geschikt is;
- Een gebied kan in verschillende deelgebieden opgedeeld worden om tot de gewenste homogeniteit per deelgebied te komen (zie hierboven). TAG bepaalt dit uiteindelijk op voorstel van en in samenspraak met de projectgroep.

Hoe kan een gebiedsadvies worden aangevraagd?

- Een nieuwe (eerste) aanvraag voor een gebiedsadvies of aanvulling op een eerder afgegeven gebiedsadvies dient de projectgroep aan te vragen via E&U. De transformatiespecialist van E&U dient de aanvraag bij TAG in;
- Het opstellen van een nieuw (eerste) gebiedsadvies start met een verkennend overleg tussen de projectleider, E&U en TAG. Dit wordt geïnitieerd door de aanvrager van het gebiedsadvies;
- Als er uitsluitend sprake is van een actualisatie (dus gelijkblijvende uitgangspunten) van een bestaand (aflopend) grondprijsadvies dan hoeft E&U niets te doen. De projectleider kan de actualisatie ook alleen aanvragen bij TAG. TAG gaat er vanuit dat de projectleider de aanvraag met E&U voorbesproken heeft.

Kenmerken gebiedsadvies:

- Een gebiedsadvies ziet alleen toe op de gebruikelijke courante bestemmingen zoals woningen, niet-woonbestemmingen in de plint. Voor zeldzame niet-courante bestemmingen moet een separaat grondprijsadvies worden aangevraagd;
- Prijsstelling van een gebiedsadvies is gebaseerd op uitgangspunten op basis van een voor het gebied (representatief) gemiddelde. Een gemiddelde impliceert dat dossier-specifieke uitgangspunten afwijkend kunnen zijn;
- Wanneer toch dossier-specifieke uitgangspunten gewenst zijn, dan geen gebiedsadvies aanvragen, maar een kaveladvies. In dat geval geldt een nieuw actueel prijspeil. Er wordt niet met terugwerkende kracht geadviseerd;
- Het gebiedsadvies is maximaal 1 jaar geldig. Binnen de geldigheid moet de erfpachtaanbieding worden gedaan of een bindende overeenkomst (afsprakenbrief) met de erfpachter/ontwikkelaar zijn gesloten waarin de grondwaarden zijn overeengekomen. Zo niet, dan moet er een aanvraag worden gedaan voor actualisatie van het advies;
- Een gebiedsadvies opstellen vergt meer tijd dan een kaveladvies. De standaard doorlooptijd voor het opstellen van een gebiedsadvies is 8 – 12 weken.

Kaveladviezen

Wanneer en hoe kan een kaveladvies worden aangevraagd?

- Er moet binnen een periode van 6 maanden zicht zijn op een overeenkomst (afsprakenbrief of erfpachtaanbieding);
- De aanvraag van een grondprijsadvies (nieuw, aanvulling of actualisatie) wordt gedaan door beheerder E&U middels een volledig ingevuld aanvraagformulier;
- Indien nodig verkennend overleg tussen TAG, E&U en projectleider voor een nieuw (eerste) advies over bijvoorbeeld aanvullende eisen gemeente m.b.t. duurzaamheid, kwaliteit etc.

Kenmerken kaveladvies:

- Het kaveladvies is maximaal 1 jaar geldig als er geen sprake is van 'datum volledige aanvraag erfpachter'. Binnen de geldigheid moet de erfpachtaanbieding worden gedaan of een bindende overeenkomst zijn gesloten waarin de grondwaarden zijn overeengekomen). Zo niet, dan moet er een aanvraag worden gedaan voor actualisatie van het grondprijsadvies.
- Als sprake is van 'datum volledige aanvraag erfpachter', dan blijft advies geldig, zolang er geen erfpachtaanbieding is gedaan en de aanvraag niet is gewijzigd.
- Voor het aanvragen van een kaveladvies moet een kader liggen, bijvoorbeeld een gebiedsvisie of ontwikkelperspectief waaruit blijkt wat het programma is en welke eisen er gesteld worden ten behoeve van de bouwkundige aspecten (bijv. duurzaamheid, kwaliteit) of een schetsontwerp (SO) van de erfpachter.
- De standaard doorlooptijd voor een kaveladvies opstellen is 4 – 6 weken.

Grondwaarde commerciële niet-woonbestemmingen in de plint

Bij commerciële niet-woonbestemmingen in de plint blijkt het gebruik in de praktijk vaak divers en kan relatief eenvoudig wisselen. Bij de grondwaardebepaling voor de functies kantoor, detailhandel, consumentgerichte en zakelijke dienstverlening en

horeca worden daarom dezelfde huur en BAR gebruikt, mits gesitueerd in de plint van (vaak) een multifunctioneel gebouw. Uit marktreferenties die TAG gebruikt blijkt niet dat de huur van bijvoorbeeld een kantoorruimte in de plint anders is dan de huur van detailhandel in dezelfde plint, waardoor de marktwaarde voor beide bestemmingen gelijk is. Vastgoedeigenaren brengen een marktconforme huur in rekening voor de plintunit, en de hoogte van die huur is doorgaans niet afhankelijk van het specifieke gebruik. Tevens wordt voor de verschillende bestemmingen in de plint dezelfde stichtingskostenreferentie gehanteerd. Dit heeft tot gevolg dat bij zuivere bestemmingswijzigingen, waarbij sprake is van één van voornoemde bestemmingen, de grondwaarde van zowel de oude als de nieuwe bestemming in de plint gelijk is. De beoordeling of er sprake is van een grondwaardeverschil doet TAG.

Uitgangspunt bij de grondwaardebepaling van commerciële niet-woonbestemmingen in de plint is een zogenoemde "standaardunit". Dit is een winkelunit van circa 100 m² bvo op de begane grond en een frontbreedte van circa 6 strekkende meters.

'Commerciële plint' of 'niet-woonbestemming in de plint' is geen formele erfpachtbestemming. De grondwaarde van deze categorie wordt bepaald op basis van het principe van 'highest and best use' en gebaseerd op de meest hoogwaardige publiekrechtelijk toegestane bestemming.
In geval de oude situatie wordt gewaardeerd, bijvoorbeeld de bestaande erfpachtbestemming bij een bestemmingswijziging, dan vormen de bepalingen uit het erfpachtcontract de basis voor de grondwaardebepaling. Bijvoorbeeld, als de huidige erfpachtbestemming 'detailhandel' is, dan wordt de grondwaarde bepaald op basis van het gebruik als slechts detailhandel, en is een ruim en breed gebruik geen uitgangspunt voor de grondwaardebepaling.

Stichtingskosten

Stichtingskosten is een verzamelnaam van de totale som aan kosten die betaald moeten worden voor het oprichten oftewel het stichten van een bouwproject. De stichtingskosten bestaan uit genormeerde bouwkosten en bijkomende kosten.

- Bouwkosten zijn zowel de directe kosten die de aannemer(s) (inclusief onder-aannemer(s)) aan zijn opdrachtgever in rekening brengt om de opstallen daadwerkelijk te bouwen en de daaruit voortkomende opslagen voor de aannemer, veelal aangeduid als indirecte bouwkosten.
- Bijkomende kosten zijn de kosten die de realisatie van de opstallen mogelijk maakt: onder andere honoraria voor de architect, constructeur, installateur en de kosten voor projectmanagement, leges, aansluitkosten, financieringskosten en kosten projectontwikkeling (algemene kosten en winst en risico projectontwikkeling).

Genormeerde stichtingskosten

Genormeerde stichtingskosten gaan uit van een uitgedetailleerd en volledig ontwerp zonder posten ten behoeve van programmawijzigingen en rekentechnische risico's in de planvormingsfase ten gevolge van een beperkt informatieniveau. Indien wordt gesproken over stichtingskosten in het kader van grondwaardering worden hiermee de genormeerde stichtingskosten bedoeld. Er wordt daarbij uitgegaan van bouwrijpe

grond, waar geen sprake is van verontreiniging of obstakels op of rondom de kavel[2]. De stichtingskosten hebben hetzelfde prijspeil als de marktwaarde. Er wordt vanaf het moment van bouwen tot het moment van oplevering, binnen de gestelde genormeerde bouwtijd, rekening gehouden met prijsstijgingen, op basis van historisch verloop, welke zijn verdisconteerd in de stichtingskosten.

Er wordt uitgegaan van een vast winst- en risicopercentage en algemene kosten voor de opdrachtgever ten behoeve van de ontwikkel-, aanloop- en advieskosten ten behoeve van het verkopen of afzetten van het project. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de ontwikkelkosten van projecten ten behoeve van verkoop en verhuur.

- Het uitgangspunt bij projecten ten behoeve van verkoop is dat het project op voorhand aan een belegger, of bij woningen voor aanvang van de bouw is verkocht aan een koper, en de rente door de koper of belegger wordt gedragen of volledig uit eigen middelen wordt betaald.
- Bij projecten ten behoeve van de verhuurmarkt is het uitgangspunt dat de verhurende partij tevens de opdrachtgever is. Hierdoor is het afzetrisico lager, maar worden de inkomsten uit verhuur pas na realisatie gegenereerd. Om die reden wordt in de stichtingskosten rekening gehouden met rente tijdens de bouw.

In de genormeerde stichtingskosten zitten geen kosten die verband houden met:

- Aankoop van de grond dan wel van het erfpachtrecht
- Bouwrijp maken
- Eventuele sanering van grond en opstallen
- Prijsstijging en risico's tot start bouw[3]
- Losse inrichting
- Inbouwpakket (afhankelijk van bestemming; zie hiervoor 'referentietypologieën')

Transformatieprojecten hebben veelal te maken met extra kosten zoals boekwaarde en verplaatsingskosten. TAG ziet dit als onderdeel van het bedrijfsrisico en deze kosten worden niet verdisconteerd. Wel wordt rekening gehouden met een genormeerde opslag voor de sloopkosten.

Indexering stichtingskosten

De stichtingskosten worden ieder kwartaal geactualiseerd op basis van indexcijfers voor nieuwbouw. Dit met uitzondering van de referenties voor hotels en bedrijfsruimten op bedrijventerreinen welke jaarlijks worden geïndexeerd. Er wordt rekening gehouden met structurele prijsstijgingen en marktwerking. Indien zich grote wijzigingen met betrekking tot bouw- en regelgeving voordoen, kunnen in overleg met (externe) bouwkostenexperts verdergaande aanpassingen in de referentiemodellen worden doorgevoerd. Uitgangspunt is dat de stichtingskosten op een marktconform kostenniveau zitten.

[2] Gemeente Amsterdam geeft grond al bouwrijp uit. Zodoende is het uitgangspunt ten aanzien van eventuele verontreiniging dat dit door de gebruiker is veroorzaakt en zodoende door de veroorzaker dient te worden hersteld.

[3] Prijsstijging tijdens de bouw maakt wel onderdeel uit van de stichtingskosten.

Referentietypologieën

Het bepalen van de stichtingskosten vindt plaats aan de hand van meerdere referentiemodellen (i.e. verschillende gebouwtypologieën en -vormen). Deze worden door een extern bouwkostenbureau aangeleverd. De stichtingskosten variëren per referentiemodel en kunnen tot op zekere hoogte nader worden gespecificeerd in o.a. omvang en hoogte. De referentiemodellen representeren zo veel als mogelijk het vastgoed dat in de regio Amsterdam wordt gerealiseerd. Deze zijn specifiek opgesteld voor de regio Amsterdam en voldoen aan de vigerende bouw- en regelgeving. Referenties zijn gekozen in overeenstemming met de bouwenvelop en stedenbouwkundige uitgangspunten en dienen zo goed als mogelijk aan te sluiten bij de beoogde of meest passende typologie op de betreffende locatie. De bouwtypologie bepaalt tegelijkertijd de meest gangbare uitvoeringswijze. Alle referenties voldoen aan de eisen ten behoeve van 'rainproof' (infiltratie van hemelwater) en trillingarm heien. De opslagen worden regelmatig beoordeeld aan de hand van marktontwikkelingen en zo nodig aangepast of aangevuld.

Bouwers, beleggers en ontwikkelaars zullen, zowel in goede als in minder goede economische tijden, op zoek gaan naar een optimale combinatie van kwaliteit en kosten behorend bij de beoogde doelgroep en het beoogde marktsegment en kunnen op basis van eigen inzichten een ander bouwsysteem, uitstraling en kwaliteit hanteren, waardoor het daadwerkelijk gerealiseerde project lagere als hogere stichtingskosten met zich mee kunnen brengen ten opzichte van de genormeerde referenties.

Om met de referenties een oplossing te bieden voor de variëteit in onder meer gebouwvormen, architectuur, materiaalgebruik en duurzaamheidsaspecten, wordt in de modellen gewerkt met opslagen voor onder meer locatie, plintfuncties, geluidsbelasting (bij geluidsgevoelige bestemmingen) en (al dan niet benoemde) kwaliteit gekoppeld aan de marktwaarde om aan te sluiten bij de welstandseisen voor verschillende gebieden. Voor zeer afwijkende bouwvormen en bouwkwaliteiten, als gevolg van eisen vanuit de gemeente of locatieafhankelijke factoren, wordt in overleg met de interne bouwkostendeskundige een bijpassende referentie gezocht en worden er genormeerde stichtingskosten bepaald. Als sprake is van grote afwijkingen ten opzichte van de genormeerde uitgangspunten (als gevolg van bovengemiddelde complexiteit en locatieaspecten) kan de grondprijsadviseur in overleg met de bouwkostenadviseur extra toeslagen opnemen. Van toeslagen ten gevolge van bovenliggende kwaliteit mag worden verondersteld dat deze kunnen worden terugverdiend in het project of kunnen vanuit publiekrechtelijke beperkingen niet worden meegewogen in de genormeerde stichtingskosten.

Stichtingskosten woonreferenties

De gemeente Amsterdam beschikt over een breed pallet aan referentietypen voor zowel ééngezins- als meergezinswoningen. Voor ééngezins- of laagbouwwoningen zijn dit referenties voor o.a. rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen, vrijstaande woningen, herenhuizen alsmede waterwoningen. Voor meergezins- of 'hoogbouw'-woningen zijn er referenties voor o.a. galerijwoningen, portiekwoningen, corridorwoningen, torens en combinatievormen. Bij meergezinswoningen wordt standaard rekening gehouden met een opslag voor combinatie met functies in de plint en indien van toepassing met het bouwen boven een parkeergarage.

Stichtingskosten voor woonreferenties worden weergegeven per m² go en zijn inclusief btw. De go/bvo verhouding verschilt per referentietypologie. Tevens wordt er onderscheid gemaakt naar grootteklasse van de woningen.

Stichtingskosten niet-woonreferenties

Bij niet-woonfuncties is het gebruiksdoel bepalend voor de bouwwijze, uitstraling, afwerking, bouw- en regelgeving en uiteindelijke verschijningsvorm van het object en dus de wijze waarop het gebruikt kan worden. Afhankelijk van de verschillende typologieën en de differentiatie in grootte en omvang, zijn ook zaken als de aanwezigheid van liften en de verhouding tussen vvo en bvo bepaald.
De genormeerde stichtingskosten voor niet-woonreferenties (m.u.v. parkeren) worden weergegeven per m² bvo en zijn exclusief btw. De vvo/bvo verhouding verschilt per typologie.
De genormeerde stichtingskosten voor parkeerfuncties worden weergegeven per parkeerplek en worden exclusief btw bepaald indien het bestemd is voor commerciële doeleinden en inclusief btw bij woonbestemmingen. Het aantal vierkante meter per parkeerplaats wordt bepaald door de totale omvang van het parkeercomplex en verschilt per typologie.

Correctie kelder en verdieping bij commerciële niet-woonbestemmingen in de plint

Een kelder en/of verdieping als onderdeel van een niet-woonbestemming in de plint kan een beperking kennen uit oogpunt van bruikbaarheid, bereikbaarheid en zichtbaarheid. Deze beperking uit zich doorgaans in een lagere marktwaarde dan die van de ruimte op de begane grond. Welke afslag c.q. correctiefactor van toepassing is wordt door TAG bepaald en betreft maatwerk. Onder andere de vrije hoogte van de ruimte en/of de mate van daglichttoetreding zijn factoren waar rekening mee gehouden kan worden. Indien de grondwaarde per m² bvo lager (of gelijk) is aan de minimale grondwaarde dan is de minimale grondwaarde van toepassing.

Factor onbebouwd

Voor onbebouwde percelen, die afzonderlijk worden uitgegeven ten behoeve van een bestaande niet-woonbestemming, zonder dat daarop enige vorm van bebouwing wordt gerealiseerd, geldt een factor onbebouwd van 0,25 op de grondwaarde voor de niet-woonbestemming op desbetreffende locatie. In de erfpachtovereenkomst dient nadrukkelijk vastgelegd te worden dat het betreffende terrein onbebouwd blijft en ook niet gebruikt mag worden als parkeerterrein. Deze factor onbebouwd geldt NIET voor bedrijfsruimten op bedrijventerreinen.
De formule is als volgt:

Grondwaarde onbebouwd = grondwaarde bebouwd x 0,25

Voor niet-woonbestemmingen waarop standaard de vaste lage grondwaarde van toepassing is, geldt dat, als de FSI kleiner is dan 1, voor het onbebouwde deel een reductiefactor van 0,25 op de grondwaarde mag worden toegepast (grondwaarde onbebouwd = grondwaarde bebouwd maal 0,25). Bij een FSI gelijk aan of groter dan 1, geldt een grondwaarde per m² bvo en geldt de reductiefactor onbebouwd niet.

Het aantal vierkante meters onbebouwd terrein dat wordt afgerekend, wordt als volgt berekend: m² kaveloppervlak min totaal m² bvo van het gebouw is onbebouwd terrein. Bij gemengde bestemmingen wordt uitgegaan van het gewogen gemiddelde van de totale bvo's als grondslag voor de grondwaarde onbebouwde grond.

Toepassing afslagen

Bij toepassing van afslagen en/of depreciatie worden alleen de factor/afslag en de grondwaarde van de hoofdbestemming in het grondprijsadvies vermeld. E&U kan aan de hand van deze parameters de gedeprecieerde grondwaarde bepalen.

Parkeren bij bsw/bbw

Bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging (bsw/bbw) kan het toepassen van het vigerend beleid omtrent parkeren een grote financiële impact hebben, terwijl er feitelijk mogelijk niets wijzigt aan het aantal parkeerplaatsen en de fysieke verschijningsvorm van het parkeren. Indien het parkeren duidelijk ten behoeve van een bepaalde (hoofd)bestemming beschreven staat in de erfpachtakte moet er een grondprijsadvies aangevraagd moet worden, alsmede bij situaties waarbij het aantal parkeerplaatsen en/of de verschijningsvorm wijzigt. Indien er geen juridische koppeling in de erfpachtakte is tussen parkeren en de hoofdbestemming(en) en er wijzigt niets aan het parkeerprogramma dan hoeft voor het parkeren geen grondprijsadvies aangevraagd te worden. In geval van een bestemmingswijziging van een bedrijfsruimte op een bedrijventerrein, waarbij het parkeren in de bestaande situatie volgens erfpachtcontract op eigen terrein dient te geschieden, en waarbij de bestemming wordt gewijzigd naar een andere bestemming, dan wordt in de nieuwe situatie het parkeren afgerekend omdat verondersteld wordt dat het parkeren in de oude situatie gekoppeld is aan de bestemming bedrijfsruimte.

Grondwaardebepaling fiets-, scooter- en motorparkeerplaatsen

Fietsparkeren

Voor fietsparkeren in een gebouwde fietsenstalling geldt in specifieke situaties een minimale grondwaarde per m² bvo. Deze bedraagt de minimale grondwaarde voor autoparkeren/25 m². Hieronder staat aangegeven in welke situaties de minimale grondwaarde voor een fietsenstalling geldt:

- Als de fietsenstalling geen zelfstandig recht is of als zodanig omschreven in de erfpachtakte en uitsluitend woningen bedient, dan is de grondwaarde van de fietsenstalling verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen. Er wordt geen afzonderlijke grondwaarde voor de fietsenstalling bepaald.
- Als de fietsenstalling onderdeel is van een gemengd complex met woningen en niet-woonbestemmingen, dan is ① de grondwaarde voor het woningdeel van de fietsenstalling verdisconteerd in de grondwaarde per m² go wonen en ② hoeft slechts de grondwaarde voor het niet-woningdeel bepaald te worden. E.e.a. op basis van de verhouding m² wonen en niet-wonen.
- Als de fietsenstalling gesplitst wordt van het hoofdrecht (apart verhandelbaar) of er wordt een opstalrecht gevestigd, dan vertegenwoordigt het recht een waarde. Voor de hele fietsenstalling (zowel woning als niet-woningdeel) is de minimale grondwaarde voor autoparkeren/25 m² van toepassing.

- De minimale grondwaarde voor een fietsenstalling is niet van toepassing als er naast de fietsenstalling ook nog andere activiteiten gelieerd aan de erfpachtbestemming in de stallingsruimte worden ontplooid. Er wordt dan een residuele grondwaarde bepaald.

Grondwaarde fietsenstalling per m² bvo = minimale grondwaarde parkeren/25 m²

Voor bakfietsen wordt aangesloten bij de grondwaardebepaling van fietsparkeren. Voor specifiek scootmobielen geldt dat dit geen luxeproduct is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld scooters, maar een hulpmiddel voor ouderen om mobiel te zijn/blijven. Om die reden wordt voor scootmobielen eveneens aangesloten bij de grondwaardebepaling van fietsparkeren.
Voor onbebouwde fietsenstallingen op maaiveld wordt geen afzonderlijke grondwaarde bepaald. Dit betreft doorgaans slechts een verharde ondergrond met (mobiele) fietsenrekken. Wordt een bestaande fietsenstalling afgesplitst van een erfpachtrecht met alleen woningen, dan wordt aan de fietsenstalling een grondwaarde toegekend. De hoogte wordt door TAG bepaald en is afhankelijk van de verschijningsvorm van de stalling.

Scooterparkeerplaatsen
Ook voor scooterparkeerplaatsen geldt een grondwaarde per m² bvo. Deze grondwaarde wordt op dezelfde manier bepaald als voor fietsparkeren. Verschil is dat scooterparkeerplaatsen altijd worden afgerekend en niet verdisconteerd zijn in de grondwaarde van woningen.

Grondwaarde scooterparkeren per m² bvo = minimale grondwaarde parkeren/25 m²

Motorparkeerplaatsen
De waarde van een motorparkeerplaats is gekoppeld aan de grondwaarde voor een autoparkeerplaats. De grondwaarde voor motorparkeren wordt op basis van de 25 m² norm berekend. Uitgangspunt hierbij is dat de grootte van een motorparkeerplaats 1/3 is van een autoparkeerplaats. Indien alleen het aantal motorparkeerplekken bekend is en niet de oppervlakte, dan dient de oppervlakte op basis van 3 motoren per autoplek het aantal m² bvo bepaald te worden.

Grondwaarde motorparkeren per m² bvo = grondwaarde parkeren/25m²

Als er geen onderscheid gemaakt lijkt te worden tussen motor- en scooterparkeren dan geldt de grondwaarde voor motorparkeren.

Grondwaardebepaling gemeenschappelijke ruimten

Gemeenschappelijke ruimten komen voor in nieuwe erfpachtrechten en in bestaande erfpachtrechten. Er kunnen 2 typen gemeenschappelijke ruimten voorkomen:

A) Ruimten als bergingen, gangen, liften, gemeenschappelijke entree etc.

B) Ruimten die worden gebruikt voor voorzieningen zoals een gemeenschappelijke wasruimte, kantine, fitnessruimte, koffiekamer, hobbykamer, en/of logeerkamer voor vrienden en familie. Deze ruimten zijn slechts bedoeld voor eigen gebruikers, niet openbaar toegankelijk en mogen ook niet als zodanig geëxploiteerd worden.

Gemeenschappelijke ruimte bij nieuwe uitgiften

- Er wordt bij uitgifte geen afzonderlijke grondwaarde afgegeven als de gemeenschappelijke ruimten zoals genoemd onder punt A zich bevinden in een woongebouw. De grondwaarde hiervan zit verdisconteerd in de grondwaarde per m² wonen. Bevindt de gemeenschappelijke ruimte zich in een niet-woongebouw, dan is de grondwaarde gelijk aan de grondwaarde van de bestemming die deze ruimte bedient. Bij meerdere niet-woonbestemmingen is de gewogen gemiddelde grondwaarde per m² het uitgangspunt. In een gemengd gebouw met zowel wonen als niet-wonen geldt eveneens de gewogen gemiddelde grondwaarde als uitgangspunt.
- Ruimten zoals genoemd onder B hebben dezelfde grondwaarde als wonen als die zich in een woongebouw bevinden. Bevinden deze ruimten zich in een niet-woongebouw, dan is de grondwaarde per m² van de bestemming die deze ruimte bedient het uitgangspunt. Bij meerdere niet-woonbestemmingen of een mix van wonen en niet-woonbestemmingen is de gewogen gemiddelde grondwaarde per m² het uitgangspunt.

Gemeenschappelijke ruimten bij bestaande erfpachtrechten

Bij bestaande erfpachtrechten komt het voor dat gemeenschappelijke ruimten, die als zodanig omschreven zijn in de erfpachtakte, een nieuwe bestemming krijgen. In die gevallen is een grondwaardebepaling van de gemeenschappelijke ruimte in de oude situatie nodig. In situaties waarbij de gemeenschappelijke ruimte valt onder B wordt de grondwaarde bepaald zoals omschreven bij nieuwe uitgifte. Dat is ook het geval als de gemeenschappelijke ruimte valt onder A, ten dienste van een niet-woonbestemming.

Dat is niet het geval als de gemeenschappelijke ruimte valt onder A in een woon- of gemengd gebouw en de volgende situaties zich voordoen:

1. Gemeenschappelijke ruimte in een woongebouw die wordt omgezet naar wonen of niet-wonen;
2. Gemeenschappelijke ruimte in een gemengd gebouw die wordt omgezet naar wonen of niet-wonen;
3. Bebouwingswijziging van de gemeenschappelijke ruimte in een bestaand erfpachtrecht;
4. Perceeluitbreiding van een bestaand erfpachtrecht, waarbij de gemeenschappelijke ruimte wordt vergroot.

1. Gemeenschappelijke ruimte in een woongebouw die wordt omgezet naar wonen of niet-wonen

Voor de grondwaardebepaling van de gemeenschappelijke ruimte in een woongebouw waarvan de bestemming wordt gewijzigd naar een privé woonruimte of niet-wonen

wordt verondersteld dat die gemeenschappelijke ruimte bij de erfpachtuitgifte een grondwaarde voor gemeenschappelijke ruimte gekregen heeft. De grondwaarde voor de gemeenschappelijke ruimten zoals genoemd onder B (woongerelateerde voorzieningen/gebruiken in woongebouwen) zit normaliter verdisconteerd in de grondwaarde van wonen. Gemeenschappelijke ruimten onder A bij wonen kennen vanuit gebruiksoogmerk een lagere grondwaarde dan zuiver woonruimte. Aan de gemeenschappelijke ruimte onder A wordt daarom de minimale grondwaarde voor niet-woonbestemmingen gekoppeld, met als prijspeil het moment van de volledige aanvraag van de erfpachter.

2. Gemeenschappelijke ruimte in een gemengd gebouw die wordt omgezet naar wonen of niet-wonen

Voor de grondwaardebepaling van gemeenschappelijke ruimten in een dergelijke situatie wordt verondersteld dat bij uitgifte in erfpacht in geval van een niet-woonbestemming standaard alle bvo's meegenomen worden in de grondwaardeberekening (ook de bvo's van gemeenschappelijke delen) en in geval van een woonbestemming wordt verondersteld dat de grondwaarde ervan verdisconteerd is in de grondwaarde van wonen.

Om een grondwaarde voor die gemeenschappelijke ruimte in de oude situatie te berekenen is het noodzakelijk om:

- inzichtelijk te krijgen hoeveel vierkante meter bvo gemeenschappelijke ruimte dat wijzigt naar wonen of niet-wonen toegerekend kan worden aan het appartementsrecht dat uiteindelijk de beschikking krijgt over die gemeenschappelijke ruimte, en
- inzichtelijk te krijgen welke bestemmingen met bijbehorende vierkante meters voorkomen in het gemengde complex om een gewogen gemiddelde actuele grondwaarde per vierkante meter voor de gemeenschappelijke ruimte te bepalen.

Voor de gemeenschappelijke ruimte wordt de grondwaarde bepaald op basis van de bvo's van de gemeenschappelijke ruimte en de gewogen gemiddelde grondwaarde per m² bvo van de bestemming(en) / het gebruik waarvoor de gemeenschappelijke ruimte in de oude situatie dient. De volgende vergelijking wordt hiervoor aangehouden:

$$\text{Grondwaarde}_{\text{gem.ruimte}} = \text{BVO}_{\text{gem.ruimte}} \times \frac{\text{BVO}_{\text{privéruimte}}[4]}{\text{BVO}_{\text{complex}}} \times \frac{(\text{Grondwaarde}_{\text{gewogen gemiddeld}} \times \text{BVO}_{\text{gem.ruimte}})}{\text{BVO}_{\text{gem.ruimte}}}$$

Let op: voor het woongedeelte wordt de minimale grondwaarde voor niet-woonbestemmingen gebruikt (in lijn met voorgaande situatie onder 1.), voor niet-woonbestemmingen wordt de geadviseerde grondwaarde voor de betreffende niet-woonbestemmingen aangehouden.

[4] De ruimte (appartementsindex) die in de nieuwe situatie de beschikking krijgt over de voormalige gemeenschappelijke ruimte.

3. Bebouwingswijziging gemeenschappelijke ruimte in bestaand erfpachtrecht

In geval van een bebouwingswijziging van een gemeenschappelijke ruimte in een bestaand erfpachtrecht is het volgende van toepassing:

- Voor een gemeenschappelijke ruimte in een woongebouw geldt voor de extra m² gemeenschappelijke ruimte (de bebouwingsuitbreiding) de minimale grondwaarde voor niet-woonbestemmingen;
- Voor een gemeenschappelijke ruimte in een complex met alleen niet-woonbestemmingen geldt voor de extra m² gemeenschappelijke ruimte de gewogen gemiddelde grondwaarde van die niet-woonbestemmingen;
- Voor een gemeenschappelijke ruimte in een gemengd complex geldt voor de extra m² gemeenschappelijke ruimte ① voor het woongedeelte de minimale grondwaarde voor niet-woonbestemmingen en ② voor het niet-woongedeelte de gewogen gemiddelde grondwaarde van de niet-woonbestemmingen.

4. Perceeluitbreiding waarbij de gemeenschappelijke ruimte wordt vergroot

Voor perceeluitbreidingen van bestaande erfpachtrechten die slechts nodig zijn om (extra) gemeenschappelijke ruimte te realiseren, bijvoorbeeld voor (de uitbreiding van) een gemeenschappelijke entree, wordt in geval van een woongebouw de minimale grondwaarde voor niet-woonbestemmingen gehanteerd. Betreft het een complex met alleen niet-woonbestemmingen dan geldt de gewogen gemiddelde grondwaarde van die niet-woonbestemmingen. Betreft het een gemengd complex dan geldt de vergelijking zoals beschreven onder 2. Uitgangspunt hierbij is dat voor het woongedeelte de minimale grondwaarde voor niet-woonbestemmingen geldt.
Alle vierkante meters worden afgerekend. Als de FSI van de perceeluitbreiding lager dan 1 is dan geldt voor de onbebouwde delen factor onbebouwd van 0,25.

Grondwaardebepaling perceeluitbreidingen

Een perceeluitbreiding is volgens het toepasselijk erfpachtbeleid de vergroting van een perceel uitgegeven in erfpacht. Perceeluitbreidingen (niet zijnde tuinuitbreidingen) kunnen in beginsel in twee varianten voor komen:

1. Perceeluitbreidingen waarbij de gemeente de grond niet bouwrijp levert;
2. Perceeluitbreidingen waarbij de gemeente de grond wel bouwrijp levert.

Ad 1. Voor deze perceeluitbreidingen geldt dat de gemeente de grond niet bouwrijp maakt en dit aan de erfpachter laat. Vaak gaat het om relatief kleine stukjes (rest)perceel, maar is het voor een (her)ontwikkeling wel noodzakelijk om het perceel in erfpacht uitgegeven te krijgen. Omdat de gemeente de grond van de perceeluitbreiding niet bouwrijp maakt maar de onderliggende grondwaardebepaling wel van een bouwrijpe situatie uitgaat, wordt de erfpachter hiervoor gecompenseerd. De compensatie wordt vanuit het oogpunt van genormeerd rekenen bepaald. Daarbij wordt niet aangesloten bij de feitelijke situatie, maar bij een fictieve genormeerde situatie in lijn met beginselen uit het grondprijsbeleid. De compensatie bestaat uit een fictieve kostenpost voor het 1 meter afgraven van de grond waarbij aanwezige obstakels worden verwijderd en 1 meter schone grond wordt teruggeplaatst. Hierdoor is sprake van een schone leeflaag van 1 meter, blijft het maaiveldniveau hetzelfde en is

het uitgangspunt van 1 meter afgraven en schone grond terugplaatsen breed toepasbaar.

Ad 2. Soms zijn er perceeluitbreidingen waarbij de gemeente wel zelf de grond van de perceeluitbreiding bouwrijp maakt en daarna aan de erfpachter levert. De grondwaarde wordt als zijnde een nieuwe erfpachtuitgifte bepaald, waarbij het uitgangspunt is dat de grondwaarde uitgaat van bouwrijpe grond. In deze situaties hoeft er geen nadere compensatie plaats te vinden.

Werkwijze
Voor perceeluitbreidingen geldt dat in het aanvraagformulier voor een grondprijsadvies aangegeven moet worden om welk type perceeluitbreiding het gaat en welk prijspeil van toepassing is, zodat het voor TAG duidelijk is hoe geadviseerd moet worden. De compensatie voor de genormeerde fictieve kosten voor bouwrijp maken (zoals hierboven onder ad 1. geschetst) wordt per kalenderjaar door TAG geactualiseerd. De totale compensatie bestaat zodoende uit de geraamde kosten per m² kavel vermenigvuldigd met het totaal aantal vierkante meters kavel van de perceeluitbreiding. De totale compensatie wordt verrekend met de erfpachtgrondwaarde van de perceeluitbreiding. Indien de compensatie bedoeld onder ad 1. wordt opgenomen in een afsprakenbrief, dan dient tevens opgenomen te worden dat deze compensatie geïndexeerd wordt analoog aan de indexering van de overeengekomen grondwaarden.

Voor communicatie met erfpachters (in reguliere correspondentie maar ook in toelichtingen op grondprijsadviezen) kan de navolgende tekst worden gebruikt.

Bij perceeluitbreidingen hanteert de gemeente Amsterdam het algemene uitgangspunt dat de grond 'as is' door de gemeente wordt geleverd. De grond is dan niet bouwrijp gemaakt door de gemeente. De onderliggende grondwaardebepaling voor nieuwe uitgiften is hierbij van toepassing, welke grondwaardebepaling wel uitgaat van een bouwrijpe situatie. Om dit verschil te compenseren, hanteert de gemeente in dat geval een genormeerde fictieve compensatie voor het bouwrijp maken. De totale compensatie bestaat uit de genormeerde kosten per m² kavel vermenigvuldigd met het totaal aantal vierkante meters kavel van de perceeluitbreiding. De totale compensatie wordt verrekend met de erfpachtgrondwaarde van de perceeluitbreiding.

Geen grondprijsadvies bij bestemmingswijziging sommige plintvoorzieningen

Bij niet-woonbestemmingen in de plint is het gebruik divers en kan relatief eenvoudig wisselen. Commerciële plint als term is op zichzelf geen erfpachtbestemming. In de erfpachtakte moet(en) daarom de toegestane bestemming(en) conform de bijlage bestemmingen uit het Beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten beschreven worden, waarbij uiteraard geldt dat deze publiekrechtelijk zijn toegestaan.
Grondwaardebepaling

1. Bij de grondwaardebepaling voor de bestemmingen kantoorruimte, detailhandel, consumentgerichte en zakelijke dienstverlening en horeca in de plint wordt de

grondwaarde bepaald zoals omschreven onder het kopje "Grondwaarde commerciële niet-woonbestemmingen in de plint" in deze handleiding.

2. Er is geen sprake van een economische meerwaarde bij een bestemmingswijziging wanneer de oude bestemming één van de genoemde bestemmingen onder 1 betreft en in de nieuwe situatie sprake is van de bestemming bedrijfsruimte, cultuur & ontspanning, recreatie, sport en/of sociaal maatschappelijk op het gebied van onderwijs, religie, welzijn, zorg en medisch. Bij deze erfpachtwijzigingen is sprake van omzetting van een hoogwaardige bestemming naar een 'minder' hoogwaardige bestemming waarbij het evident is dat de grondwaarde van de oude bestemming hoger is dan de grondwaarde voor de nieuwe bestemming. In enkele gevallen is er voor zowel de nieuwe als de oude bestemming sprake van dezelfde grondwaarde. Er geldt nooit een lagere grondwaarde voor de oude bestemming.

   Dit betekent dat het niet nodig is grondprijsadviezen aan te vragen voor bestemmingswijzigingen zoals beschreven onder 1 en 2. Wel moet een melding bij TAG worden gemaakt van deze wijzigingen, zodat TAG kan nagaan of deze instructie correct is uitgevoerd.

Erfdienstbaarheden

Bij het vestigen van erfdienstbaarheden ten behoeve van overbouwingen op/boven/onder openbaar areaal bestemde gronden voor panden in vol eigendom, in het kader van gebiedsontwikkeling, geldt als werkwijze: E&U bepaalt (eventueel in samenspraak met de projectleider) of een erfdienstbaarheid gevestigd dient te worden. In dat geval bepaalt TAG of de erfdienstbaarheid een grondwaarde vertegenwoordigt, en wat de hoogte daarvan is. Vervolgens wordt door E&U op basis van de grondwaarde de vergoeding bepaald, analoog aan de werkwijze en beleid bij uitgifte in erfpacht. Depreciatie van de grondwaarde is niet van toepassing.

2 Wonen

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Paragraaf 2.1 gaat in op de grondwaardebepaling van erfpachtrechten met een woonbestemming conform de WOZ/BSQ-methode. Paragraaf 2.2 gaat in op de grondwaardebepaling van erfpachtrechten met een woonbestemming conform de genormeerd residuele methode (niet zijnde WOZ/BSQ).

2.1 WOZ/BSQ-methode

De WOZ/BSQ-methode is van toepassing op alle bestaande erfpachtrechten wonen, met uitzondering van de bestaande erfpachtrechten waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen (ofwel een functiewijziging van niet-wonen naar wonen), én er bij die functiewijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd.

WOZ-waarde als uitgangspunt

De gemeentelijke dienst belastingen bepaalt de WOZ-waarde voor woningen. In de waardering wordt rekening gehouden met verschillende aspecten zoals locatie, woningtype, kwaliteit van de woning, onderhoudsstatus en oppervlakte.

Voor bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor woningen wordt de WOZ-waarde gebruikt mits de WOZ-waarde voldoet aan de volgende criteria:

a) is definitief beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond);
b) is gebaseerd op de grond en de daarop gerealiseerde en volledig afgebouwde onroerende zaak[5]. Dit wil zeggen dat de opstal voor de peildatum is opgeleverd volgens de WOZ-administratie[6];
c) is gebaseerd op bestemming(en) die overeenstemmen met het erfpachtrecht;
d) het erfpachtrecht niet is gewijzigd na de peildatum van de WOZ-waarde;
e) een eventuele bestemmingsbeperking in het erfpachtrecht ten opzichte van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de WOZ-waarde.
f) voor wonen de WOZ-waarde van de woonbestemming gebruikt, mits de oppervlakte uit de WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m² gebruiksoppervlak afwijkt van de oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Afwijkingen die groter zijn dan hiervoor genoemd maken de WOZ-waarde onbruikbaar, waardoor de onbezwaarde waarde wordt bepaald door TAG op basis van gegevens uit de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Zie hiervoor de notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen".

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

[6] De WOZ-waarde geldt niet voor woningen in aanbouw of in renovatie.

De waarde van een woning wordt bepaald voor een volledige bebouwing. De WOZ-waarde van een woning in aanbouw kan niet gebruikt worden om de grondwaarde te bepalen, omdat deze onvolledig is. Dit geldt ook voor woningen in renovatie met een lagere vastgestelde WOZ-waarde ten opzichte van afgebouwde woningen.

De WOZ-waarde van een woning is veelal opgebouwd uit de afzonderlijke waarde van zogenaamde deelobjecten. De WOZ-waarde is de som van de waarde van de afzonderlijke deelobjecten.

- Een meergezinswoning bestaat bijvoorbeeld in veel gevallen uit het deelobject 1100 (woning) en deelobject 1600 (berging).
- Een eengezinswoning wordt in de regel gevormd door de deelobjecten 1100 (woning) en 2030 (grond bij eengezinswoning).

Veel voorkomende deelobjecten zijn (zie ook Werkinstructie Deelobjecten van de Belastingdienst):

Deelcode	Omschrijving	Toelichting	Waardering
Woongedeelte			
1100	Woning	De feitelijke woning op basis van m² go	€ v
1101	Woningdeel overig	Overige inpandige ruimte, o.a. souterrain < 2m of zolder met beperkt deel > 2m	€
Bergruimte			
1350	Zolder	Bergzolder, beperkte stahoogte	€ €
1490	Kelder	Kelder niet geschikt voor wonen, beperkte daglichttoetreding	€ €
1600-1680	Berging	Verschillende type bergingen	€ € p
1900	Bijgebouw		€ €
Buitenruimte			
1340	Dakterras	(Grotere) dakterrassen	€
2010	Tuin	Tuin bij meergezinswoning	€
2030	Grond bij eengezinswoning	Perceel bij eengezinswoning	€
2031	Grond	Perceel bij eengezinswoning	€
Parkeren			
2140	Parkeerplaats	Parkeerplaats op maaiveld	€ v
1500-1580	Garage	Verschillende type gebouwde garages	€ v

5.1, 2, b

[7] Belastingen waardeert bergingen niet standaard op stukprijs. Sinds kort geldt voor bergingen met een geregistreerd oppervlak in de WOZ-administratie een stukprijs voor de eerste 14 m² en een staffel per m² voor de resterende metrages.

Onjuistheden in WOZ-waarde

Bij het hanteren van de WOZ-waarde is uitgangspunt dat de WOZ-waarde en achterliggende gegevens altijd juist zijn, ook als dit ogenschijnlijk niet het geval is. Erfpachters hebben immers mogelijkheden gehad om bezwaar aan te tekenen bij onjuistheden. Dit uitgangspunt heeft betrekking op de waarde, maar bijvoorbeeld ook de vierkante meters gebruiksoppervlak, aanwezigheid van deelobjecten en het woningtype (eengezins- of meergezinswoning).

Niet bruikbare WOZ-waarde

Bij grondwaardebepaling op basis van WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015 kunnen de volgende situaties zich voor doen met een niet direct bruikbare WOZ-waarde:

- Wel WOZ-waarde peildatum 2014, geen WOZ-waarde peildatum 2015 beschikbaar: de WOZ-waarde peildatum 2014 wordt gehanteerd.
- Geen WOZ-waarde peildatum 2014, wel WOZ-waarde peildatum 2015 beschikbaar: de onbezwaarde waarde met peildatum 2014 wordt bepaald. De laagste van de onbezwaarde waarde 2014 en de WOZ-waarde peildatum 2015 wordt gehanteerd.
- WOZ-waarde peildatum 2014 of WOZ-waarde peildatum 2015 is bekend, maar betreft een niet afgebouwde woning (percentage gereed is < 100%): de onbezwaarde waarde wordt bepaald aan de hand van de waarde indien de woning 100% gereed zou zijn. De onbezwaarde waarde is in dit geval de som van de waarden van de verschillende deelobjecten. Vervolgens wordt de laagste waarde van 2014 en 2015 gekozen.

Onbezwaarde waarde bij ontbrekende of onbruikbare WOZ-waarde

In een aantal gevallen kan het zijn dat er geen WOZ-waarde beschikbaar is of dat de WOZ-waarde onbruikbaar is omdat deze niet aan de gestelde voorwaarden voldoet. Om verschillende redenen kan de WOZ-waarde van een woning onbekend zijn, waaronder:

- De woning komt niet voor in de WOZ-administratie.
- De woning is recent gebouwd en heeft nog geen (bruikbare) WOZ-beschikking.
- De woning wordt nieuw gecreëerd bijvoorbeeld door het omzetten van bergingen of niet-woonbestemming naar woningen.
- De WOZ waarde is niet gebaseerd op grond én een daarop gerealiseerde onroerende zaak, dit komt bijvoorbeeld voor bij een waterkavel.

Indien geen of geen bruikbare WOZ-waarde beschikbaar is, stelt de grondprijsadviseur de onbezwaarde waarde van de betreffende woning vast.

Bij een WOZ-waarde op basis van een niet afgebouwde woning wordt de onbezwaarde waarde bepaald op basis van som van de deelobjecten van de betreffende woning.

De onbezwaarde waarde wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde van woningen met gelijke kenmerken. Hiervoor wordt aangesloten bij de deelobjecten die de belastingdienst hanteert. De onbezwaarde waarde wordt bepaald aan de hand van de waarden van de deelobjecten van woningen. Voor bepaling van de onbezwaarde

waarde dient het oppervlak (voor het woongedeelte en de buitenruimte) of aanwezigheid van objecten (voor bergingen en parkeerplaatsen) bekend te zijn.

De waarde van deelobjecten wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde waarde van de deelobjecten per m² of per stuk in de nabijheid:

- Bij voldoende waarnemingen in een buurstraat (≥5) wordt de gemiddelde waarde per m² of stuk van het deelobject in deze buurtstraat gehanteerd.
- Bij onvoldoende waarnemingen in de buurtstraat worden, bij voldoende waarnemingen (≥5), gemiddelde waarden in de buurt gehanteerd.
- Bij onvoldoende waarnemingen in de buurt worden de gemiddelde waarden in de buurtcombinatie gehanteerd.

Bij het woongedeelte wordt de waarde per m² sterk beïnvloed door de oppervlakte van de woning. Bij een kleine woning is de waarde per m² aanmerkelijk hoger dan bij een grote woning. Hier wordt rekening mee gehouden door het toepassen van een m²-correctiefactor. Daarnaast hanteert de belastingdienst een correctiefactor voor enkele woningtyperingen zoals studenten, bejaarden en containerwoningen.

Om de onbezwaarde waarde te bepalen op basis van gemiddelde waarden van de deelobjecten per m² of per stuk, de m²-correctie en de woningtypecorrectie, is een tool beschikbaar.

Voorbeelden bepaling onbezwaarde waarde:

- Meergezinswoning:

Deelcode	Eenheid	Waarde per eenheid	m²-correctiefactor	Waarde deelobject
1100 Woning	78 m² go	€ 3.630 per m² go	0,82	€ 232.175
1600 Berging	1 stuk	€ 4.000 per stuk	n.v.t.	€ 4.000
1500 Garage	1 stuk	€ 26.275 per stuk	n.v.t.	€ 26.275
Totaal				**€ 262.450**

- Eengezinswoning:

Deelcode	Eenheid	Waarde per eenheid	m²-correctiefactor	Waarde deelobject
1100 Woning	115 m² go	€ 2.430 per m² go	0,72	€201.204
2030 Grond	130	€ 342 per m²	n.v.t.	€ 44.460
1640 Berging	1 stuk	€ 4.000 per stuk	n.v.t.	€ 4.000
Totaal				**€ 249.664**

Op bovenstaande wijze kan ook de onbezwaarde waarde van een berging, tuin, perceel of parkeerplaats die toebehoort aan een woning bepaald worden. De onbezwaarde waarde van een deel van een woning kan nodig zijn bij o.a. splitsingen (bijv. afsplitsen van bergingen en dakterrassen) en bestemmingswijziging (bijv. parkeerplek naar wonen).

Daarnaast kan op bovenstaande wijze de onbezwaarde waarde van een woning exclusief (bijvoorbeeld) een parkeerplaats worden bepaald. Door de WOZ-waarde te

verminderen met de waarde van het deelobject parkeren wordt de onbezwaarde waarde van een woning exclusief parkeerplaats verkregen.

De onbezwaarde waarde die wordt bepaald op basis van gemiddelde waarden, wordt niet, zoals de WOZ-waarde, (naar beneden) afgerond, maar op hele euro's bepaald. Indien een onbezwaarde waarde wordt bepaald op basis van de waarde van de deelobjecten van het betreffende object (bij percentage gereed < 100% of splitsing van een WOZ-waarde) worden de waarden van deelobjecten naar beneden afgerond. Deze afronding gebeurt om te voorkomen dat het totaal van de deelobjecten hoger is dan de volledige WOZ-waarde.

De notitie 'Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen' d.d. 27 juni 2019 gaat nader in op de onbezwaarde waarde.

Uitzondering op deze werkwijze zijn de bestemmingswijzigingen van bergingen behorend bij een woning naar (zelfstandige) woonruimte zoals beschreven in het "**Uitvoeringsbesluit bepaling economische meerwaarde bij omzetting van bij een woning behorende berging(en) naar (zelfstandige) woonruimte"**.

Buurtstraatquote

De buurtstraatquote (BSQ) is het gemiddelde van individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen woningen in een buurtstraat. De individuele grondquote is bepaald op basis van de residuele methode, waarbij de grondwaarde wordt verkregen door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de grondquote.

- De minimale buurtstraatquote is 5%.
- De maximale buurtstraatquote is 49%.

Voor huurwoningen geldt een afslag van 5%-punten op de BSQ van dezelfde type woning met een minimum van 5% en maximum van 44%. TAG adviseert de BSQ altijd exclusief de toepassing van de afslag. Deze afslag wordt door E&U uitgevoerd.

Voorbeelden BSQ, aftopping en afslag huurwoningen:

De BSQ van een meergezins koopwoning is 8%. Omdat de afslag van 5%-punt leidt tot een BSQ van 3%, geldt in dit geval de minimale BSQ van 5% voor een meergezins huurwoning in dezelfde buurtstraat. De BSQ van een eengezins koopwoning is 49%. Een eengezins huurwoning in dezelfde buurtstraat heeft een BSQ van 44%.

Bij het toepassen van de BSQ van eengezins- of meergezinswoningen wordt de aanduiding volgens de WOZ-gegevens gehanteerd, ook als dit ogenschijnlijk niet lijkt te kloppen (uitgangspunt is dat een WOZ-waarde die aan de gestelde voorwaarden voldoet juist is).

Onenigheid inzake WOZ-gegevens:

Voor de grondwaardebepaling wordt uitgegaan van de WOZ beschikking en hieraan verbonden kenmerken, als de WOZ-waarde voldoet aan de bruikbaarheidsvoorwaarden. Een bedenking van een belanghebbende op deze gegevens, omdat deze onjuist zijn, wordt niet zonder meer overgenomen. Indien de belanghebbende het niet eens is met de kenmerken dient dit gecorrigeerd te worden via de Dienst Belastingen.

TAG is niet gemachtigd om af te wijken van de WOZ-gegevens of deze aan te passen. Bij een aanpassing van de WOZ-kenmerken via Dienst Belastingen zal TAG de actuele gegevens hanteren voor de grondwaardebepaling.

Bij een aanhorigheid ten behoeve van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de BSQ van de woning toegepast, ook als de aanhorigheid in een andere buurtstraat ligt. Indien de aanhorigheid toebehoort aan een huurwoning wordt ook die BSQ die geldt voor huurwoningen (dus inclusief afslag van 5%-punt) toegepast.

Buurtquote indien BSQ ontbreekt

Voor een betrouwbare buurtstraatquote is het van belang dat deze representatief is. Om dit te bewerkstelligen is bepaald dat een buurtstraatquote alleen gebruikt wordt als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Er is voor minimaal 50% van de woningen in de buurtstraat een individuele grondquote berekend.
- Er is voor minimaal 5 woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote berekend.
- De gemiddelde WOZ-waarde in een buurtstraat is niet meer dan € 250 hoger en/of meer dan € 250 lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt.
- De gemiddelde opstalwaarde in een buurtstraat is niet meer dan meer dan € 150 hoger en/of € 150 lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.
- De opstalwaarde in een buurtstraat meer dan € 400 per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.

Op het moment dat de buurtstraatquote niet gebruikt kan worden vanwege bovenstaande voorwaarden, wordt de buurtstraatquote bepaald door deze gelijk te stellen aan de buurtquote.

De buurtquote is het gemiddelde van alle individuele grondquotes die berekend kunnen worden in de buurt. Voor elke buurt is naast de buurtstraatquote ook een buurtquote berekend. De buurtquote wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

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

Als er geen BSQ en BQ is, bepaalt TAG een maatwerk BSQ voor de buurtstraat. Op basis hiervan kunnen verschillende, ontbrekende BSQ's alsnog worden aangevuld. Indien alsnog geen BSQ beschikbaar is, bepaalt TAG op basis van de volgende aspecten de maatwerk BSQ:

- De eventueel berekende buurtstraatquote, die (net) niet voldeed aan de in het beleid gestelde criteria (>5 en >50%).
- De omliggende buurtstraatquotes van soortgelijke straten.
- Het gemiddelde van de buurtstraatquotes in de buurt waar de buurtstraat ligt.
- De eventueel individueel berekende grondquote.

Deze maatwerk BSQ's zijn beschikbaar via een aparte tool en via de BSQ kaart op de gemeentelijke website.

Grondwaardebepaling bij overstap en Vicarierechten

- De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de BSQ.
- Voor meergezins- en eengezins koopwoningen zijn afzonderlijke BSQ's bepaald.
- De minimale BSQ is 5% en de maximale BSQ is 49%.
- Indien in de erfpachtakte de bestemming huurwoning wordt/is vastgelegd, wordt de BSQ verminderd met 5%-punt. De minimale BSQ blijft echter 5%.
- Bij overstap en Vicarierechten wordt de grondwaarde voor aanhorigheden zoals parkeren en bergingen bij wonen ook bepaald door de WOZ- of onbezwaarde waarde daarvan te vermenigvuldigen met de BSQ van de woning.
- Indien de grondwaarde voor wonen exclusief parkeren of een andere aanhorigheid moet worden bepaald, moet de WOZ-waarde gecorrigeerd worden met de waarde van het deelobject van de parkeerplaats of andere aanhorigheid indien deze is opgenomen in de WOZ-waarde.
- De erfpachtgrondwaarde ontstaat door de grondwaarde met 10% te depreciëren.
- Voor erfpachtaanbiedingen die tot 8-1-2020 zijn aangevraagd, alsmede die onder de Spijtoptantenregeling vallen, wordt de WOZ-waarde van belastingjaar 2015 gebruikt met peildatum 2014, dan wel de WOZ-waarde van belastingjaar 2016 met peildatum 2015, indien deze lager is.
- Bij zowel overstap als conversie Vicarierechten is op de erfpachtgrondwaarde een overstappremie van 25% van toepassing. Op aanvragen van voor 8-1-2020 geldt een overstappremie van 35%.

Grondwaardebepaling bij canonherziening einde tijdvak (CHET), splitsing en afkoop

- De grondwaarde voor wonen wordt bij CHET bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de actuele BSQ. Bij splitsing en afkoop is de datum volledige aanvraag van de erfpachter bepalend voor het prijspeil van de te hanteren WOZ-waarde en BSQ.
- Voor meergezins en eengezins koopwoningen zijn afzonderlijke BSQ's bepaald.
- De minimale BSQ is 5% en de maximale BSQ is 49%.
- Indien in de erfpachtakte de bestemming huurwoning wordt/is vastgelegd, wordt de BSQ verminderd met 5%-punt. De minimale BSQ blijft echter 5%.
- Parkeren betreft een aparte bestemming. De grondwaarde wordt voor CHET en splitsingen residueel bepaald in lijn met andere niet-woonbestemmingen. In de volgende gevallen wordt hiervan afgeweken en wordt de grondwaarde voor parkeren bepaald op basis van de WOZ/BSQ-methode: 1) bij niet-los verhandelbare parkeerplaatsen behorend bij eengezinswoningen, 2) bij splitsingen waarbij sprake

is van woningen met bijbehorende garage-/parkeerboxen, 3) bij de verlengde afkoop onder AB1994.
- Indien de WOZ-waarde de parkeerplaats omvat en de parkeerplaats niet in het erfpachtrecht zit, moet de WOZ-waarde gecorrigeerd worden met de waarde van het deelobject parkeerplaats.
- De erfpachtgrondwaarde bij CHET ontstaat door de grondwaarde (= WOZ-waarde x BSQ) met 10% te depreciëren.

Grondwaardebepaling bij bestemmings- en bebouwingswijziging waarbij minder dan 5 nieuwe woningen worden gerealiseerd

- Canonverhoging wordt aan de hand van de ABCD-formule berekend op basis van verschil in erfpachtgrondwaarde in de nieuwe situatie en de oude situatie.
- De grondwaarde voor wonen in de oude en nieuwe situatie wordt bepaald door de WOZ- of onbezwaarde waarde te vermenigvuldigen met de BSQ.
- Voor meergezins- en eengezinswoningen zijn afzonderlijke BSQ's bepaald.
- De minimale BSQ is 5% en de maximale BSQ is 49%.
- Indien in de erfpachtakte de bestemming huurwoning wordt/is vastgelegd, wordt de BSQ verminderd met 5%-punt. De minimale BSQ blijft echter 5%.
- Parkeren betreft een aparte bestemming. Zie hiervoor paragraaf 3.7 van deze handleiding.
- Indien de WOZ-waarde de parkeerplaats omvat, moet de WOZ-waarde gecorrigeerd worden met de waarde van het deelobject parkeerplaats.
- Bij bestemmingswijziging is alleen op de nieuwe bestemmingen 10% depreciatie van toepassing.
- Bij bebouwingswijzigingen zoals volume-uitbreiding is 10% depreciatie alleen van toepassing op het deel dat wordt toegevoegd.

Tuinuitbreiding (bij een woning)

- Bij tuinuitbreidingen bij bestaande erfpachtrechten dient enkel de **waarde per m2 tuin of grond** te worden geadviseerd, en niet de totale waarde van het bij het erfpachtrecht toe te voegen kavel.
- De grondwaarde wordt bepaald door de totale waarde van de hierboven genoemde deelobjecten te vermenigvuldigen met de bijbehorende BSQ.
- Bij eengezinswoningen betreft dit de waarde per m² "*grond bij eengezinswoning"* en bij meergezinswoningen de waarde per m² "*tuin bij meergezinswoning*".
- Conform de notitie "*Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen*" en in lijn met de afdeling Belastingen, dienen de onbezwaarde waarden voor tuinuitbreidingen vanaf de WOZ met peildatum 1-1-2018 nog afgerond te worden op **1000-tallen naar beneden.** Voor een tuinuitbreiding vanaf de WOZ met peildatum 1-1-2014 tot en met de WOZ met peildatum 1-1-2017, dienen de onbezwaarde waarden nog afgerond te worden op **500-tallen naar beneden.**

2.2 Genormeerd residuele methode (niet zijnde WOZ/BSQ)

Indien er een wijziging plaatsvindt van een bestaand erfpachtrecht waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen (niet-woonfunctie naar woonfunctie) en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd is de WOZ/BSQ-methode niet van toepassing. Dit betreffen zogenaamde transformatieprojecten. De grondwaarde voor de te realiseren woningen in een transformatieproject wordt door de grondprijsadviseur van de gemeente bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering het uitgangspunt. De vastgoedwaarde (marktwaarde) wordt bepaald op basis van kooptransacties van (minimaal drie) woningen die qua locatie en kenmerken representatief zijn voor een nieuwbouwreferentie op de locatie waarvoor wordt geadviseerd. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van genormeerde stichtingskosten van de in het transformatieproject beoogde referentiemodel. Zowel bij de waardebepaling van vastgoed als opstal wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan).

Marktwaarde

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de meest vergelijkbare koopreferenties waarbij zowel publiektoegankelijke informatie als ingekochte databronnen worden geraadpleegd.

Markthuurwoningen

Voor markthuurwoningen gelden andere residuele grondwaarden dan voor koopwoningen. Deze woningen hebben de bestemming markthuurwoning en er geldt de beperkende voorwaarde van een verplichte minimale huurperiode van 15 jaar. De grondwaarde voor de markthuurwoningen is door deze beperkende voorwaarde lager dan die van koopwoningen. Voor de marktwaarde van een huurwoning is een analyse gemaakt van de verhouding van beleggingswaarde met de VON-waarde. Deze verhouding wordt gebruikt om een afslag te doen op de bepaalde VON-waarde voor koopwoningen. De residuele grondwaarde wordt vervolgens bepaald aan de hand van de gecorrigeerde marktwaarde (afslag van de VON-prijs) en dezelfde stichtingskosten als voor een koopwoning.
Als voor afloop van de verplichte verhuurperiode de bestemming wordt gewijzigd naar koopwoning dan moet het verschil in grondwaarde worden bijbetaald, ongeacht het aantal jaren dat de woning nog had moeten worden verhuurd.
De analyse voor de verhouding van de beleggingswaarde huurwoning met een VON-waarde wordt periodiek bijgewerkt.

Middeldure huurwoningen 25 jaar

Voor middeldure huurwoningen in transformatieprojecten gelden andere residuele grondwaarden dan voor markthuurwoningen. Voor deze bestemming gelden specifieke grondprijzen. Deze woningen hebben de bestemming middeldure huurwoning en er gelden beperkende voorwaarden conform vigerend beleid:

- Een middeldure huurwoning moet minimaal 40m² zijn;

- Er is sprake van een zelfstandige huurwoning waarbij de kale aanvangshuur ligt tussen de liberalisatiegrens en het prijsplafond middeldure huur (prijspeil van betreffende jaar);
- De maximale kale aanvangshuur van de woningen is vastgelegd (met prijspeil van betreffende jaar);
- De huurindexatie volgt de wettelijke kaders van het Rijk;
- Na mutatie moet de aanvangshuur weer binnen de dan geldende grenzen liggen;
- Wanneer een woning na 20 jaar muteert, vervallen de huurbeperkingen;
- De woning mag de eerste 25 jaar niet worden uitgepond.

Voor de middeldure huurwoningen is aan de hand van de exploitatiemogelijkheden de grondwaarde genormeerd residueel bepaald. Bij de exploitatiemogelijkheden is hierbij gecorrigeerd voor de erfpachtrechtelijke beperkingen als gevolg van de woonsmaak. De erfpachtrechtelijke beperkingen bestaan onder andere uit een gemaximeerde huurprijs en huurprijsindexatie. In de waardering is verder rekening gehouden met de gemiddelde woninggrootte, het aantal bouwlagen van het project en het woningmarktgebied waarin het project zich bevindt. De invloed van het woningmarktgebied komt met name voort uit de restwaarde van de bestemming na de gehanteerde uitpondtermijn. Hiervoor geldt dat er per half jaar vaste grondprijzen worden vastgesteld door het MT G&O die een half jaar geldig zijn.

Eeuwigdurende middeldure huurwoningen

Voor eeuwigdurende (permanente) middeldure huurwoningen (ED MDH) in transformatieprojecten gelden andere residuele grondwaarden dan voor markthuurwoningen. Deze woningen hebben de bestemming middeldure huurwoning en er gelden beperkende voorwaarden conform vigerend beleid. Voor de aangepaste grondwaarde voor ED MDH gelden de volgende uitgangspunten:

- Er is sprake van een zelfstandige huurwoning waarbij de kale aanvangshuur ligt tussen de liberalisatiegrens en het prijsplafond middeldure huur (prijspeil van betreffende jaar).
- De huurindexatie volgt de wettelijke kaders van het Rijk
- Ook na mutatie moet de aanvangshuur weer binnen de dan geldende grenzen liggen;
- Er mag geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij deze woningen plaatsvinden;
- De woning mag niet worden uitgepond
- De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam

Voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen worden sinds 2021 vaste grondwaarden per kalenderjaar vastgesteld voor heel Amsterdam. De grondwaarden worden jaarlijks geïndexeerd. Deze grondwaarden zijn gedifferentieerd in eengezins- en meergezinswoning, naar grootte van de woning en naar type erfpacht (nieuwe uitgiften en bestaande erfpachtrechten).

N.B. een eeuwigdurende (permanente) middeldure huurwoning kan in transformatieprojecten (al dan niet onder het ACE) in voortdurende erfpacht worden uitgegeven. De benaming van deze soort huurwoning betekent niet dat de uitgifte altijd in eeuwigdurende erfpacht plaatsvindt.

Sociale huurwoningen gerealiseerd door niet leden AFWC (particulier sociale huur)

Voor de particulier sociale huurwoningen is aan de hand van de exploitatiemogelijkheden de grondwaarde genormeerd residueel bepaald. Bij de exploitatiemogelijkheden is hierbij gecorrigeerd voor de erfpachtrechtelijke beperkingen als gevolg van de woonsmaak. De erfpachtrechtelijke beperkingen bestaan onder andere uit een gemaximeerde huurprijs en huurprijsindexatie. In de waardering is verder rekening gehouden met de gemiddelde woninggrootte, het aantal bouwlagen van het project en het woningmarktgebied waarin het project zich bevindt. De invloed van het woningmarktgebied komt met name voort uit de restwaarde van de bestemming na de gehanteerde uitpondtermijn. Hiervoor geldt dat er per half jaar vaste grondprijzen worden vastgesteld door het MT G&O die een half jaar geldig zijn.

Sociale huurwoningen gerealiseerd door leden AFWC

Over de grondwaarden voor woningen die onder de AB1998 worden gebouwd door Amsterdamse woningcorporaties worden prijsafspraken gemaakt in de vorm van vaste afkoopsommen die worden vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken. Deze vaste afkoopsommen worden jaarlijks geïndexeerd.

Woonwerkwoningen

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

Woonzorgcomplex

Bij woonzorgcomplexen wordt een onderscheid gemaakt in intramurale zorg en extramurale zorg. In deze onderverdeling staat intramurale zorg voor onzelfstandige woonruimte waarbij de zorg en huisvesting worden gefinancierd via publieke middelen. In de regel zijn dit verpleegtehuizen. Voor deze categorie wordt de vaste grondwaarde per m² bvo voor niet-woonbestemmingen gerekend. Extramurale zorg daarentegen betreft zelfstandige, reguliere woningen.
Bij het bepalen van de grondwaarde worden de volgende criteria gehanteerd:

- Als er individuele huurovereenkomsten zijn, geldt de reguliere grondwaarde wonen. Dat betekent dat de grondwaarde zo wordt benaderd als ware het een reguliere woning zonder zorg. Wel kan er (onder voorwaarden en tot op zekere hoogte) rekening worden gehouden met hogere herbouwkosten en een lagere beleggingswaarde en erfpachtrechtelijke beperkingen.
- Als er sprake is van onzelfstandige woonruimte voor niet-commerciële zorg en er geen individuele huurovereenkomsten zijn, geldt de vaste grondwaarde per m² bvo voor niet- woonbestemmingen. In deze situatie is zorg het primaire doel en

huisvesting secundair. Verpleegtehuizen zijn veel voorkomende voorzieningen die hiervoor in aanmerking komen.

Bedrijfswoningen/dienstwoningen

Er is een verschil tussen de grondwaardebepaling voor dienstwoningen en de grondwaarde voor reguliere woningen. Van een dienstwoning is sprake als de woning slechts bestemd is voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw, noodzakelijk is. De woning is veelal verbonden aan een bepaalde functie of beroep en is faciliterend aan een niet-woonbestemming. De dienstwoning kan niet van het hoofdrecht afgesplitst worden dan wel los verhandeld worden. Dienstwoningen zijn zodoende geen zuivere woningen, en mogen publiekrechtelijk ook geen woonbestemming hebben. Er is zodoende sprake van een beperking (privaatrechtelijk en/of publiekrechtelijk), die een waardedrukkend effect heeft. Bij een dienstwoning wordt de grondwaarde gewaardeerd conform de genormeerd residuele grondprijssystematiek.

Wonen op het water

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

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

Waterwoningen worden aangemerkt als woningen, in die zin dat nieuwe ligplaatsen voor waterwoningen in erfpacht worden uitgegeven. Voor woonboten geldt gezien het specifieke karakter van dit vastgoedsegment dat de grondwaarde per geval bepaald wordt. Hierbij wordt rekening gehouden met het type woonboot (woonschepen, woonvaartuigen en woonarken) waarvoor een ligplaats bestemd is.

Recreatiewoningen

Een recreatiewoning is een gebouw dat naar zijn constructie c.q. inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot bewoning ten behoeve van recreatie geldend dag- en of nachtverblijf van één of meer personen, voor een vastgelegde maximale periode per kalenderjaar. De marktwaarde van een recreatiewoning zal in veel gevallen afwijken van een reguliere woning. Het bestemmingsplan (publiekrecht) en de privaatrechtelijke beschrijving zijn hierin onder meer waardedrukkende factoren.
Omdat de bestemming 'recreatiewoning' niet voorkomt in het erfpachtbeleid, wordt de grondwaarde bepaald op basis van correctiefactoren op de marktwaarde van een reguliere koopwoning. De formule voor het bepalen van de marktwaarde is als volgt:

$$MW_{\text{reguliere koopwoning}} \times Factor_{\text{recreatie}} \times Correctiefactoren_{\text{overige kenmerken}} = MW_{\text{recreatiewoning}}$$

Van belang is dat het enkel gaat om wonen. Wanneer het object ook andere functies heeft, zoals bedrijfsruimte zal het woongedeelte als reguliere woning worden gewaardeerd. Volgens de definitie van het CBS gaat het om woningen "bestemd voor bewoning gedurende de vakantie". Wanneer de woning 8 maanden of meer mag

worden bewoond kan dit niet goed meer als recreatiewoning worden aangemerkt. Het object zal dan als reguliere woning worden gewaardeerd.

Factor recreatie
Wat betreft de factor recreatie geldt het volgende:
Gaat het om een gebied met een hoge recreatieve waarde, zoals met veel groen en/of water, dan is de correctiefactor ten opzichte van een reguliere woning in de omgeving een afslag van 5%.

De volgende richtlijnen geven aan of de locatie een hoge recreatieve waarde heeft:
- Het ligt in een gebied dat in aangeduid als recreatiegebied, algemeen kenmerk is dat veel van deze terreinen tevens een bepaalde mate van biodiversiteit hebben. In Amsterdam zijn dit bijvoorbeeld de Tuinen van West, het Amsterdamse bos, de Oeverlanden en het Diemerbos.
- Het ligt in de directie nabijheid (acceptabele loopafstand) van natuurgebieden, bos of water/meren. Volgens Kennisplatform CROW is dit 300 m voor ontspanning en recreatie.
- Als de woning op een park staat met veel faciliteiten. Denk hierbij aan faciliteiten zoals een zwembad (overdekt en buiten), de aanwezigheid van een restaurant en speeltuintjes.

Wanneer het een normale woonwijk betreft en er veel reguliere woningen in dezelfde buurt zijn, zonder gebruiksbeperking, dan is de afslag 4% per maand dat de woning niet bewoond mag worden (gebaseerd op 25% voor een halfjaar). Het maximale aantal maanden waarbij een afslag wordt toegepast is 6 maanden.

Correctiefactoren overige kenmerken
De uitgangspunten van de overige kenmerken waarvoor een correctiefactor op de marktwaarde van de koopwoning geldt zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Situatie	Afslag	Grondwaardebepaling
Verhuur niet toegestaan	1/12 marktwaarde afslag	Recreatiewoning
Perceel groter dan 300 m2	Aparte waarde tuin	Maatwerk
Bewoonduur < 6 mnd	Geen	Recreatiewoning
Speciale locatie	Opslag variabel	Recreatiewoning
Ligplaats boot/Waterperceel	Afhankelijk hoofdfunctie	25 % van hoofdfunctie

Flexwoningen

Flexwoningen zijn woningen op een tijdelijke locatie. De woningen zijn herbruikbaar en de kwaliteit is vergelijkbaar met een permante woning. De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen uit het Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouwwoningen. Hiervoor dient een maatwerkadvies bij TAG te worden opgevraagd.

Kleine woningen

Voor woningen die kleiner zijn dan 40 m² go, vaak studentenwoningen en jongerenwoningen, wordt de grondwaarde residueel bepaald volgens de algemene werkwijze bij de grondwaardebepaling. Volgens de anti blokhok regeling mag de huur van een woning, kleiner dat 40 m² go, niet meer zijn dan de liberalisatiegrens.

Studenten- en/of jongerenwoningen

Met studenten- en/of jongerenwoningen wordt gerefereerd naar huurwoningen ten behoeve van een bepaalde doelgroep waarvoor een maximale huurgrens wordt gehanteerd. Voor de kwaliteitskortingsgrens wordt uitgegaan van een maximale kale aanvangsmaandhuur per woning. De kale huur voor deze woningen is bepaald door de maximale subsidiabele huur met de maximale subsidiabele servicekosten te verlagen. De beleggingswaarde minus stichtingskosten is de residuele grondwaarde.

Ook kan de lage aftoppingsgrens of liberalisatiegrens als prijsgrens voor deze doelgroepen worden gehanteerd.

De prijsgrens die wordt gehanteerd voor de doelgroep is hiermee van invloed op de beleggingswaarde en de uiteindelijke residuele grondwaarde. TAG adviseert afzonderlijk voor deze specifieke bestemming.

Wooncoöperatieven

Een wooncoöperatief is een woonvorm waarbij de bewoners invloed hebben op de exploitatie en het beheer van de woning. Het coöperatief is eigenaar van het onroerend goed. Het dagelijks bestuur van het coöperatief ligt bij de bewoners.
De uitwerking van de wooncoöperatieven kent een lagere grondwaarde door een afslag op de marktwaarde. De afslag is afhankelijk van de locatie en de woninggrootte. Voor meergezins eeuwigdurende middeldure huurwoningen worden sinds 2025 vaste grondwaarden per kalenderjaar vastgesteld voor heel Amsterdam.

Functiestapeling

Als in de plint niet-woonbestemmingen worden gerealiseerd dan is hier in de stichtingskosten van de bovenliggende woningen rekening mee gehouden. Ook wordt in de stichtingskosten rekening gehouden met een ondergelegen parkeergarage.

Toeslag geluidbelaste locatie

Als woningen worden gerealiseerd op een geluidbelaste locatie kan rekening worden gehouden met extra kosten die samenhangen met geluidwerende voorzieningen om aan het Bouwbesluit te voldoen. Deze toeslag wordt meegenomen in de herbouwkosten van de woning en leidt tot een lagere grondwaarde per woning.

Bouwhoogte

Aangezien de bouwkosten een grote relatie hebben met de bouwhoogte van een gebouw, is dit een belangrijke parameter en houden de genormeerde stichtingskostenreferenties hier rekening mee. De bouwhoogte beïnvloed de algehele constructie: hoe hoger de bouw, hoe complexer, wat resulteert in hogere totale stichtingskosten en kosten per vierkante meter. Bij genormeerde grondwaardebepaling wordt een referentie gekozen die zo goed mogelijk aansluit bij de typologie en bouwhoogte (op basis van het aantal bouwlagen) zoals vastgesteld in het plan of bestemmingsplan, gebaseerd op het aantal bouwlagen. De genormeerde referenties zijn gebaseerd op vaste parameters, het feitelijke gebouw en de situatie zal hier dan ook altijd van afwijken.

In bepaalde situaties, wanneer significant onderscheid is te maken tussen verschillende bouwvolumes worden twee of meerdere referenties gehanteerd. Er wordt niet gekeken naar de interne ontsluiting van het gebouw of het aantal entrees en kernen, dit omdat

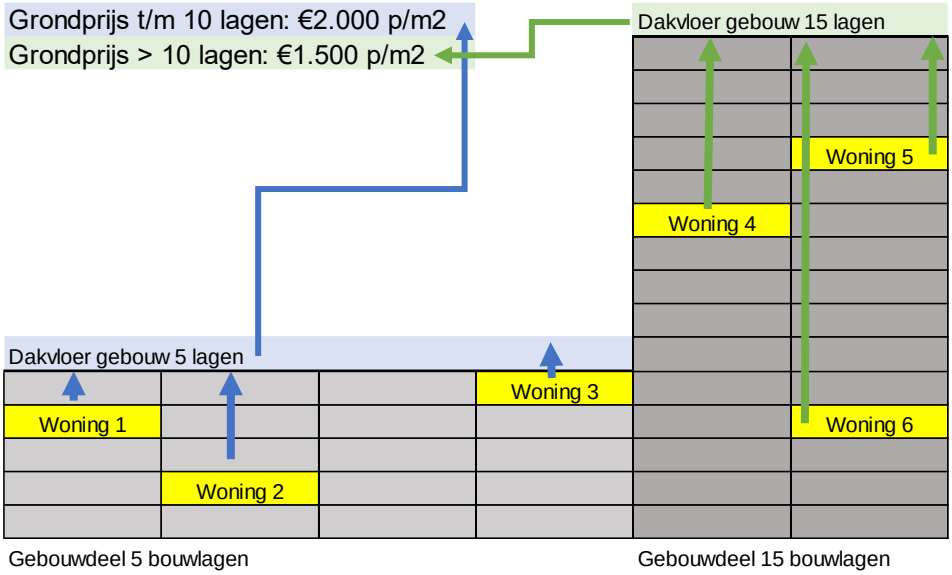
te specifiek is ten aanzien van de genormeerde werkwijze. Het doel is om op consistente wijze de grondwaarde te bepalen in elke fase van een project. Door te normeren op maximale bouwhoogte kan meer uniformiteit worden bereikt.

De beoordeling van de mate waarin het bouwvolume en bouwhoogte significant afwijken en er onderscheid wordt aangebracht in de te hanteren referentie(s) is aan de adviseurs van TAG. Om hier globaal duiding aan te geven worden drie versimpelde situaties toegelicht:

1: Gebouwvolume met maximale bouwhoogte van 30m:
Een referentie op basis van 12 lagen wordt gehanteerd, hoewel dit niet exact overeenkomt met de situatie binnen de hoogtegrens van 30 meter. Voor eventuele uitkragende delen en een bredere plint gelden dezelfde grondwaarden, tenzij deze significant afwijken of deel uitmaken van het hoofdvolume.

2: Gebouwvolume met variërende bouwhoogtes van 30m, 25m en 20m:
In de meeste gevallen wordt de variatie in bouwhoogte niet als significant beschouwd. Daarom wordt vaak een referentie van 12 lagen gehanteerd, zelfs als een referentie van 8 lagen passender zou zijn voor het deel van 20m. Dit voorkomt te veel variatie in grondprijzen.

3: Gebouwvolume met variërende bouwhoogtes van 60m en 30m:
Hier is een significant verschil in bouwhoogte, waardoor twee referenties worden gebruikt. Het gebouw wordt opgedeeld in twee algemene volumes. In andere gevallen kunnen dit ook meerdere volumes zijn. Zelfs als woningen of units bereikbaar zijn via gedeelde verkeersruimtes of kernen, wordt gekeken naar de dakvloer van deze volumes. De scheiding kan worden gemaakt bij appartementen of units die een dakvloer delen met bovenliggende volumes. De hoogte van het bovenliggende dakoppervlak bepaalt dus welke grondwaarde er gehanteerd dient te worden. Onderstaande voorbeeldafbeelding geeft dit illustratief weer. Hierbij geldt voor woning 1,2 en 3 een grondprijs van € 2.000 per m² en voor woning 4,5 en 6 is dit € 1.500 per m².



Woninggrootte

De gemiddelde woninggrootte van woningen die onderdeel zijn van de berekening voor een erfpachtaanbieding, bepaalt de prijscategorie die van toepassing is voor de specifieke woonbestemming.

***Rekenvoorbeeld**: een wijziging van een bestaand erfpachtrecht waar 80 MDH appartementen met woninggroottes van 42 m² - 80m² GO (4.320 m2 in totaal) en 50 vrije sector woningen met woninggroottes van 55 m² - 110 m² GO (3.700 in totaal) worden ontwikkeld. De gemiddelde woninggrootte van alle MDH woningen samen is 54 m² GO en die van vrije sector koopwoningen is gemiddeld 74 m².*

Het gemiddelde GO van MDH is 4.320 / 80 = 54 m²
Het gemiddelde GO van vrije sector koopwoningen is 3.700 / 50 = 74 m²

Voor MDH woningen worden (ter illustratie) prijscategorieën afgegeven van:

40 tot 50m²	*€ 2.000 per m2 GO*
50 tot 60m	*€ 1.400 per m2 GO (van toepassing in rekenvoorbeeld)*
60 tot 70 m²	*€ 900 per m2 GO*
groter dan 70m²	*€ 500 per m2 GO*

Voor koopwoningen worden prijscategorieën afgegeven van:

< 60m²	*€ 3.000 per m2 GO*
=> 60 m²	*€ 2.500 per m2 GO (van toepassing in rekenvoorbeeld)*

***Grondwaarde**: De grondwaarde voor MDH woningen is in dit geval 4.320 * 1.400 = € 6.048.000 en voor vrije sector koopwoningen is 3.700 * 2.500 = € 9.250.000.*

Overige toeslagen

Naast een toeslag voor geluid of een functiestapeling, kan de grondprijsadviseur in overleg met de bouwkostenadviseur extra toeslagen opnemen.

3 Niet-wonen

De grondwaarde voor niet-woonbestemmingen wordt op residuele wijze bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde (zie paragraaf 1.4). De grondwaarden zijn onder andere afhankelijk van de locatie en de ligging van de ruimte.

3.1 Kantoorruimte

Onder kantoorruimte wordt verstaan: het vastgoed waarbinnen, volgens haar constructie en inrichting, management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureau gebonden werkzaamheden plaatsvinden.

Zakelijke dienstverlening

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

3.2 Bedrijfsruimte

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan het vastgoed, dat volgens haar constructie en inrichting, gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het bvo wordt gebruikt als bedrijfsruimte. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten. Een grondwaarde voor bedrijfsruimte is van toepassing, als de ruimte voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en/of de aanwezigheid van loadingdocks.

Floor/Space-index niet woon-bestemmingen (FSI)

Voor niet-woonbestemmingen (m.u.v. bedrijfsruimte tot en met 50% ondersteunend kantoor) geldt dat de bebouwing (bvo's), parkeerplaatsen, eventueel aanwezige horecaterrassen, ongeacht de FSI, afzonderlijk geprijsd worden. Het onbebouwde deel van het perceel krijgt pas een grondwaarde (gewogen gemiddelde grondwaarde op basis van de bestemmingen waartoe dit onbebouwde deel dient) als het totale gebruik kleiner is dan het perceeloppervlak. Het totale gebruik is de som van de bvo's, oppervlakte horecaterras en parkeren (zowel maaiveld als bebouwd). Deze regel is ook van toepassing als op het perceel sprake is van een combinatie van meerdere niet-woonbestemmingen, waaronder ook bedrijfsruimte tot en met 50% ondersteunend kantoor.

FSI bedrijfsruimte max. 50% ondersteunend kantoor

Voor erfpachtrechten met alleen bedrijfsruimte tot en met 50% ondersteunende kantoorruimte geldt dat wanneer de FSI kleiner of gelijk is aan 1, de grondwaarde per m² onbebouwd terrein gelijk is aan de grondwaarde per m² bvo bedrijfsruimte. Het onbebouwde deel (ongeacht het gebruik daarvan: parkeren, laden en lossen of iets

anders) is het kaveloppervlak minus de totale bvo's. Is de FSI groter dan 1, dan wordt alleen de grondwaarde van de totale bvo's bedrijfsruimte afgerekend.
Er wordt geen aparte grondwaarde voor de parkeerplaatsen afgerekend, omdat die al in de grondwaarde voor de bedrijfsruimte is verdisconteerd. Deze regel geldt alleen wanneer parkeren niet als zelfstandige bestemming wordt geëxploiteerd en onderdeel is van het erfpachtrecht bedrijfsruimte.
Wordt parkeren afgesplitst in een afzonderlijk erfpachtrecht, dan wordt hier uitgegaan dat parkeren zelfstandig wordt geëxploiteerd. Er is dan sprake van een bestemmingswijziging en de parkeerplaats in de nieuwe situatie krijgt een marktconforme grondwaarde.

In bijlage D wordt aan de hand van enkele rekenvoorbeelden verduidelijkt hoe de totale grondwaarde bij verschillende FSI's en onbebouwd wordt bepaald.

Footprintmethodiek

Voor bedrijfsruimten op bedrijventerreinen wordt door TAG een eenheidsprijs per m² bvo of m² kavel bepaald, afhankelijk van de FSI. In geval van een FSI < 1 kan de situatie zich voordoen dat vierkante meters kavel dubbel worden afgerekend als op een kavel naast, op of als onderdeel van het bedrijfsgebouw nog een andere functie bestaat of wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld een bedrijfswoning of horeca. Deze functie is niet ondergeschikt aan de hoofdbestemming en de grondwaarde van deze functie wordt zodoende afzonderlijk bepaald. In voorkomende gevallen dient eerst de grondwaarde van de hoofdbestemming bedrijfsruimte bepaald te worden, ofwel het aantal m² kavel maal de grondwaarde van bedrijfsruimte.
Uitgangspunt van de 'footprintmethodiek' is dat een deel van het kaveloppervlak gecompenseerd wordt voor een tot de andere functie toe te rekenen deel van het kaveloppervlak. Van belang hierbij is het maximale aantal lagen dat gerealiseerd wordt op het kavel. Het bruto vloeroppervlak van de andere functie, bijvoorbeeld bedrijfswoning of horeca, gedeeld door het aantal bouwlagen van het gebouw, wordt in mindering gebracht op het kaveloppervlak. Vervolgens wordt voor het resterende kaveloppervlak de grondwaarde van bedrijfsruimte bepaald, en voor de andere functie de grondwaarde gebaseerd op het aantal m² bvo vermenigvuldigd met de betreffende eenheidsprijs. Beide grondwaarden bij elkaar opgeteld vormt de totale grondwaarde van het kavel.

In formulevorm:

$$(P_b x\ (M_k - \frac{M_a}{B_{max}})) + (P_a x\ M_a)$$

waarbij:
P_b = eenheidsprijs bedrijfsruimte
P_a = eenheidsprijs andere functie
M_k = totaal kaveloppervlak
M_a = bruto vloeroppervlak andere functie
B_{max}= maximaal aantal bouwlagen

Let op: als de eenheidsprijs per m² bvo van de andere functie lager is dan de eenheidsprijs van bedrijfsruimte, dan vindt er geen compensatie plaats en wordt de totale grondwaarde van het kavel bepaald door de m² kavel te vermenigvuldigen met

de eenheidsprijs van bedrijfsruimte. De totale grondwaarde van het kavel mag nooit lager uitvallen dan de m² kavel vermenigvuldigd met de eenheidsprijs van bedrijfsruimte.

In bijlage D wordt aan de hand van enkele rekenvoorbeelden verduidelijkt hoe de totale grondwaarde bij het toepassen van de footprintmethode wordt bepaald.

Bedrijfsruimte in de plint

Sinds de ICT zich in de jaren tachtig van de vorige eeuw sterk heeft ontwikkeld, heeft een aantal sectoren een trend laten zien waarin het productieproces aanzienlijk is vereenvoudigd (bijvoorbeeld bepaalde drukkerijen). Dergelijk gebruik komt vaak voor in plinten waarbij de huurniveaus in lijn zijn met plintruimtes voor kantoorruimte of winkels. Als er sprake is van de bestemming bedrijfsruimte zonder dat de ruimte voldoet aan de bovengenoemde fysieke kenmerken van bedrijfsruimte, dan wordt de bestemming kantoorruimte of detailhandel gebruikt en wordt een overeenkomstige grondwaarde gehanteerd. Hierbij wordt teruggevallen op referentiehuren van soortgelijke bestemmingen in de omgeving.

Als de bestemmingen bedrijfsruimte en kantoorruimte zelfstandig gebruikt worden (bijvoorbeeld eigen ingang, aparte gebruiker en/of separaat huurcontract etc.) gelden er separate grondwaarden, één voor bedrijfsruimte en de ander voor kantoorruimte.

Verdiepingsvloeren

Bij wijzigingen zoals uitbreidingen en bestemmingswijzigingen (waarbij de nieuwe bestemming bedrijfsruimte is) geldt voor alle verdiepingsvloeren in principe de grondwaarde voor kantoorruimte. Alleen van de begane grond van deze objecten wordt verondersteld dat ze als bedrijfsruimte wordt afgerekend mits deze ook daadwerkelijk als bedrijfsruimte is gebouwd en gebruikt.
Een grondwaarde voor bedrijfsruimte op de hoger gelegen etages is mogelijk, als het feitelijk (beoogd) gebruik conform bovenstaande definitie van bedrijfsruimte is, ervan uitgaande dat dit gebruik ook publiekrechtelijk is toegestaan.
Aanvullend ter ondersteuning hanteert de gemeente bijvoorbeeld de functionele bouwkundige kenmerken voor bedrijfsruimte. Immers leert de praktijk dat wanneer een gebouw bouwkundig niet geschikt is voor activiteiten die vallen onder de bestemming bedrijfsruimte, er dan feitelijk ook geen bedrijfsruimte zal worden gevestigd/uitgeoefend.

Co-locaties

Onder co-locaties (communication-locations) wordt verstaan een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie, opslag en beheer van data in de informatietechnologie en/of telecommunicatie. Het betreft ICT- en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals switchhouses en hostingactiviteiten. Co-locaties vormen sinds 2001 een aparte bestemmingscategorie in het erfpachtcontract, waarvoor een aparte grondwaarde geldt.

Showroom

Onder showroom wordt verstaan een ruimte ten behoeve van het tentoonstellen van te verkopen producten en/of diensten. Een showroom kan voorkomen in combinatie met een kantoor- of bedrijfsruimte. De grondwaarde van showroom is afhankelijk van het daadwerkelijke gebruik en de locatie. Zolang de showroom, wat betreft oppervlakte, ondergeschikt is aan de hoofdbestemming, geldt de grondwaarde van de hoofdbestemming.

Ondergeschikt is wanneer het bvo van de showroom kleiner is dan 50% van het bvo van de hoofdbestemming. Voor showrooms die qua oppervlak niet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming worden afzonderlijke grondwaarden bepaald.

Creatieve industrie

Voor de creatieve industrie geldt geen apart (afwijkend) grondprijsbeleid. Ook is het geen afzonderlijke erfpachtbestemming. De hoogte van de grondwaarden voor de creatieve industrie wordt bepaald door het feitelijke gebruik. De aard en het gebruik van de ruimte bepalen onder welke categorie (of combinatie van de twee: bedrijfs- en kantoorruimte) de ruimte valt. Een reclamebureau bijvoorbeeld valt onder de bestemming kantoorruimte, dus geldt hierbij de grondwaarde voor kantoorruimte.

3.3 Detailhandel

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

De grondwaarde voor detailhandel wordt op residuele wijze bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde (zie paragraaf 1.4). De grondwaarden zijn onder andere afhankelijk van de locatie, de ligging van de ruimte op de begane grond of op verdieping of kelder, de branchering en de oppervlakte. Deze grondwaardeberekening is veelal maatwerk.

Winkelruimte

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

Winkelconcentratie

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

Supermarkt

Onder supermarkt wordt verstaan een (relatief grote) zelfbedieningszaak waar onder andere voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht. Een supermarkt valt onder de bestemming detailhandel. Supermarkten bevatten doorgaans een groter verhuurbaar vloeroppervlak dan gemiddelde commerciële functies in de plint. Daarnaast is het risicoprofiel van een supermarkt met een grote toeloop en hoge omzetsnelheid lager.

PDV

PDV-winkels (Perifere Detailhandels Vestigingen): deze verkopen vooral volumineuze artikelen. Qua branches zijn ze beperkt tot doe het zelf bouwmarkten en winkels in meubels en woninginrichting. Deze veelal grote(re) vestigingen met volumineuze goederen pasten fysiek meestal niet in gewone winkelcentra en werden daarom daarbuiten, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen, toegestaan. In Amsterdam zijn PDV-winkellocaties onder meer te vinden op (delen van) de Klaprozenweg, Amstel III, Sloterdijk III, Spaklerweg en bedrijventerrein Schinkel.

GDV

GDV-winkels (Grootschalige Detailhandels Vestigingen): hier is niet het volume van het artikel bepalend, maar de omvang van de winkel. Het gaat om winkels met een winkelvloeroppervlak van ca. minimaal 1.500 m² bvo per bedrijfsvestiging in één branche. Shop-in-Shop is niet toegestaan. Voor GDV-winkels gelden in principe geen branchebeperkingen, hoewel dagelijkse artikelen zijn uitgesloten. GDV-locaties in Amsterdam bevinden zich op de Arena Boulevard in Zuidoost en op de Zuidermolenweg op bedrijventerrein Osdorp in Nieuw-West.

Brancheverbreding

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

Consumentgerichte dienstverlening

Ondernemingen binnen de sector consumentgerichte dienstverlening hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden, net als bij winkels, veelal aangeboden via een balie). Daarom wordt de grondwaarde voor consumentgerichte dienstverlening in een winkelconcentratie of elders in de stad, gelijk gesteld aan de grondwaarde voor detailhandel. Voorbeelden van deze consumentgerichte diensten zijn: reisbureaus, uitzendbureaus, makelaars, bankfilialen, hypotheekadviseurs, internetgelegenheden, kopieerwinkels, gereedschapsverhuur en dergelijke.

3.4 Horeca

De afkorting horeca staat voor 'hotel, restaurant en café'. Onder 'hotel' vallen alle hotels en (afhankelijk van de verblijfsduur) long-stay appartementen. Onder 'restaurant en café' vallen functies zoals café, bar, restaurant, fastfood-restaurant, koffiehuis, lunchroom en nachtclub.

Hotel

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

Grondwaarden voor hotels worden genormeerd residueel bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde (zie paragraaf 1.4). Bepalend voor de grondwaarde zijn onder meer de volgende elementen:

- het stersegment conform de Europese Hotelclassificatie (EHC),
- de te verwachten kameropbrengsten en bezettingsgraad op basis van de gemiddelde resultaten in het verleden van de hotelmarkt in Amsterdam en de toekomstverwachtingen,
- verhouding logies ten opzichte van "food en beverage" en overige inkomsten,
- ligging van het hotel ten opzichte van het openbaar vervoer (knooppunten), luchthaven Schiphol, het centrum, de zakencentra, de uitvals- en snelwegen.

Long stay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een zelfstandige woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen

die buiten de gemeente hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben. Bij long/extended stay wordt onderscheid gemaakt tussen verblijf langer en korter dan 6 maanden. Bij een verblijf korter dan 6 maanden geldt de grondwaarde voor hotels, bij een verblijf langer dan 6 maanden geldt in principe de grondwaarde voor wonen.

Short stay

Het structureel aanbieden van zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning voor een aansluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden. Indien de woning langer dan 6 maanden wordt verhuurd dan is er sprake van regulier wonen (huur) en geldt de grondwaarde voor wonen. Bij een verblijf korter dan 6 maanden geldt de grondwaarde voor hotels.

Congresruimte

Een congresruimte (een ruimte die wordt gebruikt voor vergaderingen, seminars, congressen, presentaties, feesten en dergelijke) is vaak een onderdeel van een hotel. Zolang de congresruimte ondergeschikt is aan de hoofdbestemming (oppervlakte congresruimte ≤30% dan de oppervlakte van de hoofdbestemming), geldt de grondwaarde van de hoofdbestemming. Voor congresruimten die qua oppervlak niet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming gelden afzonderlijke grondwaarden.

Restaurant en café

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

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

De grondwaarden voor restaurant en café worden residueel bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde (zie paragraaf 1.4). Iedere categorie restaurant en café kent doorgaans een andere grondwaarde. Daarom is het van belang om in de grondprijsadviezen en erfpachtovereenkomsten het type horeca te omschrijven conform bovenstaande omschrijving. In geval van een bestemming met een gemengde beschrijving kan er specifiek maatwerk geleverd worden.

Geïntegreerde (of ondersteunende) horeca

Cafés en restaurants komen ook voor in combinatie met een andere hoofdbestemming, bijvoorbeeld in een winkel, een sportschool of kantoorruimte. Er is sprake van ondersteunende horeca als voldaan wordt aan de onderstaande voorwaarden:

- de horeca is slechts bedoeld en alleen toegankelijk voor de gebruikers van de hoofdbestemming en daarmee fysiek afgezonderd voor overige gebruikers/consumenten (bijvoorbeeld een bedrijfskantine);
- de ruimte heeft geen eigen entree;
- de horeca heeft geen andere openingstijden dan de hoofdbestemming;
- de horeca kan niet worden gesplitst in een afzonderlijk erfpachtrecht; in dergelijke gevallen geldt de grondwaarde voor de hoofdbestemming in plaats van een aparte grondwaarde voor horeca.

In specifieke gevallen zoals een bedrijfskantine geldt de grondwaarde van de hoofdbestemming. In alle andere gevallen geldt de grondwaarde van reguliere horeca.

Terrassen bij horeca

Voor horecaterrassen geldt een afslag van 75% (of factor 0,25) op de grondwaarde voor horeca. Er geldt geen afslag als de terrassen permanent overdekt en/of verwarmd zijn.

3.5 Cultuur & ontspanning, recreatie en sport

De grondwaarde voor deze bestemmingen wordt op de genormeerd residuele wijze bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde (paragraaf 1.4). De grondwaarden zijn onder andere afhankelijk van de locatie, de ligging van de ruimte op de begane grond of op verdieping of kelder, de branchering en de oppervlakte. Zie ook de rekenregels in hoofdstuk 1 voor onbebouwde delen.

Cultuur & ontspanning

Onder cultuur & ontspanning verstaan we alle vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn theater, saunacomplex en bioscoop.

Recreatie

Onder recreatie verstaan we alle (actieve) vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van recreatie, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn; lasergame-hal, skydive-hal, indoor paintball, kartbaan en speelparadijs.

Sport

Onder sport verstaan we alle vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van sport, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn: sportschool, zwembad en tennispark.

Onder deze bestemmingen valt een veelheid aan bedrijfssoorten die doorgaans een andere grondwaarde hebben. Daarom is het van belang om in de erfpachtcontracten de precieze toegestane functie of bedrijfssoort nader vast te leggen.

De functies binnen de bestemmingen cultuur & ontspanning, recreatie en sport zijn ruim. Het kan hierbij gaan om een groot scala aan activiteiten, die diverse verschijningsvormen hebben. In veel gevallen is sprake van een combinatie van één of meer van de volgende bestemmingen: detailhandel, horeca, cultuur & ontspanning, recreatie en sport. Hierbij geldt dat de bestemming die overwegend voorkomt (meer dan de helft van het vloeroppervlak of kaveloppervlak) maatgevend is. Voor grotere erfpachtrechten is het mogelijk diverse bestemmingen naast elkaar te gebruiken.

Jachthaven

Een jachthaven is een accommodatie met zomerligplaatsen of passantenligplaatsen voor pleziervaartuigen, eventueel in combinatie met reparatie van recreatievaartuigen, exploitatie van winterstalling voor recreatievaartuigen en verkoop van motorbrandstoffen en andere benodigdheden voor recreatievaartuigen waarbij het waterperceel minimaal 60% bedraagt van het totale perceel ten behoeve van jachthaven. Het minimum ligt bij 60% omdat volgens de hierboven toegepaste definitie van jachthaven het zwaartepunt van de activiteiten ligt bij het exploiteren van ligplaatsen. Het landperceel van maximaal 40% is bedoeld voor reparatie, opslag en stalling ten behoeve van de jachthaven. Als er sprake is van minder dan 60% water, dan is de bestemming jachthaven niet van toepassing, maar de bestemming bedrijfsruimte, omdat het zwaartepunt dan ligt bij bijvoorbeeld reparatie en stalling.

Voor het bepalen van een grondwaarde voor jachthavens zijn er meerdere mogelijkheden, afhankelijk van de situatie:

- als de jachthaven bestaat uit maximaal 40% land, dan geldt de bestemming jachthaven en is de grondwaarde jachthaven van toepassing op zowel land als water;
- bij een landoppervlak van meer dan 40% is sprake van de bestemming bedrijfsruimte en geldt voor het totale landoppervlak de grondwaarde voor bedrijfsruimte en voor het watergedeelte een factor van 0,25 op de grondwaarde van bedrijfsruimte;
- bij de bestemming bedrijfsruimte is maximaal 30% ondersteunend kantoor toegestaan;
- voor ander gebruik zoals detailhandel, horeca en wonen geldt een andere grondwaarde dan jachthaven of bedrijfsruimte.

3.6 Overige bestemmingen

Naast de belangrijkste bestemmingen die hiervoor aan de orde kwamen bestaat er in Amsterdam vraag naar grond voor een grote diversiteit aan overige bestemmingen waarvoor dikwijls een grondwaardebepaling noodzakelijk is. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- Sociaal maatschappelijke bestemmingen op het gebied van onderwijs, religie, welzijn, zorg en medisch.
- Infrastructuur en nutsvoorzieningen zoals onderstations, gelijkrichterstations, gasverdeelstations, gasontvangstations, glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen t.b.v. distributie van energie, telefonie, internet, water.
- Andere overige bestemmingen zoals warmte-koudeopslag (WKO), reclamemasten, windmolens etc.

Sociaal-maatschappelijk

Binnen de gemeente Amsterdam werd in het verleden voor deze voorzieningen altijd de standaard vaste grondwaarde gehanteerd. Met de commercialisering van deze sector is dit een achterhaald uitgangspunt. Voor de meeste voorzieningen is het uitgangspunt dat de grondwaarden residueel bepaald worden. Het beleid is gemaakt om ruimte te bieden voor residuele grondwaardebepaling in gevallen waar de marktwerking leidt tot commercieel winstgevende business cases. In veel gevallen zal dit niet het geval zijn, en wordt teruggevallen op de minimale grondwaarde (paragraaf 1.4). De (cumulatieve) voorwaarden die bij de minimale grondwaarde gelden zijn:

- een rendabele exploitatie is niet mogelijk vanwege de privaatrechtelijke beperkingen en,
- de erfpachter is een non-profit instelling die wordt gesubsidieerd door de overheid.

Indien aan één van de twee voorwaarden wordt voldaan dan wordt de grondwaarde genormeerd residueel bepaald door TAG. Het kan zijn dat de residuele som negatief is en zodoende de minimale grondwaarde geadviseerd wordt, bijvoorbeeld als gevolg van vergaande privaatrechtelijke beperkingen. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid.

Zorgwoningen

Voor zorgwoningen (woonzorgcomplex) geldt in principe hetzelfde grondprijsbeleid als voor reguliere woningen (extramuraal). Ook als het huurwoningen voor zorgbehoevenden betreft gelden dezelfde uitgangspunten omdat het om een woning gaat waar een reguliere huur voor wordt betaald door de huurder. Alleen als er geen huur wordt betaald en financiering van de huisvesting plaatsvindt via het zorgstelsel (intramuraal), is er sprake van een welzijnsvoorziening waarvoor de vaste grondwaarde per m² bvo geldt (zie paragraaf 1.4).

Gezondheidscentrum

Voor een gezondheidscentrum geldt de vaste grondwaarde per m² bvo (paragraaf 1.4). Voorwaarde hierbij is dat alle voorzieningen in het gezondheidscentrum één gemeenschappelijke hoofdentree hebben en dat ze onderdeel uitmaken van één erfpachtrecht.

Alles-in-één-school

Een 'alles-in-één-school' is een integrale voorziening met een aanbod in opvang, (voorschoolse) educatie en naschoolse activiteiten. Het betreft een samenwerkingsverband tussen tenminste de opvangorganisatie en het onderwijs. Voor alle opvang, onderwijs en naschoolse voorzieningen binnen een alles-in-één-school geldt de vaste grondwaarde per m² bvo (paragraaf 1.4). Cumulatieve voorwaarden bij deze vaste grondwaarde zijn:

- de betreffende alles-in-één-school voldoet aan de eisen die de gemeente (OJZ) stelt aan het concept alles-in-één-school;
- de kinderopvangvoorzieningen van de alles-in-één-school worden door de gemeente (Gemeentelijk Vastgoed) gerealiseerd.

Indien er naast voornoemde voorzieningen, te weten aanbod in opvang, (voorschoolse) educatie en naschoolse activiteiten, ook andere voorzieningen worden gerealiseerd, zal de grondwaarde worden herzien.

Broedplaatsen

Voor broedplaatsen die zijn goedgekeurd door de CAWA (Commissie voor ateliers en (woon)werkpanden) geldt de vaste grondwaarde per m² bvo. Voor broedplaatsen die niet zijn goedgekeurd door de CAWA, geldt dat de grondwaarde residueel wordt bepaald met een ondergrens van de minimale grondwaarde (paragraaf 1.4).

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke burger tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren niet alleen vastgoed benodigd voor het 'transport' van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming tot nutsvoorzieningen, maar ook riolering en openbaar vervoer. Met de openstelling van andere netwerken zoals kabeltelevisie en glasvezel voor andere aanbieders behoren ook deze naar hun aard tot nutsvoorzieningen. Nutsvoorzieningen vielen aanvankelijk vaak direct onder de verantwoordelijkheid van het openbaar bestuur. In de loop van de

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

Belangrijke kenmerken van nutsvoorzieningen zijn:
- ze dienen het algemeen belang;
- het betreft als regel open transportnetwerken voor verschillende aanbieders waarover deze diensten/product aan de consument leveren, (uitzonderingen wel behorend tot nutsvoorzieningen maar slechts open voor eigen leveringen zijn: leveringsnet Westpoort Warmte, Waterleidingnet (stichting Waternet) en Riolering (stichting Waternet; waterschappen AGV en NNK);
- de aanbieder van de voorziening heeft vaak een monopolistisch karakter;
- doorgaans wordt toezicht gehouden op het netbeheer en de toegankelijkheid tot het netwerk voor aanbieders (waakhonden).

Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste grondwaarde per m² bvo (paragraaf 1.4).

Uitzonderingen nuts

Voor de bepaling van de grondwaarde worden niet tot nutsvoorzieningen gerekend:
- vastgoed ten behoeve van de productie en opslag van gas, elektra, warmte;
- de eigen bedrijfsvoering van de producent of netbeheerder (w.o. kantoren);
- werven, garages, werkplaatsen voor de productie, beheer, onderhoud en opslag van voor het netbeheer/dienstverlening benodigde materiaal.

Voorzieningen OV

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer als tramrails, bushalten, abri's en dergelijke worden gerekend tot de weginrichting in beheer van V&OR. Hierover wordt geen grondwaarde berekend. Voorzieningen als gelijkrichterstations, eindhuisjes, waarin bus/tramchauffeurs hun rustruimte hebben en de lijnmanager kantoor houdt, vallen wel tot nutsvoorzieningen waarvoor de vaste grondwaarde geldt (paragraaf 1.4).

Kleine nutsvoorziening

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

Zendmasten

De Gemeenteraad van Amsterdam heeft op basis van een voordracht van Burgemeester en Wethouders van 8 juni 2000 het volgende besloten:
- de grond voor het plaatsen van zendmasten of voor opstelpunten van zendmasten niet in erfpacht uit te geven, maar te verhuren;
- voor het plaatsen van een opstelpunt (=antennemast met apparatuurgebouwtje) op door de gemeente in huur uit te geven grond een jaarhuur te rekenen van f 36.000, exclusief btw, prijspeil 2000, tenzij het door omstandigheden (bijvoorbeeld planologisch beleid of technische beperkingen) niet mogelijk is aan het opstelpunt meerdere antennes te bevestigen. In dat geval geldt een huurprijs per antenne van f 12.000 per jaar, exclusief btw, prijspeil 2000;
- geen canonverhoging in rekening te brengen voor het plaatsen van antennes op gebouwen die reeds op in erfpacht uitgegeven grond staan.

Voornoemde bedragen zijn in guldens weergegeven. TAG bepaalt voor een specifieke casus de waarde in euro's naar een specifiek (recenter) prijspeil.

WKO-installatie

Een WKO-installatie vormt als het ware de vervanging van traditioneler installaties voor verwarming, verkoeling en tapwater. Dergelijke installaties nemen ruimte in beslag, waarvoor canon of retributie verschuldigd is. Omdat veronderstelt wordt dat een WKO-installatie een collectieve voorziening vormt, moet een alternatieve grondslag voor de grondwaardebepaling worden vastgesteld, die zoveel mogelijk bij de traditionele uitgangspunten aansluit.
Een WKO-installatie bestaat uit ① ondergrondse bronnen, ② doorgaans in een opstelruimte geplaatste verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars en ③ overdrachtsstations door het hele gebouw, ④ alles met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur. Voor de bepaling van de grondwaarde voor de WKO-installatie als geheel gaan we uit van een gescheiden waardering van de bronnen en opstelruimte(n).

- Bronnen: De gemeente kan niet instaan voor de geschiktheid van de ondergrond voor warmte-/ koudebronnen van de gewenste capaciteit. Ook kan zij interferentie met andere WKO-installaties niet uitsluiten. Daarom is ervoor gekozen om alleen voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen, een vaste grondwaarde te hanteren per bron (paragraaf 1.4). Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde bepaald.
- Voor de opstelruimte bepalen we de grondwaarde op basis van de bvo's van de opstelruimte van de WKO-installatie en de grondwaarde per m2 bvo van de bestemming(en) / het gebruik waarvoor de WKO-installatie bestemd is:
  a. Als de WKO-installatie uitsluitend woningen bedient, dan is de waarde van de opstelruimte verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen.
  b. Als de WKO-installatie alleen niet-woonbestemmingen bedient, dan wordt de grondwaarde van de opstelruimte bepaald op basis van de volgende vergelijking:

$$Gw_{opstelruimte} = BVO_{opstelruimte} \times \frac{Gw_{complex}}{BVO_{complex}}$$

  c. Zit de WKO-installatie in een gemengd complex met woningen en niet-woonbestemmingen, dan ① is de grondwaarde voor het woningdeel van de opstelruimte verdisconteerd in de grondwaarde per m² go wonen en ② hoeft slechts de grondwaarde van de opstelruimte voor het niet-woningdeel berekend te worden. Hiervoor geldt de volgende vergelijking.

$$Gw_{opstelruimte} = BVO_{opstelruimte} \times \frac{BVO_{niet\ woonbestemming}}{BVO_{complex}} X \frac{Gw_{niet\ woonbestemming}}{BVO_{niet\ woonbestemming}}$$

Als voor een WKO-installatie een opstalrecht gevestigd wordt, dan behelst dat mede het gebruik van de opstelruimte. Dat opstalrecht vertegenwoordigt een waarde. Voor een opstelruimte zoals genoemd onder punt a en c (het woningdeel) wordt de grondwaarde gelijk gesteld aan de minimale grondwaarde die geldt voor niet-woonbestemmingen bij nieuwe gronduitgiften (paragraaf 1.4).

Een gebieds-WKO-installatie is een WKO-installatie die ten dienste staat van meerdere vastgoedeenheden, bijvoorbeeld een hele woonwijk. De hele wijk wordt bijvoorbeeld verwarmd en gekoeld via een collectief warmtenet met warmtepompen en een openbronssysteem. Dit in tegenstelling tot een WKO-installatie in een specifiek vastgoedobject dat inpandig gerealiseerd is en alleen ten dienste staat van dat object. Een gebieds-WKO kan inpandig maar ook in het openbaar areaal gerealiseerd zijn. Omdat de gebieds-WKO eigenschappen heeft van een nutsvoorziening geldt hiervoor de vaste grondwaarde per m² bvo. De beoordeling of een WKO-installatie een gebieds-WKO betreft wordt door TAG gedaan.

Alle overige bestemmingen

Voor alle andere overige bestemmingen zoals reclamemasten, windmolens en dergelijke wordt de grondwaarde residueel bepaald.

3.7 Parkeren

Onder parkeren wordt verstaan het gebruik van een terrein c.q. ruimte of een gedeelte daarvan voor het stallen van motorrijtuigen in overeenstemming met de bestemming. Parkeren hangt direct samen met andere functies, maar is toch een zelfstandige functie, die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is. Binnen het grondprijsbeleid bestempelen we parkeren dan ook als een aparte bestemming, waarvoor specifieke grondwaarden gelden.

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

- de bouwvorm (maaiveld, bebouwd, verdiept, et cetera);
- het type parkeren: stallings- of openbare parkeergarage;
- het geldende parkeerbeleid;
- de parkeerdruk / beschikbaarheid van parkeerplaatsen;
- de exploitatievorm.

Voor parkeerplaatsen op maaiveld wordt een norm van 25 m² gehanteerd. Dit is inclusief aan- en afrijdroutes. Als er een tekening beschikbaar is van de feitelijke situatie, prevaleert deze boven de norm bij het maken van een erfpachtberekening.

Parkeren bij overstap, verlengde afkoop onder AB1994 en conversie Vicarierechten wonen

Bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, verlengde afkoop van AB1994-rechten en conversie van Vicarierechten wonen is de Overstapregeling 2017 van toepassing op de afzonderlijke parkeerplaatsen bij een woning. De voorwaarde is dat de parkeerplaats dient te behoren aan de erfpachter van de woning. In deze gevallen wordt, wanneer de overstap, verlengde afkoop of conversie van de rechten (woning en parkeerplaats) tegelijk plaatsvindt, de buurtstraatquote van de woning toegepast om de grondwaarde van de parkeerplaats te verkrijgen. Indien voor de parkeerplaats geen WOZ-waarde beschikbaar is, wordt door de grondprijsadviseur de onbezwaarde waarde bepaald.

Fietsenstalling

Omdat bij fietsenstallingen, zowel in gebouwde als ongebouwde vorm, de marktwaarde nauwelijks hoger (of zelfs lager) is dan de stichtingskosten, geldt een

vaste grondwaarde per m² fietsenstalling. Deze grondwaarde is gekoppeld aan de minimale grondwaarde van een autoparkeerplaats (paragraaf 1.4) en wordt verkregen door de minimale grondwaarde van de autoparkeerplaats te delen door 25 m² (dit is de genormeerde oppervlakte van een parkeerplaats). Deze grondwaarde is ook van toepassing als de fietsenstalling gedeeltelijk wordt gebruikt voor scooters.

- Als de fietsenstalling geen zelfstandig recht is en uitsluitend woningen bedient, dan is de waarde verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen. Er wordt geen afzonderlijke grondwaarde voor de fietsenstalling bepaald.
- Zit de fietsenstalling in een gemengd complex met woningen en niet-woonbestemmingen, dan is de grondwaarde voor het woningdeel van de fietsenstalling verdisconteerd in de grondwaarde per m² go wonen en hoeft slechts de grondwaarde voor het niet-woningdeel berekend te worden.
- Als de fietsenstalling gesplitst wordt van het hoofdrecht (apart verhandelbaar) of er wordt een opstalrecht gevestigd, dan vertegenwoordigt het recht een waarde. Voor de hele fietsenstalling (zowel woning als niet-woningdeel) is de bovengenoemde minimale grondwaarde (afgeleid van de minimale grondwaarde van een autoparkeerplaats) van toepassing.
- De minimale grondwaarde is niet van toepassing als er naast de fietsenstalling binnen dezelfde ruimte ook nog andere activiteiten worden ontplooid.
- Voor stallingen ten behoeve van motoren geldt een op maat bepaalde grondwaarde.

Bijlage A: Afkortingen en begrippen

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

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

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

BVO — **Bruto vloeroppervlak**
Het bruto vloeroppervlak 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. Voor de bepaling van het bruto vloeroppervlak geldt de NEN 2580.

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

GO — **Gebruiksoppervlak**
De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (zie bijlage B). Voor de bepaling van het gebruiksoppervlak geldt de NEN 2580.

Ovb — **Overdrachtsbelasting**
Overdrachtsbelasting wordt geheven als onroerende zaken en zakelijke rechten ouder zijn dan twee jaar en wel in de volgende gevallen:
- Economische én juridische verkrijging van een onroerende zaak;
- Verkrijging van zakelijke rechten op een onroerende zaak;
- Wijziging van zakelijke rechten op een onroerende zaak.

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

NEN 2580 — **Nederlandse norm 2580**
Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden.

VVO	**Verhuurbaar vloeroppervlak** Het verhuurbaar oppervlak is het gebruiksoppervlak aangevuld met de "correctie glaslijn". Zie hiervoor NEN 2580. Het vvo geldt alleen voor niet-woonfuncties.

Bijlage B: BVO en GO

BVO (BVO)

Algemene definitie Het bvo van een woning wordt bepaald conform de NEN-2580.

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

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

BVO overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

Om het bvo van de gebouwgebonden overdekte buitenruimten te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle overdekte buitenruimten bij elkaar opgeteld. Dit kunnen bijvoorbeeld loggia's en open galerijen zijn.

BVO niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

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

BVO in overeenkomsten Gezien de soorten bvo's die NEN 2580 hanteert is een verwijzing naar de NEN alleen niet voldoende. Wanneer in overeenkomsten afspraken worden gemaakt waarbij bvo een rol speelt (bijv. realiseren van maximaal bvo of bijbetalen van extra bvo), dient specifiek opgenomen te worden wat hieronder verstaan wordt. Denk hierbij aan serres, dubbele gevels, ondergrondse bergingen en parkeergarages.

Gebruiksoppervlak (GO)

Algemene definitie De gebruiksoppervlakte van een woning wordt in Amsterdam bepaald conform de NEN-2580.

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

Bijlage C: Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies

Inleiding

Een precieze omschrijving van de bestemming, gebruiksvorm of functie is een vereiste om de juiste erfpachtgrondwaarde te bepalen.
Hieronder geven we een niet-uitputtende opsomming van bestemmingen en gebruiksvormen/functies met de bijhorende toelichting. Waar nodig, wordt in de erfpachtakte nader uitgewerkt wat voor dit erfpachtrecht de geldende bestemming is en wat het toegestane gebruik of functie is. Dit is in ieder geval verplicht bij de woonbestemmingen en niet-woonbestemmingen die een groot aantal uiteenlopende gebruiksvormen/functies hebben zoals horeca, cultuur & ontspanning, recreatie, sport en sociaal-maatschappelijk.

Wonen

Soorten woonbestemmingen:
- Koopwoning
- Markthuurwoning
- Permanente huurwoning
- Sociale huurwoning (niet AFWC)
- Middeldure huurwoningen 25 jr
- Middeldure huurwoningen eeuwigdurend (permanent)
- Jongeren- en/of studentenhuisvesting

Soorten woon gebruiksvormen/functies:
- Eengezinswoning
- Meergezinswoning
- Woonwerkwoning
- Dienstwoning
- Waterwoning/woonboot

Koopwoning

Een koopwoning is een woning waarvan de koopsom tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt door vraag en aanbod.

Markthuurwoning

Een markthuurwoning is een woning bestemd voor de vrije verhuur zonder beperkingen voor de huurprijs, niet zijnde een sociale huurwoning of middeldure huurwoning.

Permanente huurwoning

Een permanente huurwoning is een huurwoning die in principe niet wordt uitgepond.

Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een woning met een maximale huur per maand (liberalisatiegrens). Sociale huurwoningen kunnen worden verhuurd door een toegelaten instelling in het kader van haar volkshuisvestelijke taak en waarbij op het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 (AB1998) van toepassing zijn. Daarnaast kunnen marktpartijen (niet toegelaten instellingen) particuliere sociale huurwoningen marktconform

verhuren waarbij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 niet van toepassing zijn.

Eengezinswoning

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

Meergezinswoning

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

Woonwerkwoning

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

Niet-wonen

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

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

Bedrijfsruimte

Bedrijfsruimte is het vastgoed dat:

- voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en/of loadingdocks, en
- gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, distributie, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.

Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het bvo wordt gebruikt als bedrijfsruimte. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.
Laboratoria en datacenters vallen niet per definitie onder de bestemming bedrijfsruimte. Grondwaarden hiervan worden altijd afzonderlijk bepaald.

Co-locaties

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

Cultuur & ontspanning

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

Detailhandel

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

Horeca

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

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

Een restaurant en café zijn etablissementen die etenswaren en/of dranken verschaffen voor directe consumptie ter plekke, eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheid.

Een shortstay accommodatie is een accommodatie die bedrijfsmatig logies aanbiedt voor verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 6 maanden.

Jachthaven

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

Laboratorium

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

Kantoorruimte

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

Nutsvoorzieningen

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

Parkeren

Onder parkeren verstaan we het gebruik van een terrein of ruimte of een gedeelte daarvan voor het stallen van motorrijtuigen. Enkele gebruiksvormen binnen de bestemming parkeren zijn:

- Openbare parkeerplaatsen
- Stallingsplaatsen
- Parkeerplaatsen op maaiveld
- Verdiepte parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen in een bovengrondse garage

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

Reclamemasten

Een reclamemast is een hoge mast of zuil waarop, al dan niet digitale, reclame-uitingen zijn aangebracht, meestal drie rondom. Reclamemasten staan vaak bij verkeersknooppunten.

Recreatie

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

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Onder sociaal-maatschappelijke voorzieningen verstaan we een openbare overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, zorgvoorziening, medische voorziening, religieuze voorziening of culturele voorziening. Afzonderlijke kantoorruimten die geen direct ondersteunende functie aan de hoofdbestemming hebben voor bijvoorbeeld huisvesting van de directie of het bestuur zijn hierbij uitgesloten. Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen,

moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Sport

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

Warmte-koudeopslag

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

Windmolen

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

Hulptabel

Disclaimer

Onderstaande tabel is een indicatieve en niet-limitatieve opsomming van niet-woon bestemmingen. Bij sommige gebruik/functies zijn in de tabel meerdere bestemmingen opgenomen. In die gevallen bepaald TAG de grondwaarde op basis van het specifieke gebruik. Mocht de hierboven genoemde bestemming niet overeenkomen met het gebruik van de ruimte of het perceel, neem dan altijd contact op met TAG.

Let op: Categorie O (Overig) houdt niet in dat standaard de vaste grondwaarde van toepassing is.

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Aannemingsbedrijf	B					K			
Afvalbehandeling	B								
Afvalwaterinzameling en –behandeling							O		
Ambulancediensten en centrale posten						K	O		
Amusementen- en speelautomatenhal		C							
Apotheek				D					
Archief	B					K			
Asielzoekerscentrum							O		
Atelier/galerie	B			D		K			
Attractiepark		C							
Auto - en motorrijschool				D		K			
Auto-onderdelen groothandel	B					K			
Autoverkoop				D					
Bakkerij	B			D					
Begraafplaats/crematorium/mortuarium							O		
Benzine- en laadstation				D					
Bibliotheek							O		
Bioscoop		C							
Bloedbank							O		
Bordeel		C							
Bouwmarkt				D					
Bowlingcentrum		C							
Brandweer						K	O		
Buitenschoolse opvang							O		
Café					H				
Cafetaria					H				
Casino		C							
Catering/afhaal met mogelijkheid van consumptie ter plekke					H				
Catering/afhaal zonder mogelijkheid van consumptie ter plekke	B			D					
Circus		C							
Coffeeshop (verkoop van softdrugs)				D	H				
Concerthal		C							
Datacenter			Co						
Discotheek					H				
Eetcafé					H				
Elektriciteitscentrale							O		
Evenementenhal		C			H				

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Feestzaal					H				
Fysiotherapeuten praktijk							O		
Gasontvangststation							O		
Gasverdeelstation							O		
Gemeentelijke diensten en -kantoor						K			
Gevangenis							O		
Gezondheidscentra							O		
Groothandel	B								
Hotel					H				
Hotel-restaurant					H				
Huisartsenpraktijk							O		
Intramurale zorgvoorziening							O		
Jachthaven	B						O	R	
Kampeerterrein								R	
Kartcentrum		C							
Kinderopvang							O		
Kiosk				D	H				
Klimhal									S
Laboratorium	B					K			
Land- en tuinbouwbedrijf	B								
Lunchroom					H				
Motel					H				
Musea		C							
Onderstation elektra							O		
Onderwijsinstellingen						K	O		
Overheidsdiensten						K			
Penitentiaire inrichting							O		
Pension					H				
Snackbar					H				
Solarium		C							
Speelautomatenhal		C							
Speeltuin								R	
Sporthal, sportzaal, gymzaal									S
Squashhal									S
Stadsdeelkantoor						K			
Stadsdeelwerf							O		
Supermarkt				D					
Switchhouse			Co						
Tandartspraktijk							O		
Telecommunicatie						K			
Theater		C							
Transformatorhuis							O		
Peuterspeelzaal							O		
Pretpark		C							

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Religieuze organisatie							O		
Restaurant					H				
Rioolwaterzuiveringsinstallatie							O		
Sauna		C							
Schouwburg/theater		C							
Shortstay/longstay appartementen					H				
Verhuur van consumentenartikelen				D					
Verpleeghuis							O		
Vervaardigen/verwerken van goederen	B								
Verzorgingshuis							O		
Voetbalvereniging									S
Wellnesscentrum		C							
Wielerbaan									S
Zeil- en surfschool									S
Ziekenhuis							O		
Zwembad									S

Bijlage D: Rekenvoorbeelden

Voorbeeld 1	**Horeca**			
Kaveloppervlak			1.000	m² kavel
Bebouwd oppervlak			600	m² kavel
INVULLING	Aantal	Opp/eenheid	Opp. Totaal	
Horeca	1	600	600	m² BVO
Parkeren maaiveld	10	25	250	m² kavel
Terras	1	250	250	m² kavel
		TOTAAL	1.100	m²
De som van de BVO's, parkeerplaatsen en terras is groter dan het kaveloppervlak. Voor het onbebouwde deel wordt geen afzonderlijke grondwaarde afgerekend.				
Grondwaarden/functie	Factor	Eenheidsprijs	Totaal	Per
Horeca	1	€ 1.000	€ 1.000	m² BVO
Terras	0,25	€ 1.000	€ 250	m² kavel
Parkeren maaiveld	1	€ 5.000	€ 5.000	plaats
Onbebouwd	0,25	€ 1.000	€ 250	m² kavel
Grondwaarde totaal	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	TOTAAL
Horeca	600	m² BVO	€ 1.000	€ 600.000
Terras	250	m² kavel	€ 250	€ 62.500
Parkeren maaiveld	10	plaatsen	€ 5.000	€ 50.000
			TOTAAL	**€ 712.500**

Voorbeeld 2	**School**			
Kaveloppervlak			2.000	m² kavel
Bebouwd oppervlak			1.000	m² kavel
Footprint			250	m² kavel
INVULLING	Aantal	Opp/eenheid	Opp. Totaal	
School	1	1.000	1000	m² BVO
Parkeren verdiept	10	25	250	m² BVO
Fietsenstalling	1	200	200	m² BVO
		TOTAAL	1.450	m² BVO

De som van de BVO's is kleiner dan het kaveloppervlak.
Voor het onbebouwde deel wordt een afzonderlijke grondwaarde afgerekend.

Grondwaarden/functie	Factor	Eenheidsprijs	Totaal	Per
School	1	€ 221	€ 221	m² BVO
Parkeren verdiept	1	€ 2.180	€ 2.180	plaats
Fietsenstalling	0,04	€ 2.180	€ 87,20	m² BVO
Onbebouwd	0,25	€ 221	€ 55,25	m² kavel

Grondwaarde totaal	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	TOTAAL
School	1.000	m² BVO	€ 221	€ 221.000
Parkeren verdiept	10	plaatsen	€ 2.180	€ 21.800
Fietsenstalling	200	m² BVO	€ 87,20	€ 17.440
Onbebouwd	550	m² kavel	€ 55,25	€ 30.388
			TOTAAL	**€ 290.628**

Voorbeeld 3	**Bedrijfsruimte max. 30% kantoor (FSI < 1)**			
Kaveloppervlak		1.000	m² kavel	
Bebouwd oppervlak		600	m² BVO	
Footprint		400	m² kavel	
INVULLING	Aantal	Opp/eenheid	Opp. Totaal	
Bedrijfsruimte	1	600	600	m² BVO
Parkeren maaiveld	10	25	250	m² kavel
		TOTAAL	850	m²
De som van de BVO's is kleiner dan het kaveloppervlak.				
De grondwaarde wordt bepaald op basis van m² kavel.				
Grondwaarden/functie	Factor	Eenheidsprijs	Totaal	Per
Bedrijfsruimte	1	€ 600	€ 600	m² BVO
Onbebouwd	1	€ 600	€ 600	m² kavel
Grondwaarde totaal	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	TOTAAL
Bedrijfsruimte	600	m² BVO	€ 600	€ 360.000
Onbebouwd	400	m² kavel	€ 600	€ 240.000
			TOTAAL	**€ 600.000**

Voorbeeld 4	**Bedrijfsruimte max. 30% kantoor (FSI > 1)**			
Kaveloppervlak		1.000	m² kavel	
Bebouwd oppervlak		1.200	m² BVO	
Footprint		600	m² kavel	
INVULLING	Aantal	Opp/eenheid	Opp. Totaal	
Bedrijfsruimte	1	1.200	1.200	m² BVO
Parkeren maaiveld	10	25	250	m² kavel
		TOTAAL	1.450	m²
De som van de BVO's is groter dan het kaveloppervlak.				
De grondwaarde wordt bepaald op basis van m² BVO.				
Grondwaarde parkeerplaatsen zit verdisconteerd in grondwaarde bedrijfsruimte.				
Grondwaarden/functie	Factor	Eenheidsprijs	Totaal	Per
Bedrijfsruimte	1	€ 600	€ 600	m² BVO
Onbebouwd		n.v.t., want FSI < 1		
Grondwaarde totaal	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	TOTAAL
Bedrijfsruimte	1.200	m² BVO	€ 600	€ 720.000
			TOTAAL	**€ 720.000**

Voorbeeld 5	**Bestemmingswijziging* bedrijf max. 50% kantoor > horeca**			
Kaveloppervlak		1.000	m² kavel	
OUD	Aantal	Opp/eenheid	Opp. Totaal	
Bedrijfsruimte	1	600	600	m² BVO
Parkeren maaiveld	10	25	250	m² kavel
NIEUW	Aantal	Opp/eenheid	Opp. Totaal	
Horeca	1	600	600	m² BVO
Parkeren maaiveld	10	25	250	m² kavel
Parkeren verdiept	5	25	125	m² BVO
Terras	1	200	200	m² kavel
FSI	OUD	NIEUW		
Perceel	1.000	1.000		
Bebouwd/in gebruik	600	1.175		
Index	0,6	1,175		
Grondwaarden/functie	Factor	Eenheidsprijs	Totaal	Per
Bedrijfsruimte	1	€ 600	€ 600	m² BVO
Horeca	1	€ 1.000	€ 1.000	m² BVO
Terras	0,25	€ 1.000	€ 250	m² BVO
Parkeren maaiveld	1	€ 5.000	€ 5.000	plaats
Parkeren verdiept	1	€ 2.180	€ 2.180	plaats
Grondwaarde OUD	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	TOTAAL
Bedrijfsruimte	1.000	m² kavel	€ 600	€ 600.000
			TOTAAL	**€ 600.000**
Grondwaarde NIEUW	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	TOTAAL
Horeca	600	m² BVO	€ 1.000	€ 600.000
Terras	200	m² kavel	€ 250	€ 50.000
Parkeren maaiveld	10	plaatsen	€ 5.000	€ 50.000
Parkeren verdiept	5	plaatsen	€ 2.180	€ 10.900
			TOTAAL	**€ 710.900**

* Depreciatie blijft in het voorbeeld buiten beschouwing.

Voorbeeld 6	**Footprintmethode bij CHET**				
Kaveloppervlak			1.000	m² kavel	
Bebouwd oppervlak			800	m² BVO	
Footprint			400	m² kavel	
Aantal bouwlagen			2	lagen	
INVULLING	Aantal	Opp/eenheid	Opp. Totaal		
Bedrijfsruimte	1	700	700	m² BVO	
Horeca	1	100	100	m² BVO	
		TOTAAL	800	m²	
De som van de BVO's is kleiner dan het kaveloppervlak.					
De grondwaarde wordt bepaald op basis van m² kavel, met in achtneming van de footprintmethodiek.					
Grondwaarden/functie	Factor	Eenheidsprijs	Totaal	Per	
Bedrijfsruimte	1	€ 600	€ 600	m² BVO	
Horeca	1	€ 1.000	€ 1.000	m² BVO	
Grondwaarde totaal	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Depreciatie-factor	TOTAAL
Bedrijfsruimte	1.000	m² kavel	€ 600	0,90	€ 540.000
Horeca	100	m² BVO	€ 1.000	0,90	€ 90.000
Footprintkorting	50	m² kavel	-€ 600	0,90	-€ 27.000
			TOTAAL		**€ 603.000**

Voorbeeld 7	**Footprintmethode bij bestemmings-/bebouwingswijziging**					
Kaveloppervlak			1.000	m² kavel		
Bebouwd oppervlak			800	m² BVO		
Footprint			400	m² kavel		
Aantal bouwlagen			2	lagen		
OUD	Aantal	Opp/eenheid	Opp. Totaal			
Bedrijfsruimte	1	800	800	m² BVO		
NIEUW	Aantal	Opp/eenheid	Opp. Totaal			
Bedrijfsruimte	1	800	800	m² BVO		
Horeca	1	100	100	m² BVO		
In de nieuwe situatie wordt zelfstandige horeca toegevoegd aan het erfpachtrecht.						
De som van de BVO's is in beide gevallen kleiner dan het kaveloppervlak.						
De grondwaarde van de nieuwe situatie wordt bepaald op basis van m² kavel, met in achtneming van de footprintmethodiek.						
Grondwaarden/functie	Factor	Eenheidsprijs	Totaal	Per		
Bedrijfsruimte	1	€ 600	€ 600	m² BVO		
Horeca	1	€ 1.000	€ 1.000	m² BVO		
Grondwaarde OUD	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Depreciatie-factor		TOTAAL
Bedrijfsruimte	1.000	m² kavel	€ 600	1		€ 600.000
			TOTAAL			**€ 600.000**
Grondwaarde NIEUW	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Depreciatie-factor		TOTAAL
Bedrijfsruimte	1.000	m² kavel	€ 600	1		€ 600.000
Horeca	100	m² BVO	€ 1.000	0,90		€ 90.000
Footprintkorting	50	m² kavel	-€ 600	1		-€ 30.000
			TOTAAL			**€ 660.000**

Bijlage E: Wijziging woonbestemming en waarderingsgrondslag

Van	Naar	Waarderingsmethode		Voorbeelden
		Oud	Nieuw	
1. Wonen	Wonen, ongeacht aantal. Behalve bij omzetting van bergingen naar woonruimte zie daarvoor 2.	WOZ-BSQ	WOZ-BSQ	30 appartementen naar 50 appartementen, eengezins naar 6 meergezins, optoppen etc.
2. Wonen	Wonen ≤ 10% extra meters en/of toevoeging woning(en) volgens Uitvoeringsbesluit[8]	n.v.t.	WOZ-BSQ voor verdeling/ splitsing en anders m² als WOZ niet aansluit bij de toekomstige situatie. Geen meerwaardeberekening!	Bergingen omgezet naar extra woning
3. Wonen	Wonen > 10% extra meters en/of toevoeging woning(en) volgens Uitvoeringsbesluit	n.v.t.	Regulier genormeerd residueel voor de meerwaardeberekening en verdeling/ splitsing	Bergingen omgezet naar 2 nieuwe woningen.
4. Woongerelateerde bestemming	Wijziging ***** oud en nieuw overeenkomstig WOZ waardering (deelobjecten en kenmerken)	WOZ-BSQ	WOZ-BSQ	Dakterras omgezet naar extra woonmeters. Let op; indien geen beleidsvereenvoudiging/onbeperkte uitbreiding
5. Woongerelateerde bestemming	Wijziging ***** oud en/of nieuw *niet* overeenkomstig WOZ waardering (deelobjecten en kenmerken)	Regulier genormeerd residueel	Regulier genormeerd residueel	Gemeenschappelijke ruimte naar extra woonmeters. Let op; indien geen beleidsvereenvoudiging/ onbeperkte uitbreiding
6. Bedrijfs-/ dienstwoning(en) (let op: geen woonwerk-woningen)	Wonen	Regulier genormeerd residueel	WOZ-BSQ	Bedrijfswoning omgezet naar zuiver wonen
7. Niet-wonen	Wonen < 5 nieuwe woningen gerealiseerd	Regulier genormeerd residueel	WOZ-BSQ	Winkel in plint naar woning, plintfunctie en 3 bovengelegen woningen naar 5 woningen
8. Niet-wonen	Wonen ≥ 5 nieuwe woningen gerealiseerd	Regulier genormeerd residueel	Regulier genormeerd residueel	Kantoor naar plint met ≥ aantal woningen
9. Niet-wonen met wonen	Niet-wonen met wonen < 5 nieuwe woningen gerealiseerd	Regulier genormeerd residueel (voor niet-wonen) en WOZ-BSQ (voor wonen)	Regulier genormeerd residueel (voor niet-wonen) en WOZ-BSQ (voor wonen)	
10. Niet-wonen met wonen	Niet-wonen met wonen ≥ 5 nieuwe woningen gerealiseerd (+functiewijziging= transformatie)	Regulier genormeerd residueel	Regulier genormeerd residueel	
11. Perceel- en tuinuitbreiding t.b.v. bestaande erfpachtrecht met woning(en)		n.v.t.	WOZ-BSQ	Woning wordt uitgebreid met een deel op nieuwe strook grond
12. Perceeluitbreiding t.b.v. transformatie wonen en niet-wonen		n.v.t.	Regulier genormeerd residueel	Van kantoor naar winkels en wonen

[8] De interpretatie van het Uitvoeringsbesluit kan mogelijk aanleiding geven tot het aanpassen van dit schema. Dit zal in de volgende versie van deze handleiding worden aangepast.

* Dit zijn wijzigingen waarbij er voor de extra vierkante meters betaald moet worden, omdat niet voldaan wordt aan de voorwaarden voor beleidsvereenvoudiging of onbeperkte uitbreiding. Bijvoorbeeld een uitbreiding van meer dan 100% van de bestaande, toegestane oppervlakte of een AB2016 recht waarbij de erfpachter een belegger is etc. De vierkante meters in oud en nieuw moeten een waarde kunnen krijgen om de waarde sprong te bepalen. Als de kenmerken niet conform de WOZ-deelobject registratie zijn dan wordt dit genormeerd residueel bepaald.

De methode om de oude situatie te waarderen geldt dan ook voor de nieuwe situatie, dit om een zuivere vergelijking te kunnen maken. De methodes verschillen zodanig van elkaar dat het mixen van deze twee bij enkel zuivere woonbestemmingen tot een onjuiste weergave van de meerwaarde kan resulteren. Uiteraard is het naast elkaar hanteren van deze twee methodes bij een combinatie van niet-woonbestemmingen en woonbestemmingen conform beleid.

