HANDLEIDING
GRONDPRIJSBEPALING 1999

Contactpersonen

Grondprijsbeleid

Hoofd afdeling Grondprijsbeleid

5.1.2e

Commercieel onroerend goed/overige bestemmingen

- 5.1.2e

Wonen

- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e

Grondprijsbeleid i.r.t. bestaande rechten van erfpacht

- 5.1.2e

Bouwkosten

- 5.1.2e

Canon- en afkoopberekeningen bestaande contracten

- 5.1.2e 5.1.2e

Secretariaat GPB/T&V

* 5.1.2e

Bureau Erfpacht-

- 5.1.2e
- 5.1.2e

Gemeentelijk Grondbedrijf

Amsterdam

Afdeling Grondprijsbeleid

december 1998

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 3

2 Algemeen
2.1 Werkwijze algemeen 4
2.2 Werkwijze bestaande rechten van erfpacht algemeen 6
2.3 Werkwijze woningbouw nieuwbouw 8
2.4 Werkwijze bij uitgifte in erfpacht op bebouwde grond 14

3 Woondoeleinden
3.1 Sociale huursector woningbouw
3.1.1 Nieuwbouw: eengezins- en meergezinswoningen, HAT-eenheden en centraal wonen 15
3.1.2 Bestaande bouw: heruitgifte tijdelijke erfpachtrechten 17
3.2 Eengezins- en meergezinswoningen (excl. sociale huur)
3.2.1 Nieuwbouw 18
3.2.2 Bestaande rechten van erfpacht 20
3.3 Woonwagenstandplaats
3.3.1 Sociale huursector 38
3.3.2 Sociale koop- en vrije sector 39

4 Bedrijfslocaties
4.1 Kantoorlocaties en bedrijfsterreinen 40
4.2 Bedrijfsruimten binnenwoonmilieus 50

5 Winkels, horeca en perifere detailhandel
5.1 Winkels en horeca (excl. hotels) 54
5.2 Hotels 58
5.3 Perifere detailhandelsvestiging 62

6 Maatschappelijke doeleinden 63

7 Nutsvoorzieningen 65

8 Parkeren 66

9 Recreatieve doeleinden 72

BIJLAGEN
A. Algemene tarieven
B. Segmenteringsmodel voor kantoor- en bedrijfsterreinen
C. Gebruiksoppervlak (NEN 2580 art. 4.5)
D. Bruto-vloeroppervlak (NEN 2580 art. 4.2)
E. Burgelijk Wetboek artikel 1624

1 INLEIDING

Algemeen

Jaarlijks stelt de Gemeenteraad de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid vast in de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid. De voorstellen in deze nota worden uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling, die elk jaar wordt geactualiseerd. Zowel het opstellen van de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid als de Handleiding Grondprijsbepaling is een centraal stedelijke bevoegdheid. Deze wordt uitgevoerd door de afdeling Grondprijsbeleid van het Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam.
In de Handleiding zijn per stadsdeel de grondprijzen opgenomen voor verschillende bestemmingen en locaties. Deze vormen het uitgangspunt bij nieuwe uitgiften van grond in erfpacht, het opstellen van grondexploitatiebegrotingen en het erfpachtbeheer.
De normgrondprijs voor de meeste bestemmingen (wonen en niet-wonen) wordt residueel bepaald: de waarde van de grond is gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van de functie en de stichtingskosten ervan. Uitzonderingen vormen de sociale en maatschappelijke functies (één prijs stadsbreed) en de bedrijfsterreinen (naast de residuele ook de vergelijkende methode).

Inhoud

In de Handleiding Grondprijsbepaling 1999 zijn de grondprijzen aangepast overeenkomstig de voorstellen uit de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid 1999. Het canon- en afkooppercentage is 7,3%.
Voor sociale huurwoningen wordt vanaf 1999 de canon voor 77 jaar afgekocht. Om de overgang voor de corporaties zo soepel mogelijk te laten verlopen blijft voorlopig de optie open om voor 52 jaar af te kopen.
Het afgelopen jaar zijn de verkoopprijzen van appartementen tot 10% gestegen in Amsterdam. Voor meergezinswoningen heeft dit geresulteerd in de toevoeging van een tweetal tabellen voor locaties met een hogere verkoopprijs per m² GBO dan in 1998 als maximum was aangegeven. Tevens is de laagste tabel verdwenen. Zodoende is er geen verband meer tussen de tabelnummers die in 1998 waren toegekend en de tabelnummers van 1999.
De in de Nota Grondprijsbeleid 1999 aangekondigde verplichte risicodeling zal in januari 1999 separaat worden verstuurd als bijlage bij deze Handleiding. De in de Nota aangegeven invoering van erfpacht op water zal medio 1999 resulteren in een uitgewerkte methodiek. In deze Handleiding is nog niets opgenomen. Voor vragen dient u contact op te nemen met de afdeling Grondprijsbeleid.
Voor bedrijfsruimten in woonwijken is de werkwijze verduidelijkt. Voor kleinschalige ambachtelijke bedrijfsruimte in woonwijken wordt een aparte grondprijs van kracht. Tot het moment dat de definitieve regeling omtrent de toekenning van deze grondprijs bekend is dient met de afdeling Grondprijsbeleid contact te worden opgenomen.

2 ALGEMEEN
2.1 Werkwijze algemeen

Bestemmingen en eenheden

Om de grondprijs te kunnen bepalen is het nodig de bestemming te kennen en de meeteenheid (guldens per m² grond, BVO, GBO of woning) waarin de grondprijs wordt uitgedrukt. Zowel de bestemming als het oppervlakte wordt vastgelegd in een erfpachtcontract. Een erfpachtcontract mag niet in strijd zijn met het bestemmingsplan. In de Handleiding Grondprijsbepaling worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

bestemmingen	meeteenheid
Woondoeleinden	
Sociale huursector nieuwbouw	
- Eengezinswoningen	per woning
- Meergezinswoningen	per woning
- HAT-eenheden	per eenheid HAT
- Centraal wonen	per woning-equivalent
Sociale huursector bestaande bouw	
Marktsector nieuwbouw	
- Sociale koop	per woning
- Marktcontrair middensegment (n.a.v. Programakkoord 1998-2002).	per woning per m² GBO
- Vrije sector	
Marktsector bestaande bouw	
- Eengezinswoningen	per m² GBO of m² grond
- Meergezinswoningen	per m² GBO
Woonwagenstandplaats	
- Sociale huursector	per standplaats
- Sociale koopsector	per standplaats
- Vrije sector huur	per m² grond
- Vrije sector koop	per m² grond
Bedrijfsterreinen en bedrijfsruimten	
- Kantorenlocaties bedrijfsterreinen	f.s.i. < 1: m² grond f.s.i. ≥ 1: m² BVO
- Bedrijfsterreinen≤30% kantoor	m² grond
- Grootschalige en perifere detailhandelsvestigingen	per m² BVO
- Bedrijfsruimten in woonmilieus	per m² BVO
Winkels en horeca	
- Winkels en horeca (excl. hotels)	per m² BVO
- Hotels	per m² BVO
Maatschappelijke doeleinden	per m² BVO
Nutsvoorzieningen	per m² grond
Parkeervoorzieningen	per parkeerplaats
Recreatieve doeleinden	per X (gewogen m² grond of m² BVO)

Opbouw

Voor elk van deze bestemmingen is in deze Handleiding een grondprijs opgenomen. De prijs wordt voor zover mogelijk verfijnd op drie niveaus (bestemming, categorie, type). Behalve naar bestemming worden de grondprijzen ook geografisch ingedeeld. Hierbij worden eveneens drie niveaus onderscheiden (buurtcombinatie, buurten, locatie).

- Buurtcombinatie: een gebied, waarbij de begrenzing bepaald is door onder meer de straten, grachten, kaden enz., woningbouw, het sociaal milieu en de bevolkingsgrootte, dat wordt aangeduid met twee cijfers.
- Buurten: een onderverdeling van de buurtcombinatie, waarbij voor zover mogelijk dezelfde criteria zijn gehanteerd als bij de begrenzing van de buurtcombinaties. De buurten worden aangeduid met een driecijferige codering. De eerste twee cijfers hiervan geven de buurtcombinatie aan.
- Locaties: Een onderverdeling van de buurten. Deze locaties zijn op de kaarten aangegeven met een groene kleur en worden aangeduid met een tweecijferige codering en een letter.

Tarieven, reducties en 5.1.2b

Bij de grondprijzen per bestemming is, behalve de eenheidsprijs (bijvoorbeeld per m² grond of m² bruto-vloeroppervlak), ook aangegeven in hoeverre aanvullende tarieven en reducties gelden. De prijzen in deze

5.1.2b

Ten behoeve van een correcte oppervlakte meting is in de bijlage de NEN-2580 normberekening voor het gebruiksoppervlak (GBO) en het bruto vloeroppervlak (BVO) opgenomen.

GBO en BVO

Voor alle functies geldt een eenheidsprijs vermenigvuldigd met de oppervlakte van de kavel of het gebouw (BVO of GBO). De functie "recreatieve doeleinden" is de enige uitzondering op deze regel, deze prijs wordt nog steeds per X vermenigvuldigd (d.w.z. gewogen m² grond of BVO vermenigvuldigd met een factor). GBO staat voor gebruiksvloeroppervlak, de NEN 2580 art.4.5 is hier van toepassing.

"Gpb"

In deze Handleiding zijn alleen de grondprijzen voor veel gebruikte (sub)bestemmingen terug te vinden. Voorzover deze Handleiding niet voorziet in een bepaalde bestemming of in een grondprijs voor een locatie dient men contact op te nemen met de afdeling Grondprijsbeleid (Gpb) van het Gemeentelijk Grondbedrijf. Dit geldt tevens voor locaties die in de tabellen worden aangeduid met de afkorting "Gpb". Een lijst met contactpersonen is in het begin van de Handleiding opgenomen.

2.2 Werkwijze bestaande rechten van erfpacht algemeen.

Toegelaten instellingen

Erfpachtrechten van toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet (woningcorporaties) en instellingen die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse Volkshuisvesting gelden onderstaande regels niet. Met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties zijn voor deze rechten aparte afspraken gemaakt !!!

Inleiding

De waardebepaling van bestaande rechten van erfpacht door het Gemeentelijk Grondbedrijf vindt plaats in geval van tussentijdse canonherzieningen conform de AB 1966 en het moderniseringsbesluit 1990 (Rb. 28 nov.1990 nr.942), bij contractuele wijzigingen van het recht van erfpacht (bijvoorbeeld bestemmingswijziging en volumeuitbreiding) en bij wijze van uitzondering in geval van canonherziening bij einde tijdvak.

A. In het geval van canonherziening einde tijdvak bestaat alleen bij de AB 1966 en AB 1994 de mogelijkheid dat de gemeente zelf een voorstel doet voor een nieuwe canon. Wordt dit voorstel niet door de erfpachter geaccepteerd, dan zal de canon door drie deskundigen worden bepaald.

B. De wijze van berekenen van de nieuwe canon bij een contractuele wijziging van een bestaand recht van erfpacht is vastgelegd in de AB 1994. Voor de andere algemene bepalingen is, voor wat betreft de berekening van de canon bij bestemmingswijzigingen, in het arrest Göbel van Veeren komen vast te staan dat de gemeente voorwaarden – zoals een canonverhoging – aan het verlenen van een vergunning/toestemming tot het wijzigen van het erfpachtcontract mag verbinden.
Voorbeelden van een contractuele wijziging zijn:

- een nieuwe bestemming (lees: een hoogwaardiger bestemming);
- een verticale en/of horizontale uitbreiding van het gebouwde volume binnen de bestaande erfpachtgrens;
- een horizontale splitsing van het recht van erfpacht;
- een conversie (omzetting van een tijdelijk recht in een voortdurend recht).

Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen in de hierboven genoemde gevallen zijn de actuele grondprijzen voor nieuwbouw (zie §2.3), derhalve wordt de grondprijs voor bestaande rechten, afhankelijk van de functie, uitgedrukt in guldens per vierkante meter kavel, BVO of GBO of per eenheid. Op deze nieuwbouwprijzen kan de zogenoemde depreciatiefactor van toepassing zijn. Nota bene: door grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten op deze wijze vast te stellen wordt vermeden dat de staat van onderhoud van de opstallen van invloed is op de grondprijs en daarmee dat erfpachters die opstallen goed onderhouden daarvoor gestraft zouden worden.

Depreciatiefactor

Een bestaand recht van erfpacht kan in vergelijking met de situatie bij

uitgifte van een bouwrijp perceel beperkingen en belemmeringen met zich meebrengen, mede door het feit dat sloop meestal geen optie is voor een bestaand gebouw op erfpachtgrond. Omdat daardoor in erfpacht uitgegeven grond niet onverkort kan worden vergeleken met nieuwbouwgrond, is voor contractuele wijzigingen en canonherzieningen in de bestaande bouw in 1994 de depreciatiefactor ingevoerd.
Middels toepassing van de depreciatiefactor wordt bij contractuele wijzigingen van erfpachtcontracten, bij tussentijdse herzieningen van de erfpacht conform de AB 1966 en het moderniseringsbesluit 1990 (Rb. 28 nov.1990 nr.942), en bij een herziening aan het einde van het tijdvak zonder tussenkomst van deskundigen (AB 1966 & 1994) een reductie op de nieuwbouwgrondprijs verstrekt van maximaal 40%. De hoogte van de depreciatiefactor is afhankelijk van de ouderdom van het recht; tien jaar na eerste uitgifte wordt de maximale reductie bereikt.

Tabel 1. Depreciatiefactoren bestaande rechten van erfpacht

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

Uitzondering

Het komt voor dat ontwikkelaars opstallen op erfpachtgrond verwerven met het doel deze te herontwikkelen tot nieuwbouwkwaliteit. Veelal zal dit gepaard gaan met een bestemmingswijziging en/of uitbreiding van het bouwvolume. **Toepassing van de depreciatiefactor is in beginsel niet aan de orde als een dergelijke wijziging of uitbreiding het karakter van een relatief kleine wijziging of uitbreiding te boven gaat.**
Men kan bijvoorbeeld denken aan de omzetting van een laagwaardige bestemming (recreatief of maatschappelijk doeleinde zoals een tennisbaan en een kerk) in een hoogwaardige bestemming (kantoor), en/of aan het uitbreiden van het bouwvolume (van bijvoorbeeld 5.000 m^2 bvo kantoor naar 15.000 m^2 bvo kantoor).
Nota bene: een meer specifieke invulling van beleid aangaande deze zogenoemde substantiële wijzigingen is in de maak en zal als een bijlage bij deze Handleiding worden nagezonden.
Met bovengenoemde regel wordt voorkomen dat rechten van erfpacht met speculatieve doeleinden worden verhandeld. **In deze gevallen dient advies te worden ingewonnen bij de afdeling Grondprijsbeleid.**

Sloop/nieuwbouw — Bij sloop/nieuwbouw op een recht van erfpacht geldt dat indien de nieuwbouw hetzelfde volume heeft en de bestemming niet is gewijzigd, er geen wijziging van de canon c.q. het erfpachtcontract plaatsvindt.

2.3 Werkwijze voor nieuwbouw woningen (exclusief sociale huur)

Inleiding

Sinds 1995 geldt de marktconforme Vrij-Op-Naam (V.O.N.) prijs per m² als directe ingang voor de bepaling van de grondprijs voor **koopwoningen**. De grondprijs wordt bepaald aan de hand van vastgestelde percentages van deze V.O.N.-prijs/m² GBO. De percentages die het grondaandeel aangeven, zijn bepaald aan de hand van de residuele waardemethode. Deze methode gaat er van uit dat de afkoopsom van de erfpachtcanon voor 50 jaar (inclusief BTW) het verschil vormt tussen de stichtingskosten (exclusief grond, inclusief BTW) en de V.O.N.-prijs.

Tabellen

De grondprijzen worden berekend met behulp van een tabel. De door locatiefactoren haalbare marktwaarde (uitgedrukt in VON-prijs per m² GBO) bepaalt welke tabel van toepassing is. **Indien tijdens onderhandelingen wordt geconstateerd dat voor een project de VON-prijs/m² GBO afwijkt van de bandbreedte van de toegekende tabel, wordt geadviseerd om overleg te plegen met de afdeling Grondprijsbeleid.**
Voor meergezinswoningen zijn er twaalf tabellen, voor eengezinswoningen zes. Voor meergezinswoningen correspondeert tabel 1 met de hoogste en tabel 12 met de laagste locatiekwaliteit. Voor eengezinswoningen geldt dit respectievelijk voor tabel 1 en tabel 6. In onderstaande tabel is aangegeven welk tabelnummer correspondeert met welke gemiddeld haalbare VON-prijs per m² GBO. Bij combinatieprojecten geldt overigens, in het algemeen, dat een eengezinswoning een hogere marktwaarde heeft dan een meergezinswoning en derhalve in een tabel zit met een hogere VON-prijs/m² gbo.

Tabelnummer	Gemiddeld haalbare VON-prijs/m² gbo	
	eengezinswoningen	meergezinswoningen
1	ƒ 3.500,-	ƒ 5.000,-
2	ƒ 3.250,-	ƒ 4.750,-
3	ƒ 3.000,-	ƒ 4.500,-
4	ƒ 2.750,-	ƒ 4.250,-
5	ƒ 2.500,-	ƒ 4.000,-
6	ƒ 2.250,-	ƒ 3.750,-
7	n.v.t.	ƒ 3.500,-
8	n.v.t.	ƒ 3.250,-
9	n.v.t.	ƒ 3.000,-
10	n.v.t.	ƒ 2.750,-
11	n.v.t.	ƒ 2.500,-
12	n.v.t.	ƒ 2.250,-

Na de tabelkeuze wordt het van toepassing zijnde VON-prijssegment opgezocht. In de kolom "aandeel grondwaarde" staat een percentage. Door dit percentage te vermenigvuldigen met de VON-prijs van de woning wordt de grondprijs berekend.
Behalve in een percentage zijn de grondprijzen ook indicatief weergegeven in prijzen per m² GBO. Bovendien zijn de prijzen zowel

weergegeven excl. BTW en afkoop als incl. BTW en afkoop. Ten behoeve van een marktconforme projectontwikkeling zijn in de tabellen woonoppervlakten en indicatieve bouwkosten per m² GBO (incl. BTW) opgenomen.

Binnen één locatiekwaliteit stijgt bij toename van de absolute VON-prijs het aandeel voor de grond, omdat bij hogere verkoopprijzen de bouwkosten (inclusief BTW) naar verhouding minder stijgen. Naarmate de locatiekwaliteit toeneemt kan er een hoger aandeel voor de grond worden gerekend. Reden hiervoor is dat de verkoopprijzen sneller stijgen bij de toename van lokatiekwalitieit dan de daarbij behorende bouwkosten.
Binnen een stadsdeel of een groot project kunnen meerdere locatiekwaliteiten voorkomen en dus meerdere tabellen van toepassing zijn.

Marktpotentie

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

Stichtingskosten exclusief grond (inclusief BTW)

Bij het optimaliseren van het product zal zeer nauwkeurig naar de **stichtingskosten exclusief grond, inclusief BTW** moeten worden gekeken, omdat bij de residuele waarde benadering de grondprijs het verschil is tussen de bouwkosten en de VON-prijs.
Voor de bepaling van de grondprijzen in deze Handleiding is met de volgende factoren rekening gehouden:

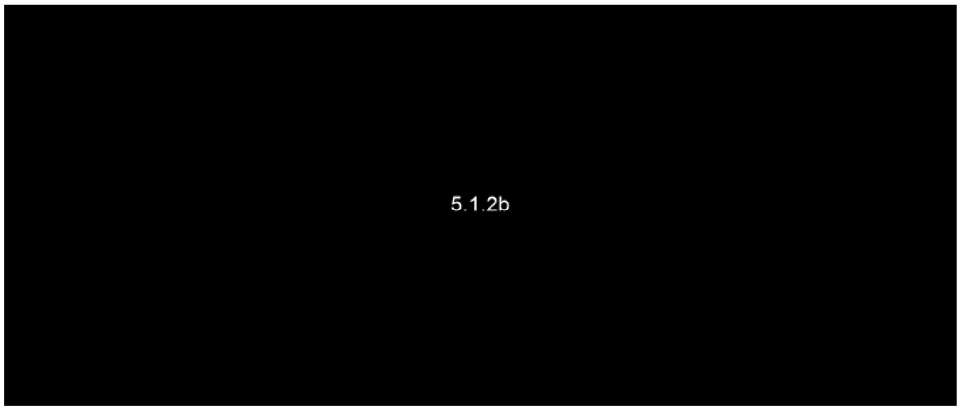
- Per prijssegment een bijbehorende gebouwkwaliteit;
- Aanneemsom (directe en indirecte kosten);
- Prijsstijgingen;
- Honoraria (architect, constructeurs, etc.);
- Financieringskosten;
- Overige bijkomende kosten: vergunningen, aansluitkosten, kosten voor/tijdens bouw, verkoop/verhuurkosten, ontwikkelingskosten, onvoorziene kosten, leegstandskosten;
- Ontwikkelingswinst;
- BTW.

N.B.:

- Bouwrente wordt niet in berekeningen meegenomen, omdat deze wordt doorberekend aan de koper;
- Gebouwde parkeervoorzieningen zijn **niet betrokken** bij deze bouwkosten.

De grondprijstabellen zijn doorgerekend voor een standaardtype woning. Voor meergezinswoningen is aangehouden: 5 etages, souterrain en een portiekontsluiting met lift. Voor eengezinswoningen is aangehouden: een plat dak, 2 tot 2½ laag in een blok van 5 woningen met losse bergingen in de tuin.

5.1.2b



Lumpsum

Voor de grotere locaties, waarbij woningbouw veelal met andere functies wordt gemengd, wordt de laatste jaren steeds vaker gekozen voor een integrale gebiedsontwikkeling. Kenmerk van deze integrale gebieds-ontwikkeling is dat de gemeente vroegtijdig duidelijke stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden vastlegt. Deze randvoorwaarden worden door marktpartijen verder ontwikkeld tot uitgewerkte stedenbouwkundige plannen. Een andere belangrijk kenmerk is dat marktpartijen uitvoerende taken van de gemeente overnemen zoals de aanleg van het openbaar gebied en het bouwrijp maken. Bij gebiedsgewijze ontwikkeling wordt aan marktpartijen de kans geboden om planonderdelen (binnen de randvoorwaarden) verder te optimaliseren zonder dat dat financiele consequenties heeft. Voordat sprake is van een gebiedsgewijze ontwikkeling moeten minimaal de volgende zaken contractueel zin overeengekomen tussen gemeente en marktpartij(en):

- Het minimaal te realiseren programma (commercieel en woningbouw);
- Een vastgestelde differentiatie van het programma;
- Omvang en aard van gemeentelijke bijdrage voor de aanleg van het openbaar gebied;
- Reguliere gemeentelijke subsidies en eventuele bijdragen in vastgoed;
- De eventuele extra bijdrage in vastgoed door marktpartij(en);
- Fasering van het project;
- Betalingsritme grondprijzen, bijdragen en subsidies.

Indien minimaal bovengenoemde randvoorwaarden dwingend overeen zijn gekomen met een of meerdere marktpartijen, is het mogelijk om een zogenaamde lumpsumgrondprijs af te spreken. Basis voor de lumpsum zijn de grondprijzen die af te leiden zijn uit de voor de betreffende locatie toe te passen tabel(len) en het voorlopige bouwprogramma. Over de toepassing van de lumpsum dient voor elk plan expliciet besluitvorming door B&W plaats te vinden Hiervoor dient contact met de afdeling Grondprijsbeleid te worden opgenomen.

Maatwerk

De tabellen dienen in eerste instantie als richtlijnen ter bepaling van de grondprijzen. Het kan echter om specifieke redenen voorkomen dat er minder ruimte tussen de bouwkosten (inclusief BTW) en de V.O.N.-prijs zit dan in de tabellen wordt aangegeven. Alleen als blijkt dat de marktpotentie optimaal is benut kunnen er eventueel andere afspraken over de grondprijs worden gemaakt. Dit is alleen het geval als een voor

die locatie maximaal haalbare verkoopprijs behorend bij een optimaal product (woon/kaveloppervlakte en reële bouwkosten) met een goede fasering in de tijd wordt gerealiseerd. Mocht dit het geval zijn dan dient de afdeling Grondprijsbeleid van het Gemeentelijk Grondbedrijf geraadpleegd te worden. Indien blijkt dat er substantieel meer ruimte is tussen de VON-prijs en de bouwkosten (inclusief BTW) betekent dit in de meerderheid van de gevallen dat de verkoopprijs/m² GBO hoger is dan is aangegeven in de van toepassing zijnde tabel. Ook in deze gevallen is het verstandig om contact op te nemen met de afdeling Grondprijsbeleid van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

Eengezins- en meergezinswoningen

Er treedt de laatste jaren een steeds grotere differentiatie in woningtypen op. Het onderscheid tussen een eengezins- en een meergezinswoning is hierdoor in sommige gevallen niet direct duidelijk. Voor een correcte keuze van tabellen (en dus een marktconforme grondprijs) is het van belang dat dit onderscheid helder is.
Bij meergezins koopwoningen is het noodzakelijk om de betreffende opstal te splitsen in appartementsrechten. Bij meergezins huurwoningen buiten de sociale huur, zal men ook vaak tot splitsing overgaan in verband met de eventuele verkoop op termijn. Indien marktsector-huurwoningen niet gesplitst worden, moet worden nagegaan of splitsing wel noodzakelijk zou zijn geweest als het betreffende project in de koopsector zou zijn gerealiseerd.

Een meergezinswoning voldoet aan één van de volgende kenmerken:
1) Een ruimte van één of meerdere woningen is gelegen boven de ruimte op de begane grond die niet behoort tot die woning(en);
2) Er is een verplichting om de opstal in appartementsrechten te splitsen (en een Vereniging Van Eigenaren te vestigen).

Alle andere woningen worden beschouwd als eengezinswoningen.
De reden om tot splitsen in appartementsrechten over te gaan is dat, bij het ontbreken hiervan, de eigenaar van de ruimte op de begane grond aanspraak kan maken op alle daarboven gelegen ruimten (recht van natrekking BW Art. 5:3:5.e.v.). Een splitsing van een opstal in appartementsrechten voorkomt dit. Als een splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden zal er ook een Vereniging Van Eigenaren zijn opgericht om de gezamenlijke zorg voor de opstal te kunnen waarborgen.

Floor/Space-Index

Met betrekking tot eengezinswoningen gaat de percentage-methode uit van een Floor/Space-Index (FSI) tussen 0,8 en 1,2. De FSI wordt gemeten door het bruto vloeroppervlak (BVO) te delen door het kaveloppervlak. Als vuistregel kan worden aangehouden dat een m² BVO overeenkomt met 0,9 m² GBO bij eengezinswoningen. Afwijkende situaties komen voor bij drive-in-woningen en stadswoningen, woningen met 3 of 4 verdiepingen en een kleine tuin. Ook kunnen woningen ontworpen worden met een extra grote tuin, bijvoorbeeld als gevolg van een hoekligging. Voor **eengezinswoningen** met een afwijkende FSI (groter dan 1,2 of kleiner dan 0,8) is een factor van toepassing. Indien een hogere FSI dan 1,2 wordt gerealiseerd, moet de berekende grondprijs worden verlaagd met de factor in de onderstaande tabel. Indien een FSI lager dan 0,8 wordt gerealiseerd moet de berekende

grondprijs worden verhoogd met de van toepassing zijnde factor in de onderstaande tabel.

De regeling voor een FSI kleiner dan 0,8 gaat echter niet op als het bestemmingsplan een hogere FSI onmogelijk maakt.

FSI	FSI-factor
< 0,5	GPB
0,5 - 0,6	1,45
0,6 - 0,7	1,25
0,7 - 0,8	1,10
0,8 - 1,2	1,00
1,2 - 1,4	0,90
1,4 - 1,7	0,75
1,7 - 2,0	0,65
2,0 - 2,4	0,55
2,4 - 2,8	0,45
> 2,8	GPB

Voorbeeld:
Een eengezinswoning van 120 m² GBO staat op een kavel van 180m². Eerst moet 120 m² GBO worden omgerekend naar BVO om de FSI te kunnen bepalen. Door het GBO te delen door 0,9 (1 m² BVO komt overeen met 0,9m² GBO bij eengezinswoningen) wordt een BVO van 133m² gevonden. De FSI is dan 133/180=0,74. Stel dat de berekende grondprijs op basis van de toegekende grondprijstabel ƒ400.000,-*30% =ƒ120.000,- bedraagt. De grondprijs moet worden verhoogd met de FSI-factor die behoort bij de range 0,7-0,8. Daarmee wordt de af te geven grondprijs ƒ120.000,- * 1,10 = ƒ132.000,-.

Cascowoningen

Ten aanzien van casco-woningbouwprojecten wordt het volgende opgemerkt. De VON-prijzen in deze Handleiding (absoluut en per m² GBO), de bouwkosten en grondprijspercentages zijn gebaseerd op woningen met een standaard inbouwpakket. Deze woningen kunnen bij oplevering direct bewoond worden. Dit in tegenstelling tot cascowoningen.
Cascowoningen hebben geen (of een gedeeltelijk) inbouwpakket. De bouwkosten en de VON-prijs zijn daarom lager dan woningen met een inbouwpakket. Door de lagere VON-prijs zou ook een lagere grondprijs kunnen worden toegekend. Dit is onterecht omdat de werkelijke waarde van de woning hoger ligt dan op het moment van cascoverkoop wordt gerealiseerd.
Voor een casco-woningen moet de **grondprijs per m² GBO behorend bij de van toepassing verklaarde grondprijstabel** worden afgegeven. De ingang van de grondprijstabel is bij cascowoningen dus niet de VON-prijs maar de oppervlakte.

Huurwoningen

Door de blijvend sterke kopersmarkt hebben huurwoningen in de marktsector thans een lagere marktwaarde dan koopwoningen. Uitgaande van de residuele benadering van grondprijzen, zullen de grondprijzen voor huurwoningen lager zijn dan die van in woonoppervlak en locatie vergelijkbare koopwoningen.
In de praktijk betekent dit voor de Handleiding Grondprijsbepaling dat voor **marktsector-huurwoningen** steeds de grondprijs wordt bepaald aan de hand van de prijzen **1 tabel lager dan vergelijkbare koopwoningen** op dezelfde locatie, bijvoorbeeld: tabel 5 wordt tabel 6.

Het toerekenen van een lagere grondprijs is gekoppeld aan afspraken met de betrokken marktpartijen over het niet binnen 10 jaar uitponden van de betreffende huurwoningen. In de erfpachtcontracten zal dit via een bestemmingsregulering tot uitdrukking worden gebracht.

2.4 Werkwijze bij uitgifte in erfpacht van bebouwde grond.

Algemeen

Ten tijde van het verschijnen van deze Handleiding werd door het Grondbedrijf de laatste hand gelegd aan concept-beleid aangaande de waardering van bebouwde grond bij uitgifte in erfpacht.In dat concept-beleid wordt onderscheid gemaakt naar verschillende situaties waarin bebouwde grond wordt uitgegeven: er kan sprake zijn van door-exploitatie, sloop/nieuwbouw en van vernieuwbouw, en van monumentale opstallen. Beoogd is om per situatie aan te geven hoe de grond moet worden gewaardeerd. Om consistentie in het grondprijsbeleid te garanderen, wordt bij de onderbouwing van de grondprijsbepaling bij uitgifte in erfpacht van bebouwde grond zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het bestaande grondprijsbeleid. Wanneer beleid in deze is vastgesteld, zal dit in de vorm van een bijlage bij deze Handleiding worden nagezonden.Voordien dient in voorkomende gevallen van uitgifte van bebouwde grond advies te worden ingewonnen bij GPB.

3 WOONDOELEINDEN

3.1 Sociale huursector

3.1.1 Nieuwbouw: eengezins- en meergezinswoning, HAT-eenheden, Centraal-wonen

Omschrijving : **Eengezins- en meergezinswoningen:** Woningen, behorend tot het contingent 1999 voor de sociale huursector.

: **HAT-eenheden:** Woonruimten voor éénpersoons- en tweepersoonshuishoudens, behorend tot het contingent 1999 voor de sociale huursector. Er zijn zes verschillende HAT-types. De Stedelijke Woningdienst (SWD) geeft voor het woonprogramma een beschrijving van de voorkomende types.

: **Centraal wonen:** Woonruimte, behorend tot het contingent 1999 voor de sociale huursector, voor een groep bewoners. De SWD geeft de gegevens volgens het bouwplan.
De grondprijs wordt berekend aan de hand van het aantal woning-equivalenten. Het aantal woning-equivalenten is gelijk aan de uitkomst van:
- het totaal bruto vloeroppervlak (bijlage C) gedeeld door 100 m² of
- het totaal gebruiksoppervlak (bijlage B) gedeeld door 80 m².

Eenheidsprijs : Per woning, HAT-eenheid of woningequivalent

Type	Alleen voor actiegebied Ganzenhoef en Amsterdamse Poort in	Voor alle andere delen van stadsdeel Zuidoost en de rest van Amsterdam	eenheid
Eengezinswoning	ƒ 20.575,- exclusief BTW	ƒ 22.300,- exclusief BTW	per woning
Meergezinswoning	ƒ 20.575,- exclusief BTW	ƒ 22.300,- exclusief BTW	per woning
HAT-eenheid	ƒ 20.575,- exclusief BTW	ƒ 22.300,- exclusief BTW	per eenheid HAT

Centraal woningen	ƒ 20.575,- exclusief BTW	ƒ 22.300,- exclusief BTW	per woningequivalent

Algemeen voor eengezins- meergezinswoningen, HAT-eenheden en centraal-wonen:

Lagenfactor : Afhankelijk van het **aantal bouwlagen** (inclusief kelder) geldt een lagenfactor, die wordt vermenigvuldigd met de eenheidsprijs:

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

Bij een gebouw met variërende bouwlagen berekent men de grondprijs door elke variatie als een afzonderlijk gebouw te beschouwen, waarna men de uitkomsten optelt. Bij het tellen van de bouwlagen laat men die lagen buiten beschouwing waar tegenover geen grondopbrengsten staan zoals bergingen en overbouwingen). Een maisonnette geldt als één laag.

5.1.2b : 5.1.2b

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

Canonpercentage : 7,3% (Het percentage bij uitgifte dat voor particulieren geldt).

Afkoopsom : Afkoop van de canon is verplicht en geschiedt voor een periode van **52 of 77** jaar. De afkoopsom voor 52 jaar is gelijk aan de grondprijs (exclusief BTW), de afkoopsom voor 77 jaar is 12,5% hoger dan de grondprijs. De afkoopsom is verschuldigd op de datum van de eerste paal.

BTW : Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs (dus niet de afkoopsom) en verschuldigd op de datum van de eerste paal. Tariefswijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing, ook als ten tijde van een later notarieel transport (verlijden erfpachtakte) een ander tarief zou gelden.

3 WOONDOELEINDEN
3.1 Sociale huursector
3.1.2 Bestaande bouw: heruitgifte tijdelijke erfpachtrechten

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

Omschrijving : Woning in de sociale huursector.

Eenheidsprijs : De eenheidsprijs per woning (excl. BTW) is afhankelijk van de categorie waartoe de woning behoort:

woningcategorie	eenheidsprijs per woning
vooroorlogs	ƒ 9.300,-
vroeg naoorlogs (1945-1958)	ƒ 12.000,-
naoorlogs (1959-1975)	ƒ 14.200,-

Factoren : Niet van toepassing.

5.1.2b : 5.1.2b

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

Canonpercentage : 7,3% (Het percentage bij uitgifte dat voor particulieren geldt).

Afkoopsom : Voor rechten met woningen die zijn opgeleverd voor 1975 geldt dat de afkoopsom per woning gelijk is aan de eenheidsprijs per woning (zie voorgaande tabel).
Aangekocht bezit en een aantal vooroorlogse complexen zijn voor de duur van 30 jaar uitgegeven in tijdelijke erfpacht. Deze rechten kennen geen afkoop, maar wel een indexering van de canon na het vijftiende jaar (voor aanpassingscoëfficiënten zie bijlage E).

BTW : Geen BTW verschuldigd.

3 WOONDOELEINDEN
3.2. Eengezins- en meergezinswoningen (excl. sociale huur)
3.2.1 Nieuwbouw

Omschrijving : Nieuwbouw eengezinswoningen in de koop- en huursector (exclusief sociale huur). Hieronder vallen ook sociale koopwoningen en licht gesubsidieerde woningen. De verkoopprijs vrij-op-naam of en/of de grondprijs hiervan zijn genormeerd:

Sociale koopwoningen
Stichtingskosten: maximaal ƒ 183.000,- (incl. 50 jaar afgekochte erfpacht, incl. BTW). **Grondprijs: ƒ 25.615,-** (excl. afkoop, excl. BTW).

Middensegmentwoningen uit het programakkoord 1998-2002
Woningen die n.a.v. hetgeen gesteld is in het programakkoord 1998-2002 een vaste verkoopprijs van ƒ225.000,- hebben voor 100 m² GBO. Alleen door de centrale stad toegewezen locaties inclusief de daarbij behorende regelgeving kunnen opteren voor deze woningen. De grondprijs bedraagt minimaal ƒ25.000,- per woning (excl. BTW en afgekochte erfpacht voor 50 jaar)

Vrije sector koop- en huurwoningen
Ongesubsidieerde woningbouw.

Eenheidsprijs : Uitgangspunt is de voor de locatie van toepassing verklaarde tabel, geldend voor koopwoningen. Ingang van de tabel is het verkoopprijssegment van de woning. Het in de tabel aangegeven oppervlakte is het gebruiksoppervlak (GBO) volgens NEN 2580 (zie bijlage C). Het vloeroppervlak van dakkapellen, uit- en opbouwen maakt ook deel uit van het GBO.

Bij de berekening van de grondprijs (exclusief afkoop en exclusief BTW) dient de volgende formule te worden gehanteerd:

- Koopwoningen:
  grondprijs = V.O.N.-prijs woning * grondprijspercentage
- Huurwoningen
  Voor alle huurwoningen in de marktsector dient een tabel lager (b.v. tabel 6 i.p.v. tabel 5) te worden aangehouden dan is aangegeven voor de koopwoningen.

Minimum grondprijs : Voor alle woningen geldt dat de **minimum grondprijs ƒ 22.300,-** bedraagt (exclusief afkoop en exclusief BTW, zie ook 2.3: Werkwijze woningbouw).

Factoren: : Voor eengezinswoningen geldt dat de normale berekeningswijze van toepassing is voor woningen met een floor-space-index tussen 0,8 en 1,2 (Bruto vloeroppervlak ongeveer gelijk aan kaveloppervlak). Bij afwijkingen dient de FSI-factor te worden toegepast (zie paragraaf 2.3).

5.1.2b : 5.1.2b

Risicodeling	:	PM. De exacte invulling van de risicodeling zoals aangekondigd in de Nota Grondprijsbeleid 1999 zal in januari 1999 separaat worden nagestuurd als bijlage bij deze Handleiding.
Canon	:	Het canonpercentage is 7,3%.
Afkoopsom	:	Het afkooppercentage is 7,3%. De afkoopfactor voor 50 jaar is 14,018. Afkoop van de canon is verplicht en geschiedt voor een periode van **50** jaar. De afkoopsom is verschuldigd op de ingangsdatum van het recht van erfpacht (= start bouw).
BTW	:	Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs (exclusief BTW) en is verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

3 WOONDOELEINDEN
3.2. Eengezins- en meergezinswoningen (excl. sociale huur)
3.2.2 Bestaande rechten van erfpacht (Zie voor begripsbepaling zie hoofdstuk 2.2.)

Eenheidsprijs : Zie tabel, kolom bestaande woningbouw.

Algemeen : Bij alle bestaande rechten van erfpacht kan de depreciatiefactor van toepassing zijn! Zie paragraaf 2.2.

Nota bene : Alle canonverhogingen lager dan *f* 100,- moeten wél in rekening worden gebracht bij de erfpachters.

Onderstaande regels hebben uitdrukkelijk *geen* betrekking op het bezit van toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet (woningcorporaties) en instellingen die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse Volkshuisvesting; hiervoor gelden aparte afspraken. Informatie hieromtrent kan worden verkregen bij het Bureau Erfpacht.

GBO : Grondprijzen voor woonbestemmingen worden uitgedrukt in guldens per vierkante meter GBO (gebruiksoppervlak, NEN 2580 art.4.5).

Voor **meergezinswoningen** geldt, wanneer de exacte afmetingen niet bekend zijn:
BVO * 80% = GBO.

Voor **eengezinswoningen** geldt, wanneer de exacte afmetingen niet bekend zijn:
Kaveloppervlak of BVO (nl. de grootste van deze twee) * 90% = GBO.

Berekeningswijzen : **1) Bestemmingswijziging naar een hoogwaardiger bestemming:**
- De depreciatiefactor kan van toepassing zijn.
- Meergezinswoningen: grondprijs van de oude bestemming “wonen” berekenen door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m^2 GBO van de woning.
- Eengezinswoningen: grondprijs van de oude bestemming “wonen” berekenen door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m^2 GBO van de woning.

2) Horizontale uitbreiding
- Depreciatie is mogelijk.
- Horizontale uitbreidingen, die niet onder de definitie van het GBO vallen (b.v. garage, tuinhuisje, buitenberging) brengen **geen grondprijsverhoging** met zich mee.
- Grondprijs berekenen per m^2 GBO.
- Uitbreiding van het GBO ten koste van onbebouwd. **Let op!** De afname van het aantal vierkante meters onbebouwde grond (bijvoorbeeld: tuin) mag worden afgetrokken van bovengenoemde berekening volgens de volgende formule die geldt voor **eengezinswoningen**:

Uitbreiding per m² GBO minus (m² tuin / 0,9 * 0,4) * eenheidsprijs.
Casus: Een erfpachter wil een serre van 10 m² GBO bouwen in zijn tuin. Berekening: 10 m² GBO - (10 m² / 0,9 * 0,4)= 5,6 m² GBO * eenheidsprijs.

Voor meergezinswoningen geldt hetzelfde, alleen komt voor de factor 0,9 de factor 0,8 in de plaats.

Verticale uitbreiding: Gebleken is dat de bouwkosten van een kleine horizontale en verticale uitbreidingen hoog zijn. Dit probleem speelt zich met name af bij verticale uitbreidingen zoals een dakopbouw. Het is voor de meeste woningbezitters op erfpachtgrond een grote opgave om naast deze kosten de canonverhoging, die het gevolg is van de uitbreiding, te betalen. Bij horizontale uitbreidingen is het probleem minder groot, daar deze uitbreidingen als een bestemmingswijziging van tuin naar woning worden behandeld en er dus verrekend wordt met de tuinprijs. Hierdoor valt de canon bij horizontale uitbreidingen meestal lager uit dan bij verticale uitbreidingen.

De hoge bouwkosten tezamen met een canonverhoging doen veel erfpachters besluiten de uitbreiding uiteindelijk niet plaats te laten vinden. Ondanks de depreciatiefactor, zijn de grondprijzen voor kleine verticale uitbreidingen relatief hoog. Hierom is bepaald dat kleine verticale uitbreidingen die hoge bouwkosten met zich meebrengen geen canonverhoging tot gevolg hebben. *Erfpachters mogen eenmalig of in meerdere etappes verticaal uitbreiden tot een maximum van 15 m² GBO (=18 m² BVO)*, zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal vierkante meters GBO goed in een akte wordt vastgelegd.

Voorbeeld: volgen er na de eerste verticale uitbreiding van minder dan 15 m², meerdere verticale uitbreidingen, waarbij uiteindelijk het totale aantal m² GBO van 15 wordt overschreden, dan zal er wél een canonverhoging in rekening worden gebracht over de extra vierkante meters die boven de genoemde grens van 15 m² uitkomen. Dit geldt ook voor een eenmalige uitbreiding van bijvoorbeeld 30 m². Hier zullen 15 m² niet in rekening worden gebracht, maar de overige 15 m² worden wél in rekening gebracht. **Nota bene**: bovenstaande is alleen van toepassing op verticale uitbreidingen bij woningen, dus niet op andere tussentijdse canonherzieningen.

3) Verticale uitbreiding (samenvatting)
- Depreciatie is mogelijk.
- Een dakterras behoort niet tot de definitie van het GBO. Bij een bestaand recht van erfpacht kan hier dus geen grondprijs voor worden gerekend.
- Uitbreiding van het GBO op het reeds gebouwde: grondprijs berekenen per m² GBO.
- Men mag eenmalig of in meerdere etappes verticaal uitbreiden tot een maximum van 15 m² GBO (=ca. 17 m² BVO), zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat voor de toekomstige nieuwe uitgiften en uitbreidingen het aantal bijkomende m² GBO goed in een akte wordt vastgelegd.

4) Horizontale splitsing
- Depreciatie is mogelijk.
- Bij AB 1966 of AB 1994 wordt de huidige canon evenredig verdeeld.
- Voor rechten met andere AB dan AB 1966 of AB 1994, geldt:
  Meergezinswoningen: grondprijs berekenen door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² GBO.
  Eengezinswoningen: grondprijs berekenen door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² GBO van de woning of het aantal m² van de kavel, nl. de grootste van deze twee.
- Tevens moeten de meest recente AB van toepassing worden verklaard.

5) Conversie of herziening conform het moderniseringsbesluit RB. 1991 nr. 942
- Depreciatie is mogelijk.
- Converteren houdt in dat een tijdelijk recht van erfpacht wordt omgezet naar een voortdurend recht van erfpacht. Tevens moeten de meest recente AB van toepassing worden verklaard.
- Meergezinswoningen: grondprijs berekenen door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² GBO.
- Eengezinswoningen: grondprijs berekenen door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² GBO van de woning of het kaveloppervlak, nl. de grootste van deze twee.

6) Herziening erfpachtcontract einde tijdvak door de gemeente (AB 1966 & 1994)
- Depreciatie is mogelijk.
- Meergezinswoningen: Grondprijs berekenen door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² GBO.
- Eengezinswoningen: Grondprijs berekenen door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² GBO van de woning of het kaveloppervlak, nl. de grootste van deze twee.

7) Tuinuitbreidingen
- Bij tuinuitbreidingen is geen depreciatie mogelijk. Tuinuitbreidingen kleiner dan of gelijk aan 25% van het kaveloppervlak bij uitgifte, met een maximum van 30 m² (de 25-30 grens), worden gezien als uitbreidingen van het bestaande recht van erfpacht. Hiervoor geldt, zowel met betrekking tot een- als meergezinswoningen, dat de grondwaarde als volgt wordt bepaald:

  m² grond * eenheidsprijs * 0,4.

- Voor tuinuitbreidingen welke de 25-30 grens overschrijden dient men GPB-advies in te winnen.

Tabel 3. Schematische samenvatting van te hanteren grondslag voor bepaling canon bij tussentijdse herzieningen van het recht van erfpacht.

soort tussentijdse herziening erfpachtrecht	**rechten t/m 10 jaar**	**rechten ouder dan 10 jaar**
bestemmingswijzigingen	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) depreciatie	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) 40% depreciatie
verticale uitbreiding gebouwd volume binnen de erfpachtgrens	actuele grondprijs/m² (bvo/gbo) depreciatie	actuele grondprijs/m² (bvo/gbo) 40% depreciatie
verticale uitbreiding gebouwd volume binnen de erfpachtgrens, t/m 15 m² GBO, bij de bestemming wonen	geen canonverhoging	geen canonverhoging
horizontale uitbreiding gebouwde volume binnen de erfpachtgrens	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) depreciatie	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) 40% depreciatie
horizontale uitbreiding van het gebouwde volume buiten de erfpachtgrens	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) geen depreciatie nieuwe uitgifte!	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) geen depreciatie nieuwe uitgifte!
Horizontale splitsing	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) depreciatie	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) 40% depreciatie
verticale splitsing	op basis van huidige canon	op basis van huidige canon
herziening einde tijdvak	niet van toepassing	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) 40% depreciatie
conversie	niet van toepassing	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) 40% depreciatie

5.1.2b : 5.1.2b

Aanvullende tarieven : Niet van toepassing.

Canon	:	Het canonpercentage is 7,3%.
Afkoopsom	:	Het afkooppercentage is 7,3%. De afkoopfactor voor 50 jaar is 14,018.

Ovdb/BTW	:	Bij bestaande bouw is in principe geen sprake van 17,5% BTW maar van 6% overdrachtsbelasting (ovdb). Overdrachtsbelasting kan i.t.t. BTW niet door de erfpachter worden teruggevorderd bij de belastingdienst (BTW kan sowieso niet door particulieren worden teruggevorderd). Uitzondering: de belastingdienst brengt wél BTW in rekening in geval van sloop-nieuwbouw en bouwrijp maken van de grond (ongeacht wie bouwrijp maakt), daar zij dit ziet als het creëren van een nieuw vervaardigde onroerende zaak (St. Oedenrode arrest).

Wonen (excl. sociale huur)				
Stadsdeel	Eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
	nieuwbouw	best. bouw	nieuwbouw	best. bouw
buurtcombinatie buurtcode/locatie	te hanteren grondprijs tabel	grondprijs (excl. ovdb) per m² GBO	te hanteren grondprijs tabel	grondprijs (excl. ovdb) per m² GBO
A. Binnenstad				
00 - Burgwallen-Oude Zijde	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
Armsteeg			5.1.2b	
Monnik				
01 - Burgwallen-Nieuwe Zijde	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
02 - Grachtengordel-West	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
03 - Grachtengordel-Zuid	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
04 - Nieuwmarkt/Lastage	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
IJzer (Valkenburgerstraat)			5.1.2b	
Waterlooplein/Jodenbree				
Jodenbreestraat 5.1.2e			Gpb	
Geldersekade 5.1.2e			Gpb	
Schippersstraat 5.1.2e (Nieuwmarkt)			Gpb	
05 - Haarlemmerbuurt	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
Prinseneiland 5.1.2e			5.1.2b	
Cluster Touwen				
Cluster Vink 5.1.2				
06 - Jordaan	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
Konijn Noord (2e fase)			5.1.2b	
Eland				
Marnix III				
Bloem				
Wees				
Schievink				
Cluster Goud				
RoMa				
Tichel				
Willemstraat 5.1.2e				
07 - De Weteringschans	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
Simon III			5.1.2b	
Twin I				
08 - Weesperbuurt/Plantage	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
Hortus Overtuin			5.1.2b	
UVA-dek				
Voormalige Stadstimmertuin				
09 - Oostelijk Eilanden/Kadijken	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
Wiener & Co			5.1.2b	
Kromhout/Houtsmaloods				
B. Westpoort				
10 - Westelijk Havengebied	-	-	-	-
11 - Bedrijventerrein Sloterdijk	-	-	-	-
C. Westerpark				
C12 - Houthavens	5.1.2b	Gpb	5.1.2b	*f* 5.1.2b
Houthavens 1,2,3				

Wonen (excl. sociale huur)				
Stadsdeel	Eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
	nieuwbouw	best. bouw	nieuwbouw	best. bouw
buurtcombinatie buurtcode/locatie	te hanteren grondprijs tabel	grondprijs (excl. ovdb) per m² GBO	te hanteren grondprijs tabel	grondprijs (excl. ovdb) per m² GBO
C13 - Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt		Gpb		*f* 5.1.2b
Barentszplein				
Spaarndammerstraat (5.1.2e				
C14 - Staatsliedenbuurt		Gpb		*f* 5.1.2b
Buyskade e.o. - vlek .1.2			5.1.2b	
C15 - Centrale Markt		Gpb		Gpb
Marcanticollege				
C16 - Frederik Hendrikbuurt		Gpb		*f* 5.1.2b
De Laatste Hendrik				
D. Oud-West				
D17 - Da Costabuurt	Gpb	Gpb		*f* 5.1.2b
D18 - Kinkerbuurt	Gpb	Gpb		*f*
Kaashandel (blok 5.1.2e	Gpb			
GVB-terrein (bellamyplein)	Gpb			
D19 - Van Lennepbuurt				
5.1.2e		Gpb		*f*
		Gpb		*f* 5.1.2b
D20 - Helmersbuurt	Gpb	Gpb	5.1.2b	*f*
Andreasveld (blok 5.1.2e				
D21 - Overtoomse Sluis				
5.1.2e	Gpb	Gpb		*f* 5.1.2b
	Gpb	Gpb		Gpb
Staringkop 5.1.2e				
D22 - Vondelbuurt	Gpb	Gpb		*f* 5.1.2b
G. Zeeburg				
G31 - Indische Buurt West		Gpb		*f* 5.1.2b
Timorplein 5.1.2e				
Bali 5.1.2e				
Borneo Driehoek 5.1.2e				
Celebes 1 en 2 5.1.2e				
Valentijnkade/Kramatweg 5.1.2e				
Berlage 5.1.2e				
Halmaheira 5.1.2e				
Van der Pek (Atjeh 5.1.2e				
G32 - Indische Buurt Oost		Gpb	5.1.2b	*f* 5.1.2b
Zeeburgerdijk-Oost (bij Sporthal)				
Zeeburgerdijk-Oost (Loswal-Barak)				
Zeeburgerdijk-Oost (overig)	5.1.2b			
Zeeburgerdijk/IJ-burglaan 5.1.2e Rock&Roll				
G33 - Oostelijk Havengebied	Gpb	Gpb		*f* 5.1.2b
Sporenburg SP1 Poseidon				
Nieuw Argentinië				
Oostelijke Handelskade (Quarantainegebouw)				

Wonen (excl. sociale huur)				
Stadsdeel	Eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
	nieuwbouw	best. bouw	nieuwbouw	best. bouw
buurtcombinatie buurtcode/locatie	te hanteren grondprijs tabel	grondprijs (excl. ovdb) per m² GBO	te hanteren grondprijs tabel	grondprijs (excl. ovdb) per m² GBO
G34 - IJ-eiland e.o.				
Eiland Zeeburg	5.1.2b	Gpb	5.1.2b	nvt
Ijburg (Steigereiland)		nvt		nvt
H. Bos en Lommer				
H36 - Sloterdijk		Gpb		*f* 5.1.2b
H37 - Landlust		Gpb		*f*
W. de Zwijger t.o. 5.1.2e				
Krelis Louwenstraat 5.1.2				
Admiralengracht				
Juliana v. Stolbergstraat				
H38 - Erasmuspark		Gpb	5.1.2b	*f* 5.1.2b
H39 - De Kolenkit		Gpb		*f*
St. Josephkerk e.o.				
Bos en Lommerplein 1e fase				
J. van Galen Sportpark/Ringspoorzone	5.1.2			
J. De Baarsjes				
J40 - De Krommert		Gpb		*f*
Riva-terrein	Gpb			
J41 - Van Galenbuurt		Gpb		*f*
Jan van Galenbad e.o.	Gpb			
Jan Maijenbuurt fase 2			5.1.2b	5.1.2b
Kwantumhallen				
J42 - Hoofdweg e.o.		Gpb		*f*
Balboaplein (Westerweelschool)				
Hoofdweg 5.1.2e				
J43 - Westindische Buurt		Gpb		*f*
N. Noord				
N60 - Volewijck		*f*		*f*
N61 - Ijplein/Vogelbuurt		*f*		*f*
Albatrosterrein				5.1.2b
N62 - Tuindorp Nieuwendam		*f*		*f*
N63 - Tuindorp Buiksloot		*f*		*f*
N64 - Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk		*f*		Gpb
Meerpad	Gpb		5.1.2b	
N65 - Tuindop Oostzaan		*f* 5.1.2b		*f*
De Bongerd/Zijkanaal I	5.1.2b			
Terrasdorp	Gpb			
Kop Zijkanaal I	Gpb			5.1.2b
N66 - Oostzanerwerf		*f*		*f*
N67 - Kadoelen		*f*		*f*
N68 - Nieuwendam-Noord		*f*		*f*

Wonen (excl. sociale huur)				
Stadsdeel	Eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
	nieuwbouw	best. bouw	nieuwbouw	best. bouw
buurtcombinatie buurtcode/locatie	te hanteren grondprijs tabel	grondprijs (excl. ovdb) per m² GBO	te hanteren grondprijs tabel	grondprijs (excl. ovdb) per m² GBO
N69 - Buikslotermeer		ƒ 5.1.2b		ƒ 5.1.2b
CZAN-Gebied 11				
CZAN-Volkstuinencomplex	5.1.2b		5.1.2b	
CZAN Elzenhagen				
Buikslotermeerplein				
N70 - Banne Buiksloot		ƒ 5.1.2b		ƒ 5.1.2b
N71 - Buiksloterham		Gpb		Gpb
Wijkergouw (Roele)	Gpb			
N72 - Nieuwendammerham		Gpb		Gpb
N73 - Waterland		ƒ 5.1.2b		Gpb
P. Geuzenveld/Slotermeer				
P75 - Spieringhorn		Gpb		Gpb
P76 - Slotermeer-Noordoost		ƒ		ƒ
Plein '40-'45				
P77 - Slotermeer-Zuidwest		ƒ		ƒ
Confuciusplein		5.1.2b		5.1.2b
Plein '40-'45				
Slotermeeroord			5.1.2b	
Noordzijde/Slotermeerlaan 5.1.2e				
P78 - Geuzenveld		ƒ		ƒ
Lambertus Zijlplein	5.1.2b			
C.B.R.-terrein				
Nieuw Geuzenveld				
P79 - Eendracht		Gpb		Gpb
Q. Osdorp				
Q80 - Lutkemeer/Ookmeer		Gpb		Gpb
Q81 - Osdorp-Oost		ƒ		ƒ
Oeverpad 5.1.2e			5.1.2b	
Q82 - Osdorp-Midden		ƒ 5.1.2b		ƒ 5.1.2b
Q83 - De Punt		ƒ		ƒ
Q84 - Middelveldsche Akerpolder/Sloten	5.1.2b	ƒ		ƒ
Xenios				
Zuidwest Kwadrant			5.1.2b	
R. Slotervaart/Overtoomse Veld				
R85 - Slotervaart		ƒ		ƒ
J. Veltmanstraat				
J. Geelstraat		5.1.2b		5.1.2b
Lelylaan Station				
Lelylaan Middengebied			5.1.2b	
Lelylaan Andreas	5.1.2b			
R86 - Overtoomse Veld		ƒ		ƒ
Overtoomse Veld-noord				
Huize Patrimonium				

Wonen (excl. sociale huur)				
Stadsdeel	Eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
	nieuwbouw	best. bouw	nieuwbouw	best. bouw
buurtcombinatie buurtcode/locatie	te hanteren grondprijs tabel	grondprijs (excl. ovdb) per m² GBO	te hanteren grondprijs tabel	grondprijs (excl. ovdb) per m² GBO
R87 - Westlandgracht		*f* 5.1.2b		*f*
Delflandplein	5.1.2b			5.1.2b
R88 - Sloter-/Riekerpolder		*f*		*f*
T. Zuidoost				
T92 - Amstel III/Bullewijk		Gpb		nvt
Centrumgebied Burg. Stramanweg				
T93 - Bijlmer Centrum (D,F,H)		*f*		*f*
Bijlmerpark				
Bijlmerdreef				
Gooiseweg				
F-eiland				
T94 - Bijlmer Oost (E,G,K)		*f*		*f*
Kraaiennest				
Kikkenstein/Kruitberg	5.1.2b		5.1.2b	
Laag Koningshoef		5.1.2b		5.1.2b
Enveloppen Laag Koningshoef				
Laag Kouwenoord				
Dreefbebouwing Koornhorst				
Scherven zuidz. Karspeldreef				
T95 - Nellestein		*f*		*f*
T96 - Holendrecht/Reigersbos		*f*		*f*
Schoonhovendreef				
T97 - Gein/Gaasperdam		*f*		*f*
T98 - Driemond		*f*		*f*
U. Oost/Watergraafsmeer				
U27 - Weesperzijde		Gpb		*f*
Parool/LTS (5.1.2e				
Luyks-terrein 5.1.2e	Gpb			
J. Bernardusstraat 5.1.2e 5.1.2e				
Leeuwencluster				
U28 - Oosterparkbuurt		Gpb		*f*
Tilanusstraat/Camperstraat 5.1.2e				
2e Oosterparkstraat 5.1.2e				
2e Oosterparkstraat 5.1.2e				
U29 - Dapperbuurt		Gpb	5.1.2b	*f*
2e van Swindenstraat 5.1.2e				5.1.2b
Polderweggebied	Gpb			
Reinwardtstraat 5.1.2e				
U30 - Transvaalbuurt		Gpb		*f*
U55 - Frankendael		*f*		*f*
Eenhoorn 1 (1e Ringdijkstraat)				
Eenhoorn 2 (R. Dieselstraat)		5.1.2b		
Amstelstation				
Jeruzalem	Gpb		Gpb	
U56 - Middenmeer		*f*		*f*
VENI-terrein II				
WCW Kruislaan			5.1.2b	

Glauberweg				
U57 - Betondorp		*f*		*f*
Huismasnhof 5.1.2e				
U58 - Omval		*f*		*f*
V. Amsterdam 5.1.2e				
V24 - Oude Pijp		Gpb		*f*
GD5Cquellijnstraat 5.1.2e				
Hemonystraat 5.1.2e 2 e J. Steenstraat 5.1.2e				
5.1.2e Ceintuurbaan				
2 e Jan Steenstraat 5.1.2e Hemonystraat 5.1.2e				
V25 - Nieuwe Pijp		Gpb		*f*
K. du Jardinstraat 5.1.2e				
H. de Keijserplein				
3 eSweelinckstraat 5.1.2e St Willibrordusstraat 5.1.2e				
St. Willibrordusterrein				
V26 - Diamantbuurt		Gpb		*f*
Van Ostadestraat 5.1.2e				
V44 - Hoofddorppleinbuurt		Gpb		*f*
Aalsmeerplein				
Andreas Schelfhoutstraat				
Spijtellaantje	Gpb			
V45 - Schinkelbuurt		Gpb		*f*
Cluster Schinkelkade				
Baarsstraat				
V46 - Willemspark		Gpb		Gpb
V47 - Museumkwartier		*f* 5.1.2b		*f*
V48 - Stadionbuurt		Gpb		*f*
Olympisch Stadion bijvelden				
V49 - Apollobuurt		*f* 5.1.2b		*f*
V50 - Duivelseiland		Gpb		*f*
W. ZuiderAmstel				
W52 - Scheldebuurt				
5.1.2e		Gpb		*f*
		Gpb		*f*
Europaboulevard				
W53 - Ijselbuurt		Gpb		*f*
Meerhuizenplein				
W54 - Rijnbuurt		Gpb		*f*
W59 - Station Zuid/WTC e.o.		Gpb		Gpb
Zuid-as Gebied 5.1.2e				
Mahler 5.1.2e				
W90 - Buitenveldert-West		*f*		*f*
Gelderlandplein (De Kamp)				
Gelderlandplein-noord		5.1.2b		5.1.2b
Schippersinternaat 2e fase/Warmelo	Gpb		Gpb	
W91 - Buitenveldert-Oost		*f*		*f*

Wonen (excl. sociale huur)					
Stadsdeel		Eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
		nieuwbouw	best. bouw	nieuwbouw	best. bouw
buurtcombinatie buurtcode/locatie		te hanteren grondprijs tabel	grondprijs (excl. ovdb) per m² GBO	te hanteren grondprijs tabel	grondprijs (excl. ovdb) per m² GBO
IJ-Oevers					
IJ-Centraal			Gpb		Gpb
UA3	Oosterdok Zuid				
IJ-West			Gpb		Gpb
UD1	Westerdokseiland				
UD1	Kop Westerdokseiland				
IJ-Oost			Gpb		Gpb
UG1	Oostelijke Handelskade Nieuw Amerika:				
	uitzicht op water				
	uitzicht op land				
UG1&2	Oostelijke Handelskade Loodsen				
UG1&2	Oostelijke Handelskade Pakhuizen:				
	uitzicht op water				
	uitzicht op land				

Tabel 1	**Eengezinswoningen**					
VON-prijs per m² GBO : *f*	*f* 3.375 t/m *f* 3.625			gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 3.500		
Prijssegment VON	Grondprijs				stichtingskosten per m²-gbo (incl. BTW)	maximaal GBO
	excl. afkoop, excl. BTW in		incl. afkoop, incl. BTW in			
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 300.000,-	33,4%	fl 5.1.2b	40,0%	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	5.1.2b
f 300.001,- - *f* 400.000,-	35,8%	fl	42,9%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	38,1%	fl	45,7%	*f*	*f*	
f 500.001,- - *f* 750.000,-	41,7%	fl	50,0%	*f*	*f*	

Tabel 2	**Eengezinswoningen**					
VON-prijs per m² GBO : *f*	*f* 3.125 t/m *f* 3.375			gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 3.250		
Prijssegment VON	Grondprijs				stichtingskosten per m²-gbo (incl. BTW)	maximaal GBO
	excl. afkoop, excl. BTW in		incl. afkoop, incl. BTW in			
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 300.000,-	30,8%	fl 5.1.2b	36,9%	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	5.1.2b
f 300.001,- - *f* 400.000,-	34,7%	fl	41,5%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	35,9%	fl	43,1%	*f*	*f*	
f 500.001,- - *f* 750.000,-	38,5%	fl	46,2%	*f*	*f*	

Tabel 3	**Eengezinswoningen**					
VON-prijs per m² GBO : *f*	*f* 2.875 t/m *f* 3.125			gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 3.000		
Prijssegment VON	Grondprijs				stichtingskosten per m²-gbo (incl. BTW)	maximaal GBO
	excl. afkoop, excl. BTW in		incl. afkoop, incl. BTW in			
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 300.000,-	27,8%	fl 5.1.2b	33,3%	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	5.1.2b
f 300.001,- - *f* 400.000,-	29,2%	fl	35,0%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	32,0%	fl	38,3%	*f*	*f*	
f 500.001,- - *f* 750.000,-	34,8%	fl	41,7%	*f*	*f*	

Tabel 4	**Eengezinswoningen**					
VON-prijs per m² GBO : *f*	*f* 2.625 t/m *f* 2.875			gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 2.750		
Prijssegment VON	Grondprijs				stichtingskosten per m²-gbo (incl. BTW)	maximaal GBO
	excl. afkoop, excl. BTW in		incl. afkoop, incl. BTW in			
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 300.000,-	22,8%	fl [redacted]	27,3%	*f* [redacted]	*f* [redacted]	[redacted]
f 300.001,- - *f* 400.000,-	25,8%	fl	30,9%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	28,8%	fl	34,5%	*f*	*f*	
f 500.001,- - *f* 750.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	

Tabel 5	**Eengezinswoningen**					
VON-prijs per m² GBO : *f*	*f* 2.375 t/m *f* 2.625			gemiddelde VON-prijs per m² GBO :*f* 2.500		
Prijssegment VON	Grondprijs				stichtingskosten per m²-gbo (incl. BTW)	maximaal GBO
	excl. afkoop, excl. BTW in		incl. afkoop, incl. BTW in			
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 300.000,-	21,7%	fl [redacted]	26,0%	*f* [redacted]	*f* [redacted]	[redacted]
f 300.001,- - *f* 400.000,-	25,0%	fl	30,0%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	30,0%	fl	36,0%	*f*	*f*	
f 500.001,- - *f* 750.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	

Tabel 6	**Eengezinswoningen**					
VON-prijs per m² GBO : *f*	*f* 2.125 t/m *f* 2.375			gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 2.250		
Prijssegment VON	Grondprijs				stichtingskosten per m²-gbo (incl. BTW)	maximaal GBO
	excl. afkoop, excl. BTW in		incl. afkoop, incl. BTW in			
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 300.000,-	14,8%	fl [redacted]	17,8%	*f* [redacted]	*f* [redacted]	[redacted]
f 300.001,- - *f* 400.000,-	20,4%	fl	24,4%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	
f 500.001,- - *f* 750.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	

Tabel 1	**Meergezinswoningen**					
VON-prijs per m² GBO :	*f* 4.875 t/m *f* 5.125		gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 5.000			
Prijssegment VON	Grondprijs				stichtingskosten per m²-gbo (incl. BTW)	maximaal GBO
	excl. afkoop, excl. BTW in		incl. afkoop, incl. BTW in			
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 300.000,-	26,7%	fl	32,0%	*f*	*f*	
f 300.001,- - *f* 400.000,-	31,7%	fl	38,0%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	33,4%	fl 5.1.2b	40,0%	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	5.1.2b
f 500.001,- - *f* 750.000,-	40,1%	fl	48,0%	*f*	*f*	
f 750.001,- - *f* 1.000.000,-	47,6%	fl	57,0%	*f*	*f*	

Tabel 2	**Meergezinswoningen**					
VON-prijs per m² GBO :	*f* 4.625 t/m *f* 4.875		gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 4.750			
Prijssegment VON	Grondprijs				stichtingskosten per m²-gbo (incl. BTW)	maximaal GBO
	excl. afkoop, excl. BTW in		incl. afkoop, incl. BTW in			
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 300.000,-	25,5%	fl	30,5%	*f*	*f*	
f 300.001,- - *f* 400.000,-	29,0%	fl	34,7%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	30,7%	fl 5.1.2b	36,8%	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	5.1.2b
f 500.001,- - *f* 750.000,-	38,7%	fl	46,3%	*f*	*f*	
f 750.001,- - *f* 1.000.000,-	46,6%	fl	55,8%	*f*	*f*	

Tabel 3	**Meergezinswoningen**					
VON-prijs per m² GBO :	*f* 4.375 t/m *f* 4.625		gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 4.500			
Prijssegment VON	Grondprijs				stichtingskosten per m²-gbo (incl. BTW)	maximaal GBO
	excl. afkoop, excl. BTW in		incl. afkoop, incl. BTW in			
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 300.000,-	23,2%	fl	27,8%	*f*	*f*	
f 300.001,- - *f* 400.000,-	27,8%	fl	33,3%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	30,6%	fl 5.1.2b	36,7%	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	5.1.2b
f 500.001,- - *f* 750.000,-	37,1%	fl	44,4%	*f*	*f*	
f 750.001,- - *f* 1.000.000,-	44,5%	fl	53,3%	*f*	*f*	

Tabel 4	**Meergezinswoningen**					
VON-prijs per m² GBO :	*f* 4.125 t/m *f* 4.375		gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 4.250			
Prijssegment VON	Grondprijs				stichtingskosten per m²-gbo (incl. BTW)	maximaal GBO
	excl. afkoop, excl. BTW in		incl. afkoop, incl. BTW in			
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 250.000,-	19,6%	fl	23,5%	*f*	*f*	
f 250.001,- - *f* 300.000,-	22,6%	fl	27,1%	*f*	*f*	
f 300.001,- - *f* 400.000,-	25,5%	fl	30,6%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	30,4%	fl	36,5%	*f*	*f*	
f 500.001,- - *f* 750.000,-	34,4%	fl	41,2%	*f*	*f*	
f 750.001,- - *f* 1.000.000,-	44,2%	fl	52,9%	*f*	*f*	

5.1.2b

Tabel 5	**Meergezinswoningen**					
VON-prijs per m² GBO :	*f* 3.875 t/m *f* 4.125		gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 4.000			
Prijssegment VON	Grondprijs				stichtingskosten per m²-gbo (incl. BTW)	maximaal GBO
	excl. afkoop, excl. BTW in		incl. afkoop, incl. BTW in			
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 250.000,-	17,7%	fl	21,3%	*f*	*f*	
f 250.001,- - *f* 300.000,-	20,9%	fl	25,0%	*f*	*f*	
f 300.001,- - *f* 400.000,-	25,0%	fl	30,0%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	28,2%	fl	33,8%	*f*	*f*	
f 500.001,- - *f* 750.000,-	32,3%	fl	38,8%	*f*	*f*	
f 750.001,- - *f* 1.000.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	

5.1.2b

Tabel 6	**Meergezinswoningen**					
VON-prijs per m² GBO :	*f* 3.625 t/m *f* 3.875		gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 3.750			
Prijssegment VON	Grondprijs				stichtingskosten per m²-gbo (incl. BTW)	maximaal GBO
	excl. afkoop, excl. BTW in		incl. afkoop, incl. BTW in			
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 250.000,-	14,5%	fl	17,3%	*f*	*f*	
f 250.001,- - *f* 300.000,-	18,9%	fl	22,7%	*f*	*f*	
f 300.001,- - *f* 400.000,-	23,4%	fl	28,0%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	26,7%	fl	32,0%	*f*	*f*	
f 500.001,- - *f* 750.000,-	30,0%	fl	36,0%	*f*	*f*	
f 750.001,- - *f* 1.000.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	

5.1.2b

Tabel 7 **Meergezinswoningen**

VON-prijs per m² GBO : ƒ 3.375 t/m ƒ 3.625 gemiddelde VON-prijs per m² GBO : ƒ 3.500

Prijssegment VON	Grondprijs excl. afkoop, excl. BTW in				incl. afkoop, incl. BTW in	
	% van VON	ƒ/m² GBO	% van VON	ƒ/m² GBO	excl. grond	van - tot
ƒ 200.000,- - ƒ 250.000,-	14,3%	fl	17,1%	ƒ	ƒ	
ƒ 250.001,- - ƒ 300.000,-	19,1%	fl	22,9%	ƒ	ƒ	
ƒ 300.001,- - ƒ 400.000,-	25,0%	fl	30,0%	ƒ	ƒ	
ƒ 400.001,- - ƒ 500.000,-	27,4%	fl	32,9%	ƒ	ƒ	
ƒ 500.001,- - ƒ 750.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	

5.1.2b

Tabel 8 **Meergezinswoningen**

VON-prijs per m² GBO : ƒ 3.125 t/m ƒ 3.375 gemiddelde VON-prijs per m² GBO : ƒ 3.250

Prijssegment VON	Grondprijs excl. afkoop, excl. BTW in				incl. afkoop, incl. BTW in	
	% van VON	ƒ/m² GBO	% van VON	ƒ/m² GBO	excl. grond	van - tot
ƒ 200.000,- - ƒ 250.000,-	12,8%	fl	15,4%	ƒ	ƒ	
ƒ 250.001,- - ƒ 300.000,-	16,7%	fl	20,0%	ƒ	ƒ	
ƒ 300.001,- - ƒ 400.000,-	21,8%	fl	26,2%	ƒ	ƒ	
ƒ 400.001,- - ƒ 500.000,-	24,4%	fl	29,2%	ƒ	ƒ	
ƒ 500.001,- - ƒ 750.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	

5.1.2b

Tabel 9 **Meergezinswoningen**

VON-prijs per m² GBO : ƒ 2.875 t/m ƒ 3.125 gemiddelde VON-prijs per m² GBO : ƒ 3.000

Prijssegment VON	Grondprijs excl. afkoop, excl. BTW in				incl. afkoop, incl. BTW in	
	% van VON	ƒ/m² GBO	% van VON	ƒ/m² GBO	excl. grond	van - tot
ƒ 200.000,- - ƒ 250.000,-	12,5%	fl	15,0%	ƒ	ƒ	
ƒ 250.001,- - ƒ 300.000,-	16,7%	fl	20,0%	ƒ	ƒ	
ƒ 300.001,- - ƒ 400.000,-	20,9%	fl	25,0%	ƒ	ƒ	
ƒ 400.001,- - ƒ 500.000,-	22,3%	fl	26,7%	ƒ	ƒ	
ƒ 500.001,- - ƒ 750.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	

5.1.2b

Tabel 10 **Meergezinswoningen**

VON-prijs per m² GBO : *f* 2.625 t/m *f* 2.875 gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 2.750

Prijssegment VON	Grondprijs					
	excl. afkoop, excl. BTW in				incl. afkoop, incl. BTW in	
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 250.000,-	12,1%	fl	14,5%	*f*	*f*	
f 250.001,- - *f* 300.000,-	15,2%	fl	18,2%	*f*	*f*	
f 300.001,- - *f* 400.000,-	18,2%	fl	21,8%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	22,8%	fl	27,3%	*f*	*f*	
f 500.001,- - *f* 750.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	

5.1.2b

Tabel 11 **Meergezinswoningen**

VON-prijs per m² GBO : *f* 2.375 t/m *f* 2.625 gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 2.500

Prijssegment VON	Grondprijs					
	excl. afkoop, excl. BTW in				incl. afkoop, incl. BTW in	
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 300.000,-	11,7%	fl	14,0%	*f*	*f*	
f 300.001,- - *f*400.000,-	15,0%	fl	18,0%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	

5.1.2b

Tabel 12 **Meergezinswoningen**

VON-prijs per m² GBO : *f* 2.125 t/m *f* 2.375 gemiddelde VON-prijs per m² GBO : *f* 2.250

Prijssegment VON	Grondprijs					
	excl. afkoop, excl. BTW in				incl. afkoop, incl. BTW in	
	% van VON	*f*/m² GBO	% van VON	*f*/m² GBO	excl. grond	van - tot
f 200.000,- - *f* 300.000,-	11,1%	fl	13,3%	*f*	*f*	
f 300.001,- - *f*400.000,-	13,0%	fl	15,6%	*f*	*f*	
f 400.001,- - *f* 500.000,-	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	

5.1.2b

3. WOONDOELEINDEN
3.3. Woonwagenstandplaats
3.3.1 Sociale huursector

Omschrijving	:	Een woonwagenstandplaats in de sociale huursector op of buiten een woonwagencentrum, behorend tot het contingent 1997. Het kaveloppervlak van deze standplaatsen is maximaal 195 m².
Eenheidsprijs	:	**ƒ 22.300,- (excl. BTW) per standplaats**
Factoren	:	Niet van toepassing.
5.1.2b	:	5.1.2b
Aanvullende tarieven	:	De eenheidsprijs is inclusief eventuele berging en/of gemeenschappelijke parkeerruimte.
Canonpercentage	:	Annuïteitenpercentage (op basis van de van rijkswege goedgekeurde rente van de op de kapitaalmarkt aangetrokken lening). Zie ook bijlage B: annuïteitenpercentages sociale huursector.
Afkoopsom	:	Afkoop van de canon is verplicht en geschiedt voor een periode van **52 of 77** jaar. De afkoopsom voor 52 jaar is gelijk aan de grondprijs (exclusief BTW), de afkoopsom voor 77 jaar is 12,5% hoger dan de grondprijs. De afkoopsom is verschuldigd op de datum van de eerste paal.
BTW	:	Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs (dus niet de afkoopsom) en verschuldigd op de datum van de eerste paal. Tariefswijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing, ook als ten tijde van een later notarieel transport (verlijden erfpachtakte) een ander tarief zou gelden.

3 WOONDOELEINDEN
3.3. Woonwagenstandplaats
3.3.2 Sociale koop- en vrije sector

Omschrijving	:	Een woonwagenstandplaats in de sociale koop- of vrije sector op of buiten een woonwagencentrum. Het kaveloppervlak voor en woonwagenstandplaats in de sociale koopsector is maximaal 195 m². Het kaveloppervlak van een woonwagenstandplaats in de vrije sector op deze standplaatsen is minimaal 195 m².
Eenheidsprijs	:	**Sociale koop: ƒ 25.615,- (excl. BTW, excl. afkoop) per standplaats** **Vrije sector: Gpb.**
Factoren	:	Niet van toepassing.
5.1.2b	:	5.1.2b
Aanvullende tarieven	:	De eenheidsprijs geldt ongeacht de woninggrootte, inclusief eventuele berging en/of parkeervoorziening.
Canon	:	Het canonpercentage is 7,3%.
Afkoopsom	:	Het afkooppercentage is 7,3%. De afkoopfactor voor 50 jaar is 14,018. Afkoop van de canon is verplicht en geschiedt voor een periode van **50** jaar. De afkoopsom is verschuldigd op de ingangsdatum van het recht van erfpacht.
BTW	:	Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal. Tariefwijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing, ook als ten tijde van een later notarieel transport (verlijden erfpachtakte) een ander tarief zou gelden.

4 BEDRIJFSLOCATIES

4.1 Kantoorlocaties en bedrijfsterreinen

Omschrijving	:	Bedrijfsruimte t.b.v. management, administratie, zakelijke en financiële dienstverlening, research & development, produktie, groothandel, transport en distributie. Ten aanzien van de positionering van bedrijfsterreinen wordt verwezen naar het in de bijlage beschreven segmenteringsmodel.
Eenheidsprijs	:	Bepalend voor de eenheidsprijs is het percentage kantoorvloer (bedrijfsruimte t.b.v. administratieve werkzaamheden inclusief vergader- en congresruimte) in het bouwplan. In de tabel wordt voor verschillende verhoudingen van kantoor- en bedrijfsruimte de grondprijs aangegeven. Afhankelijk van de floor space index (f.s.i.)* wordt de eenheidsprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m² grond gehanteerd. * **Indien f.s.i. < 1: eenheidsprijs * m² grond** **Indien f.s.i. ≥ 1:** **& aandeel kantoorvloeroppervlak > 30% : eenheidsprijs * m² b.v.o.** Voor een baliekantoor in de nabijheid van winkelgebieden geldt een afwijkende grondprijs. Bij invulling met zogenaamde consumentenverzorgende dienstverlening (kapper, videotheek, uitzendbureau, bankfiliaal, e.d.) geldt nl. de grondprijs voor winkels (zie hoofdstuk 5, tabel winkels).
Depreciatie	:	Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2.
5.1.2b	:	5.1.2b
Aanvullende tarieven	:	Voor parkeren, zie hoofdstuk 8.
Canon	:	Het canonpercentage is 7,3%.
Afkoopsom	:	Het afkooppercentage is 7,3%. De afkoopfactor voor 50 jaar is 14,018.
BTW	:	Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

Kantoorlocaties en bedrijfsterreinen

Stadsdeel / buurtcombinatie / buurtcode/locatie	grondprijs (excl. BTW) per m² b.v.o. kantoor	kantoor terrein kantoorachtig				b
		aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal				
A. Binnenstad						
A00 - Burgwallen-Oude Zijde	Gpb					
A01 - Burgwallen-Nieuwe Zijde	Gpb					
A02 - Grachtengordel-West	Gpb					
A03 - Grachtengordel-Zuid	Gpb					
A04 - Nieuwmarkt/Lastage	Gpb					
5.1.2e Kop P. Hendrikkade	ƒ 5.1.2b					
A05 - Haarlemmerbuurt	Gpb					
5.1.2e Haarlemmerplein	ƒ 5.1.2b					
A06 - Jordaan	Gpb					
5.1.2e Marnixstraat/Elandsgracht (watergat)	ƒ 5.1.2b					
A07 - De Weteringschans	Gpb					
A08 - Weesperbuurt/Plantage	Gpb					
A09 - Oostelijk Eilanden/Kadijken	Gpb					
5.1.2e Funen	ƒ 5.1.2b					
B. Westpoort						
B10 - Westelijk Havengebied						
10A Sloterdijk III-oost	-	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
B11 - Bedrijventerrein Sloterdijk						
110 Sloterdijk II-noord	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
11A Sloterdijk II-noord/Donauweg	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ
11B Sloterdijk II-zuid	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
11C Sloterdijk III-oost/Thamesweg	-	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	ƒ
11D Sloterdijk III-oost Banaan	-	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
11E Sloterdijk III-zuid	-	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ
11F Sloterdijk III-noord	-	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
11G Sloterdijk III-oost	-	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
11H Sloterdijk III-oost	-	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	ƒ
11I Teleport:						
deelgebieden B & M	ƒ 5.1.2b					
deelgebieden E & J	ƒ 5.1.2b					
deelgebieden F & H	-	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
deelgebieden L, Q & V	ƒ					
deelgebieden N & O	ƒ 5.1.2b					
deelgebied P	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
deelgebieden S, T & U	-	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
113 Sloterdijk I	ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
11J Kabelweg	ƒ					

Kantoorlocaties en bedrijfsterreinen							
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² b.v.o.						
buurtcombinatie	kantoor terrein						b
buurtcode/locatie	kantoor	kantoorachtig					
	aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal						
C. Westerpark							
C13 - Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	ƒ						
5.1.2e Westergasfabrieksterrein	ƒ	5.1.2b					
C14 - Staatsliedenbuurt	ƒ						
5.1.2e Van Hallstraat e.o.	ƒ	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	
C15 - Centrale Markt							
5.1.2e Van Slingelandstraat	Gpb	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	
C16 - Frederik Hendrikbuurt	ƒ 5.1.2b						
D. 5.1.2e							
D17 - Da Costabuurt	ƒ						
D18 - Kinkerbuurt	ƒ						
D19 - Van Lennepbuurt	ƒ 5.1.2b						
D20 - Helmersbuurt	ƒ						
D21 - Overtoomse Sluis	ƒ						
D22 - Vondelbuurt							
5.1.2e	Gpb						
G. Zeeburg							
G31 - Indische Buurt West	ƒ						
G32 - Indische Buurt Oost	ƒ 5.1.2b						
G33 - Oostelijk Havengebied							
331- 5.1.2e	ƒ						
33A Kop Java-eiland	ƒ						
33B Panamalaan	ƒ						
333	ƒ 5.1.2b						
33B Cruquiusweg e.o./Zeeburgerpad	ƒ	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	
33C Rietlanden	ƒ						
G34 - Eiland Zeeburg							
340	ƒ						
34A Eiland Zeeburg-oost	ƒ	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	
341 Ijburg: Centrumgebied	ƒ						
Ijburg: Overige locaties	ƒ						

Kantoorlocaties en bedrijfsterreinen							
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² b.v.o.						
buurtcombinatie	kantoor terrein						b
buurtcode/locatie	kantoor	kantoorachtig					
	aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal						
H. Bos en Lommer							
H36 - Sloterdijk	Gpb						
5.1.2e Haarlemmerweg (Molenwerf)	f 5.1.2b						
H37 - Landlust	Gpb						
Den Brielstraat/Landlust	f	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	
Bos en Lommerplein	f						
5.1.2e B & L-p./Einsteinweg (overbouwing)	f 5.1.2b						
Einsteinweg	f						
Krelis Louwenstraat e.o.	f	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	
H38 - Erasmuspark	Gpb						
H39 - De Kolenkit	Gpb						
J. De Baarsjes							
J40 - De Krommert	f						
J41 - Van Galenbuurt	f						
5.1.2e 5.1.2e van Galenbad e.o.	f 5.1.2b						
J42 - Hoofdweg e.o.	f						
J43 - Westindische Buurt	f						
N. Noord							
N60 - Volewijck	f 5.1.2b						
5.1.2e Sixhaven e.o.	Gpb						
N61 - IJplein/Vogelbuurt	f 5.1.2b						
5.1.2e Sixhaven e.o.	Gpb						
N62 - Tuindorp Nieuwendam	f						
N63 - Tuindorp Buiksloot	f						
N64 - Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	f						
N65 - Tuindorp Oostzaan	f 5.1.2b						
5.1.2e Klaprozenweg-noord	f	f	f	f	f	f	
5.1.2e Zijkanaal I	f	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	
N66 - Oostzanerwerf	f						
5.1.2e Noorder IJ-plas	Gpb	f	f	f	f	f	
N67 - Kadoelen	f						
N68 - Nieuwendam-Noord	f 5.1.2b						
N69 - Buikslotermeer	f						
Buikslotermeerplein	f						
5.1.2e Centrale Zone Noord	Gpb						
Buikslotermeerpark/N. Leeuwarderwg	Gpb						
N70 - Banne Buiksloot	f 5.1.2b						

Kantoorlocaties en bedrijfsterreinen

Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² b.v.o.					
buurtcombinatie	kantoor terrein					b
buurtcode/locatie	kantoor	kantoorachtig				
	aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal					
N71 - Buiksloterham/C. Douwes	ƒ [redacted]	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71A Tolhuiskanaal	ƒ [redacted]	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71B Kop Aga terrein	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71C Chrysantenstraat west	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71D Chrysantenstraat oost	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71E Van Hasseltgebied oost	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71F Kop Van Hasseltgebied oost	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71G Papaverhoekgebied	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71H Centale midden ontsluiting	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71I Van Hasseltgebied/Avi-GEB west	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71J Papaverkanaal	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71K C. Douwes [redacted]	-	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71L C. Douwes [redacted]	-	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71M C. Douwes [redacted]	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71N C. Douwes [redacted]	-	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71O C. Douwes [redacted]	ƒ [redacted]	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71P C. Douwes 2-zuid	-	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71Q C. Douwes 2-noord	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
71R C. Douwes 1-zuid	-	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	*
71S C. Douwes 1-noord	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	*
71T C. Douwes O-zuid	-	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	*
71U C. Douwes O-noord	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	*
71V Grasweg	Gpb					
* Kavel < 2000 m² : ƒ [redacted]						
Kavel 2000 m² - 5000 m² : 2000 m² * ƒ [redacted] + (kaveloppervlak -2000 m²) * [redacted]						
Kavel > 5000 m² : ƒ [redacted]						
N72 - Nieuwendammerham	ƒ [redacted]	ƒ [redacted]	ƒ [redacted]	ƒ [redacted]	ƒ [redacted]	ƒ
[redacted] Aambeeldstraat						ƒ [redacted]
Gembo-terrein						ƒ
N73 - Waterland						
[redacted]	-					
	ƒ [redacted]					
P. Geuzenveld/Slotermeer						
P75 - Spieringhorn	ƒ					
P76 - Slotermeer-Noordoost	ƒ					
P77 - Slotermeer-Zuidwest	ƒ [redacted]					
P78 - Geuzenveld	ƒ					
P79 - Eendracht	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb

Kantoorlocaties en bedrijfsterreinen

Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² b.v.o.					
buurtcombinatie	kantoor terrein					b
buurtcode/locatie	kantoor	kantoorachtig				
	aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal					
Q. Osdorp						
Q80 - Lutkemeer/Ookmeer	Gpb					
5.1.2e Lutkemeer	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
Q81 - 5.1.2e	*f*					
Q82 - Osdorp-Midden	*f*					
Q83 - De Punt	*f* 5.1.2b					
5.1.2e Keurenplein	*f*	*f*	*f*	*f*	*f*	*f*
Q84 - Middelveldsche Akerpolder/Sloten	*f*	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b
5.1.2e Slimmeweg/dorp Sloten	Gpb	*f*	*f*	*f*	*f*	*f*
R. Slotervaart/Overtoomse Veld						
R85 - Slotervaart	*f*					
85A Heldringstraat/J. Veltmanstraat	*f* 5.1.2b					
85B Lelylaan Station	Gpb					
85C Lelylaan Jongkindstraat	Gpb					
85D Lelylaan Andreasterrein	Gpb					
85E Lelylaan Schipluidenlaan	Gpb					
R86 - Overtoomse Veld	Gpb					
R87 - Westlandgracht	*f* 5.1.2b	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
87Avlaardingenlaan	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
R88 - Sloter-/Riekerpolder	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
88A IBM-terrein	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
88B Riekerpolder:						
deelgebied BK1 noord	*f*					
deelgebied BK1 zuid	*f* 5.1.2b					
deelgebied BK2	*f*					
deelgebied BK3-BK6	Gpb					
deelgebied BK7	*f* 5.1.2b					
88C Oude Haagseweg	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
88D Sloterzoom: deelgebied A t/m E	*f*					
88E Centrum Nieuw Sloten	*f* 5.1.2b					
88F Nieuw Sloten kantorenstrook	Gpb					
T. Zuidoost						
T92 - Amstel III/Bullewijk						
92A Centrumgebied Zuidoost:						
Kavel	Gpb					
Kavel 5.1.2e	*f*					
Kavel	*f* 5.1.2b					
Kavel	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb

Kantoorlocaties en bedrijfsterreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² b.v.o.					
buurtcombinatie	kantoor terrein					b
buurtcode/locatie	kantoor	kantoorachtig				
	aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal					
92B A-strook	f 5.1.2b					
92C B-strook	Gpb	f	f	f	f	f
Kavel 5.1.2e	f 5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b
Kavel	Gpb	f	f	f	f	f
92D RWS-terrein	-	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	f
92E Gaasperdammerweg/Spoordijk	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
92F A-strook Paasheuvelweggebied	f 5.1.2b					
92G B-strook Paasheuvelweggebied	Gpb	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b
T93 - Bijlmer Centrum (D,F,H)	f					
93A Centrumgebied Zuidoost (kavel 5.1.2e	f					
93B KBB-kwadrant/Bijlmerplein-west	f					
93C Bijlmerstrip/Bijlmerdreef	f					
93D Foppingadreef	f					
T94 - Bijlmer Oost (E,G,K)	f					
94A Bijlmerstrip	f 5.1.2b					
94B Bijlmerstrip	f					
94C Ganzenhoef	f	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b
T95 - Nellestein	f					
T96 - Holendrecht/Reigersbos	f					
T97 - Gein	f					
T98 - Driemond	f					
U. Oost/Watergraafsmeer						
U27 - Weesperzijde	f					
27A Rioolgemaal	f 5.1.2b					
27B Luycks-terrein	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
27C HTS-terrein/Parooltoren	f					
U28 - Oosterparkbuurt	f					
U29 - Dapperbuurt	f					
29A Oosterspoorplein	f 5.1.2b					
29B Polderweg	f	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
U30 - Transvaalbuurt	f					
U55 - Frankendael						
5.1.2e	f					
	f 5.1.2b					
55A J. Wattstraat e.o.	Gpb					
55B Amstelstation e.o.	Gpb					
55C Prins Bernhardplein (Renault-garage)	f	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b	f 5.1.2b
55D Prins Bernhardpark/Gooiseweg	f 5.1.2b					
55E H. de Vrieslaan/Fizeaustraat	f					

Kantoorlocaties en bedrijfsterreinen

Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² b.v.o.						
buurtcombinatie	kantoor terrein						b
buurtcode/locatie	kantoor	kantoorachtig					
	aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal						
U56 - Middenmeer							
5.1.2e	ƒ						
5.1.2e Helmholzstraat e.o.	ƒ 5.1.2b						
U57 - Betondorp	ƒ						
U58 - De Omval							
580	Gpb						
58A Weespertrekvaart-noord	Gpb	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	
58B Weespertrekvaart-zuid	-	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	
582 Amstel I	ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	
583-5.1.2e	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	
585 Amstel II	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	
586	-	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	
V. Amsterdam Oud-Zuid							
V24 - Oude Pijp	ƒ						
V25 - Nieuwe Pijp	ƒ						
V26 - Diamantbuurt	ƒ						
V44 - Hoofddorppleinbuurt							
5.1.2e	ƒ 5.1.2b						
	ƒ						
5.1.2e Schinkel	ƒ	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	
V45 - Schinkelbuurt	ƒ						
5.1.2e Havenstraat/Karperweg (gedeeltelijk)	ƒ	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	
V46 - Willemspark	Gpb						
5.1.2e Valeriusplein	ƒ 5.1.2b						
V47 - Museumkwartier	Gpb						
5.1.2e Museumplein	ƒ						
5.1.2e Breitnerstraat/Hiltonhotel	5.1.2b ƒ						
V48 - Stadionbuurt							
5.1.2e	ƒ						
5.1.2e Olympisch Stadion	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b					
Omgeving Olympisch Stadion	ƒ						
5.1.2e	ƒ						
V49 - Apollobuurt							
5.1.2e	Gpb						
Apollolaan)	ƒ						
5.1.2e W. Witsenstraat/Hiltonhotel e.o.	ƒ 5.1.2b						
5.1.2e							
5.1.2e Apollolaan)	ƒ						

Kantoorlocaties en bedrijfsterreinen						
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² b.v.o.					
buurtcombinatie	kantoor terrein					b
buurtcode/locatie	kantoor	kantoorachtig				
	aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal					
5.1.2e V50 - Duivelseiland	ƒ 5.1.2b ƒ					
W. Zuideramstel						
W52 - Scheldebuurt						
523	ƒ					
5.1.2e	ƒ					
	ƒ					
Europaboulevard/HTS parkeerter. e.o.	ƒ					
RAI	ƒ 5.1.2b	-	-	-	-	ƒ 5.1.2b
W53 - Ijselbuurt	ƒ					
W54 - Rijnbuurt	ƒ					
5.1.2e Amsteldijk	ƒ					
W59 - Station Zuid/WTC e.o.	ƒ					
Fred Roeskestraat	Gpb					
5.1.2e Zuidplein.	ƒ					
WTC e.o.	ƒ 5.1.2b					
Pr. Irenestraat-Oost/Beatrixpark	ƒ					
W90 - Buitenveldert-West						
5.1.2e	ƒ 5.1.2b					
	Gpb					
Deelgebied 5.1.2e	ƒ 5.1.2b					
Deelgebied	Gpb					
5.1.2e Mahler	ƒ					
Jollenpad	ƒ					
Schippersinternaat	ƒ					
Gelderlandplein	ƒ 5.1.2b					
W91 - 5.1.2e	ƒ					
5.1.2e Drentestraat e.o.	ƒ					
IJ-Oevers						
IJ-Centraal						
Stationseiland	ƒ 5.1.2b					
5.1.2e Stationseiland oeverzone	Gpb					
Oosterdokseiland noord	ƒ 5.1.2b					
PTT-eiland	Gpb					
IJ-West						
Barentszplein, graansilo-strekdam	ƒ		ƒ 5.1.2b			
5.1.2e Barentszplein, graansilo-strekdam	ƒ 5.1.2b					
Westerdokseiland, driehoek	ƒ					

Kantoorlocaties en bedrijfsterreinen

Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² b.v.o.						
buurtcombinatie	kantoor terrein						b
buurtcode/locatie	kantoor	kantoorachtig					
	aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal						
	Westerdokseiland, oeverzone	ƒ 5.1.2b					
	Houthavens, bedrijvengebied	-	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
5.1.2e	Houthavens, droog gebied	-	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
	Houthavens, natte gebied	-	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
	Westelijk stationseiland	ƒ 5.1.2b					
	Stationseiland oeverzone	Gpb					
IJ-Oost							
	Kop Oostelijke Handelskade	ƒ					
	Oostelijke Handelskade Midden	ƒ 5.1.2b					
5.1.2e	Oostelijke Handelskade Oost	ƒ					
	Oostelijke Handelskade oeverzone	Gpb					
	Oostelijke Handelskade oeverzone	Gpb					

4 BEDRIJFSLOCATIES
4.2 Bedrijfsruimten binnen woonmilieus

Omschrijving : Grond gelegen buiten de reguliere bedrijfsterreinen, in of tussen woongebieden, bestemd voor kleinschalige bedrijfsruimte. De bedrijfsruimten bevinden zich veelal in onderstukken van gebouwen

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

Sociale bedrijfsruimte binnen woonmilieus:
In aanvulling op het bovenstaande wordt per 1-1-'99 de bestemming sociale bedrijfsruimte geïntroduceerd. Kleinschalige ambachtelijke ondernemingen kunnen zich binnen gemengde woon-werkmilieus als gevolg van een afnemend aanbod aan geschikte bedrijfsruimte moeilijk vestigen. Er gelden specifieke doelgroepen voor deze bestemming die nog nader gespecificeerd worden. Toekenning van deze prijs zal slechts plaats kunnen vinden voor enkele geselecteerde projecten die voldoen aan de nader te bepalen voorwaarden. Voor verdere informatie dient contact opgenomen te worden met de afdeling Gpb.

Eenheidsprijs : **Per m² bruto-vloeroppervlak** (zie tabel)

bedrijfsachtig
Een substantieel deel van de bedrijfsvoering is bedrijfsachtig, waarbij aflevering van goederen en diensten middels fysieke inspanning tot stand komt (ambachtelijke ruimte, atelierruimte, praktijkruime, garagebedrijven, aannemersbedrijven etc.).

kantoorachtig
Een substantieel deel van de bedrijfsvoering is kantoor: ruimte t.b.v. administratieve handelingen met inbegrip van organisatie, beleidsmatige, commerciële en creatieve activiteiten, welke een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven (belastingconsulent, reclamebureau, vertaler, architectenkantoor, administratiekantoor, etc.).

winkelachtig
Het onderscheid tussen bedrijfs- en winkelruimte wordt in beginsel bepaald aan de hand van het Burgelijk Wetboek art. 1624 lid 2 en volgende (BW) (zie bijlage E): ruimte die bestemd is voor rechtstreekse aflevering van goederen en diensten met een voor publiek toegankelijke ruimte. Het gaat hier menigmaal om consumentverzorgende dienstverlening met een baliefunctie (kapper, videotheek, uitzendbureau, schoenmaker).
Bij invulling met bovenstaande dienstverlening geldt de grondprijs voor

winkels op buurtniveau (zie tabel winkels). Indien de winkels een buurtoverstijgend niveau krijgen is het wenselijk advies in te winnen bij de afdeling Gpb. Hierbij kan worden gedacht aan binnenstadslocaties en ruimtes gelegen nabij winkelconcentraties.
Horeca valt onder art. 1624 maar daarvoor geldt een speciaal grondprijsregime.

sociale bedrijfsruimte: contact opnemen met afdeling Gpb.

Depreciatie : Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2.

5.1.2b : 5.1.2b

Aanvullende tarieven : Voor parkeren, zie hoofdstuk 8.

Canon : Het canonpercentage is 7,3%.

Afkoopsom : Het afkooppercentage is 7,3%. De afkoopfactor voor 50 jaar is 14,018.

BTW : Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

Bedrijfsruimten binnen woonmilieus		
Stadsdeel	grondprijs (excl.BTW) per m² b.v.o.	
buurtcombinatie buurtcode/locatie	kantoorachtig	bedrijfsachtig
A. Binnenstad		
5.1.2e - Burgwallen-Oude Zijde	ƒ 5.1.2b	Gpb
- Burgwallen-Nieuwe Zijde	ƒ	Gpb
- Grachtengordel-West	ƒ	ƒ
- Grachtengordel-Zuid	ƒ	ƒ
- Nieuwmarkt/Lastage	ƒ	ƒ
- Haarlemmerbuurt	ƒ	ƒ
- Jordaan	ƒ	ƒ 5.1.2b
- De Weteringschans	ƒ	ƒ
- Weesperbuurt/Plantage	ƒ	ƒ
- Oostelijk Eilanden/Kadijken	ƒ	ƒ
B. Westpoort	-	-
C. Westerpark	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
D. Oud-West	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
G. Zeeburg		
5.1.2e - Indische Buurt West	ƒ	ƒ
- Indische Buurt Oost	ƒ 5.1.2b	ƒ
- Oostelijk Havengebied	ƒ	ƒ 5.1.2b
- Eiland Zeeburg	Gpb	ƒ
H. Bos en Lommer	ƒ	ƒ
J. De Baarsjes	ƒ	ƒ
N. Noord	ƒ	ƒ
P. Geuzenveld/Slotermeer	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
Q. Osdorp	ƒ	ƒ
R. Slotervaart/Overtoomse Veld	ƒ	ƒ
T. Zuidoost		
5.1.2e - Bijlmer Centrum (D,F,H)	ƒ 5.1.2b	ƒ
5.1.2e Actiegebied Amsterdamse Poort	Gpb	ƒ
- Bijlmer Oost (E,G,K)	ƒ 5.1.2b	ƒ
5.1.2e Actiegebied Ganzenhoef	Gpb	ƒ
5.1.2e 5.1.2e Actiegebied Kraaiennest	Gpb	ƒ 5.1.2b
- Nellestein	ƒ	ƒ
- Holendrecht/Reigersbos	ƒ	ƒ
- Gein	ƒ 5.1.2b	ƒ
- Driemond	ƒ	ƒ

Bedrijfsruimten binnen woonmilieus		
Stadsdeel	grondprijs (excl.BTW) per m² b.v.o.	
buurtcombinatie buurtcode/locatie	kantoorachtig	bedrijfsachtig
U. Oost/Watergraafsmeer		
5.1.2e Weesperzijde	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
Oosterparkbuurt	ƒ	ƒ
Dapperbuurt	ƒ	ƒ
Transvaalbuurt	ƒ	ƒ
Frankendael	ƒ	ƒ
Middenmeer	ƒ	ƒ
Betondorp	ƒ	ƒ
De Omval	ƒ	ƒ
V. Amsterdam Oud-Zuid		
5.1.2e Oude Pijp	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
Nieuwe Pijp	ƒ	ƒ
Diamantbuurt	ƒ	ƒ
Hoofddorppleinbuurt	ƒ	ƒ
Schinkelbuurt	ƒ	ƒ
Willemspark	ƒ	ƒ
Museumkwartier	ƒ	ƒ
Stadionbuurt	ƒ	ƒ
Apollobuurt	ƒ	ƒ
Duivelseiland	ƒ	ƒ
W. Zuideramstel		
5.1.2e Scheldebuurt	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
Ijselbuurt	ƒ	ƒ
Rijnbuurt	ƒ	ƒ
Station Zuid/WTC e.o.	ƒ	ƒ
Buitenveldert-West	ƒ	ƒ
Buitenveldert-Oost	ƒ	ƒ
IJ-Oevers		
5.1.2e Centraal	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
West	ƒ	Gpb
Oost	ƒ	Gpb

5 WINKELS, HORECA EN PERIFERE DETAILHANDEL
5.1 Winkels en horeca (excl. hotels)

Omschrijving : Ruimte bestemd voor detailhandel en horeca (exclusief hotels). Onder ruimte voor horeca zijn hier mede begrepen bar, dancing, restaurant en fastfood-formules. Bij een hotel behorende winkelruimte valt buiten deze bestemming.

Eenheidsprijs : **Per m² bruto-vloeroppervlak** (zie tabel).

In de detailhandelsstructuur worden globaal vier hiërarchische niveaus onderscheiden:
1) Kernwinkelapparaat
2) Stadsdeelcentra
3) Wijkvoorzieningen
4) Buurtvoorzieningen

Alleen voor winkels op buurtniveau zijn in deze Handleiding concrete grondprijzen opgenomen. Voor de overige winkelgebieden worden de grondprijzen met ingang van 1 januari 1997 per project bepaald. Raadpleeg hiervoor de afdeling Grondprijsbeleid van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

Onder een winkelvoorziening op buurtniveau wordt verstaan een solitaire winkelvoorziening met een beperkt marktbereik, of een concentratie van maximaal 15 winkels, waaronder maximaal één supermarkt. Het totaal vloeroppervlak van het winkelgebied bedraagt maximaal 2.000 m² b.v.o..

Factoren : De eenheidsprijs kan met één of meer van de volgende factoren worden vermenigvuldigd, voor zover van toepassing:

- een gunstige (hoek) ligging

  1,20
- een ongunstige ligging

  0,80
- winkelruimte op de 1e verdieping of hoger/of een entresol 0,50
- extreem hoge winkelruimte (> 6,5 meter)

  1,50
- horeca (m.u.v. restaurants)

  *
  * 1,25
- restaurants (m.u.v. fastfood)

  0,75
- voor de individuele op de begane grond gelegen winkel met een V.V.O. tot ca. 1000 m² kan op **bovenwijks** niveau reductie worden verleend voor grootschaligheid:
  + Het gedeelte van 0 tot 300 m² V.V.O.

  1,00

  + Het gedeelte van 300 tot 500 m² V.V.O.

0,80

+ Het gedeelte van 500 tot 1000 m² V.V.O.

0,50

Depreciatie : Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2.

5.1.2b : 5.1.2b

Aanvullende tarieven : Voor parkeren, zie hoofdstuk 8.

Canon	:	Het canonpercentage is 7,3%.
Afkoopsom	:	Het afkooppercentage is 7,3%. De afkoopfactor is 14,018.
BTW	:	Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal tegen het dan geldende tarief.

Winkels					
Stadsdeel					grondpr
buurtcombinatie locatie	Buurtvoorzie-ningen	Wijkvoorzie-ningen	Stadsdeel-centra	Kernwinkel-apparaat	
A. Binnenstad					f 5.1.2b
B. Westpoort					
5.1.2e - Westelijk Havengebied					-
5.1.2e - Bedrijventerrein Sloterdijk					Gpb
C. Westerpark					f
D. Oud-West					f
G. Zeeburg					f 5.1.2b
Sumatrakade 5.1.2e					f
H. Bos en Lommer					f
J. De Baarsjes					f
Jan van Galenstraat/Geuzenkade					
N. Noord					
5.1.2e Volewijck					f
Tuindorp Nieuwendam					f
Ijplein/Vogelbuurt					f
Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk					f
Tuindorp Oostzaan					f
Oostzanerwerf					f
Kadoelen					f
Nieuwendam-Noord					f
Buikslotermeer					f
Banne Buiksloot					f
Buiksloterham					f
Nieuwendammerham					f 5.1.2b
Waterland					f
P. Geuzenveld/Slotermeer					f
Q. Osdorp					f
R. Slotervaart/Overtoomse Veld					f
T. Zuidoost					f
U. Oost/Watergraafsmeer					
5.1.2e - Weesperzijde					f
- Oosterparkbuurt					f
- Dapperbuurt					f

Winkels					
Stadsdeel					grondpr
buurtcombinatie locatie	Buurtvoorzie-ningen	Wijkvoorzie-ningen	Stadsdeel-centra	Kernwinkel-apparaat	
5.1.2e Polderweggebied:					
kleinschalig					
grootschalig food (>1.000 m²)					
grootschalig non-food (>1.000 m²)					
- Transvaalbuurt					ƒ
- Frankendael					ƒ
5.1.2e - Middenmeer					ƒ
- Betondorp					ƒ
- De Omval					ƒ
V. Amsterdam Oud-Zuid					
- Oude Pijp					ƒ
- Nieuwe Pijp					ƒ
- Diamantbuurt					ƒ
- Hoofddorppleinbuurt					ƒ
- Schinkelbuurt					ƒ 5.1.2b
5.1.2e - Willemspark					ƒ
- Museumkwartier					ƒ
- Stadionbuurt					ƒ
5.1.2e Olympisch Stadion					ƒ
- Apollobuurt					ƒ
- Duivelseiland					ƒ
W. Zuideramstel					
- Scheldebuurt					ƒ
- Ijselbuurt					ƒ
5.1.2e - Rijnbuurt					ƒ
- Station Zuid/WTC e.o.					Gpb
- Buitenveldert-West					ƒ
- Buitenveldert-Oost					ƒ 5.1.2b
IJ-Oevers					Gpb

5 WINKELS, HORECA EN PERIFERE DETAILHANDEL
5.2 Hotels

Omschrijving : Een met winstoogmerk werkende logiesverstrekkende instelling zoals: hotel, pension, jeugdherberg, en sleep-inn.

Eenheidsprijs : **Per m² bruto-vloeroppervlak**, zie tabel.

Bandbreedte van de grondprijzen voor diverse stersegmenten:

*** f 480,- - f 640,-

**** f 510,- - f 680,-

***** f 650,- - f 750,-

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

1) het aantal sterren dat volgens de Benelux-classificatie wordt toegekend;

2) de kameropbrengsten: deze zijn afhankelijk van het aantal sterren, de formule van het hotel en de bezettingsgraad;

3) de stichtingskosten: deze worden bepaald aan de hand van een algemeen in de hotelwereld geldende vuistregel: stichtingskosten = 1000 X de kameropbrengst (bij deze vuistregel is een bezettingsgraad van 65% het uitgangspunt);

4) het aandeel van de grond in de stichtingskosten: in Amsterdam varieert dit aandeel van 15% tot 20%. Bepalend voor het aandeel van de grond in de stichtingskosten zijn de locatie, het type segment en de formule van het hotel;

5) het kameroppervlak: Als indicatieve normen voor het bruto-vloeroppervlak per hotelkamer (= totaal b.v.o. gedeeld door het aantal kamers) zijn onderstaande afmetingen van toepassing:

Indien de voorgenomen hotelklasse qua oppervlak sterk afwijkt van het bovenstaande, is terugkoppeling op Gpb aangewezen. Voorts zijn de grondprijzen bepaald tegen de achtergrond van een standaard oppervlakte-verdeling in kamers, dienstruimte (zoals keuken, installaties en magazijn) en publieksruimte (zoals winkel, bar, congresruimte en sauna). Als de publieksruimte meer dan 20% van het totaal bruto vloeroppervlak uitmaakt, is overleg met Gpb aangewezen teneinde de grondprijs af te stemmen.
In bijgaande tabel worden voor diverse locaties de grondprijzen aangegeven.

Voor eventuele locatiespecifieke informatie over bovenstaande aspecten kunt u contact opnemen met de afdeling Gpb.

Depreciatie : Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2.

5.1.2b : 5.1.2b

Aanvullende tarieven : Voor parkeren zie hoofdstuk 8.

Canon : Het canonpercentage is 7,3%.

Afkoopsom : Het afkooppercentage is 7,3%. De afkoopfactor voor 50 jaar is 14,018.

BTW : Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

Hotels					
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² b.v.o.				
buurtcombinatie	aantal sterren				
buurtcode/locatie	1	2	3	4	5
A. Binnenstad					
A05 - Haarlemmerbuurt					
5.1.2e Haarlemmerplein			ƒ 5.1.2b		
A08 - Weesperbuurt/Plantage					
5.1.2e Weesperstraat			ƒ		
B. Westpoort					
B11 - Bedrijventerrein Sloterdijk					
5.1.2e Teleport			ƒ 5.1.2b		
C. Westerpark					
C13 - Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt					
5.1.2e Brediusbad		ƒ 5.1.2b			
G. Zeeburg					
G33 - Oostelijk Havengebied					
5.1.2e Kop van het Java-eiland	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
5.1.2e Lloydhotel		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b		
G34 - IJ-eiland e.o.					
5.1.2e Eiland Zeeburg-oost			ƒ 5.1.2b	ƒ	ƒ 5.1.2b
H. Bos en Lommer					
37H - Landlust					
5.1.2e B & L-plein/Einsteinweg (overbouwing)		ƒ	ƒ		
39H - De Kolenkit		5.1.2b	5.1.2b		
5.1.2e Bos en Lommerplein		ƒ	ƒ		
J. De Baarsjes					
J40 - De Krommert					
5.1.2e Postjesweg nr. 1.2			ƒ		
J41 - Van Galenbuurt			5.1.2b		
5.1.2e Jan van Galenbad e.o.		ƒ 5.1.2b	ƒ		
N. Noord					
60 - Volewijck					
5.1.2e Hagendoornplein		ƒ 5.1.2b	ƒ		
61 - Ijplein/Vogelbuurt					
5.1.2e Sixhaven			ƒ		
66 - Oostzanerwerf			5.1.2b		
5.1.2e Noorder-Ijplas			ƒ		
69 - Buikslotermeer					
5.1.2e Centrale Zone Noord			ƒ		

Hotels					
Stadsdeel	grondprijs (excl. BTW) per m² b.v.o.				
buurtcombinatie	aantal sterren				
buurtcode/locatie	1	2	3	4	5
Q. Osdorp					
Q80 - Lutkemeer/Ookmeer					
5.1.2e Lutkemeer		ƒ 5.1.2b			
Q84 - Middelveldsche Akerpolder/Sloten					
5.1.2e Map/Sloten		ƒ			
R. Slotervaart/Overtoomse Veld					
R85 - Slotervaart					
5.1.2e J. Veltmanstraat		ƒ	ƒ		
R87 - Westlandgracht					
5.1.2e Riekerhaven		ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b		
R88 - Sloter-/Riekerpolder					
5.1.2e Riekerpolder			ƒ		
5.1.2e Sportpark Sloten	ƒ 5.1.2b	ƒ			
T. Zuidoost					
T92 - Amstel III/Bullewijk					
5.1.2e Centrumgebied Zuidoost			ƒ 5.1.2b		
U. Oost/Watergraafsmeer					
U58 - Omval					
5.1.2e Amstel I				ƒ 5.1.2b	
V. Amsterdam Oud-Zuid					
V49 - Apollobuurt			ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
W. Zuideramstel					
W52 - Scheldebuurt					
5.1.2e RAI				ƒ 5.1.2b	
W54 - Rijnbuurt					
5.1.2e De Miranda-/Kennedylaan			ƒ 5.1.2b	ƒ	
W90 - Buitenveldert-West	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb	Gpb
W91 - Buitenveldert-Oost					
5.1.2e Europaboulevard			ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
5.1.2e Europaboulevard/De Lus			ƒ	ƒ	ƒ
IJ-Oevers					
IJ-Oost					
5.1.2e Kop Oostelijke Handelskade			ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b

5 WINKELS EN HORECA EN PERIFERE DETAILHANDEL
5.3 Perifere detailhandelsvestigingen

Omschrijving	:	Terrein in een bedrijfsgebied, bestemd voor perifere detailhandel, niet zijnde GDV (grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestigingen). Het betreft bouwmarkten, meubelverkoop, tuincentra en de verkoop van auto's.
Eenheidsprijs	:	**Per m² bruto-vloeroppervlak**
Factoren	:	- Auto's, boten en caravans: grondprijzen volgens methodiek voor moderne bedrijfsterreinen, zie tabel bedrijfsterreinen max 30% kantoor; - Bouwmarkten/meubels: vestigingen tot 5.000 m2 bvo; *f* 650,-/m2 bvo vestigingen>5.000 m2 bvo; advies Gpb; - Tuincentra: advies Gpb.
Depreciatie	:	Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2.
5.1.2b	:	5.1.2b
Aanvullende tarieven	:	Voor parkeren zie hoofdstuk 8.
Canon	:	Het canonpercentage is 7,3%.
Afkoopsom	:	Het afkooppercentage is 7,3%. De afkoopfactor voor 50 jaar is 14,018.
BTW	:	Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

6 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

Omschrijving : Onder de bestemming maatschappelijke doeleinden vallen voorzieningen die een bedrijfsvoering hebben **zonder winstoogmerk**. Voor alle voorzieningen geldt dat de gebruiker ook eigenaar van de onroerende zaak moet zijn. De volgende voorzieningen kunnen worden onderscheiden:

- **overheidsvoorzieningen** o.a. raadhuis, stadsdeelkantoor , politiebureau, brandweerkazerne;
- **onderwijsvoorzieningen** o.a. basisschool, middelbare school, school voor beroepsonderwijs en andere niet-commerciële scholen;
- **medische voorzieningen** o.a. ziekenhuis, sanatorium, medische wijkcentra;
- **bejaardenvoorzieningen** o.a. bejaardencentrum, bejaardentehuis;
- **sociaal-culturele voorzieningen** o.a. welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen;

Door de terugtredende overheid zal het steeds meer voorkomen dat voorzieningen wel met winstoogmerk gaan werken. Tevens komen er steeds meer vergelijkbare voorzieningen met een commerciële inslag. Voor deze commerciële voorzieningen wordt de grondprijs bepaald op de zelfde wijze als voor ander commercieel onroerend goed.
Als er onduidelijkheid is of het een voorziening een **commerciële bedrijfsvoering** betreft, moet er in principe van uit worden gegaan dat de voorziening een commerciële bedrijfsvoering heeft. Pas als kan worden aangetoond dat de voorziening niet met een winstoogmerk zal worden geëxploiteerd (en dus niet-commercieel is) kan de bestemming én grondprijs voor maatschappelijke doeleinden worden toegekend.
Indien de voorziening commercieel is wordt de grondprijs ontleend aan de volgende bestemming:

Commerciële voorziening	te hanteren bestemming
- onderwijs	kantoren
- medisch	bedrijfsruimte
- bejaarden voorziening	
+ wonen	nieuwbouwwoningen
+ overige ruimte	bedrijfsruimte
- sociaal-cultureel	bedrijfsruimte

N.B. In het erfpachtcontract wordt de bestemming en het gebruik vastgelegd. Bij een afwijkend gebruik dient er dan ook een bestemmingswijziging en een canonaanpassing te worden doorgevoerd.

Eenheidsprijs : ***ƒ* 305,- per m² bruto-vloeroppervlak**.

Afhankelijk van de floor space index (f.s.i.)* wordt de eenheidsprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m² grond gehanteerd.

* **Indien f.s.i. < 1: eenheidsprijs * m² grond**
Indien f.s.i. ≥ 1: eenheidsprijs * m² b.v.o.

In geval sprake is van overdracht tussen diensten en bedrijven kan dit via een kapitaalmutatie plaatsvinden. De grondprijs is dan gelijk aan de overdrachtswaarde. Over de grondprijs is wel BTW verschuldigd.

Depreciatie : Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2.

5.1.2b : 5.1.2b

Aanvullende tarieven : Voor parkeren, zie hoofdstuk 8.

Canon : Het canonpercentage is 7,3%.

Afkoopsom : Het afkooppercentage is 7,3%. De afkoopfactor voor 50 jaar is 14,018.

BTW : Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal. Tariefwijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing, ook als ten tijde van een later notarieel transport (verlijden erfpachtakte) een ander tarief zou gelden.

7 NUTSVOORZIENINGEN

Omschrijving : Onder de bestemming nutsvoorzieningen vallen voorzieningen die een bedrijfsvoering hebben **zonder winstoogmerk**. Het gaat onder meer over de volgende voorzieningen: waterwingebied, rioolwaterzuiveringsbedrijf, elektriciteitscentrale, gasverdeelstation, transformatorhuisjes GEB etc.

Door de terugtredende overheid zal het steeds meer voorkomen dat voorzieningen wel met winstoogmerk gaan werken. Tevens komen er meer vergelijkbare voorzieningen met een commerciële inslag. Te denken valt bijv. aan zendmasten ten behoeve van GSM-netwerken. Voor deze commerciële voorzieningen geldt een aparte grondprijs.
Als er onduidelijkheid is of het een voorziening met een **commerciële bedrijfsvoering** betreft, moet er in principe van uit worden gegaan dat de voorziening een commerciële bedrijfsvoering heeft. Pas als kan worden aangetoond dat de voorziening niet met een winstoogmerk zal worden geëxploiteerd (en dus niet-commercieel is) kan de bestemming én grondprijs voor maatschappelijke doeleinden worden toegekend.

Eenheidsprijs : ***f* 305,- per m² grond** voor nutsvoorzieningen zonder winstoogmerk.
***f* 465,- per m² grond** voor nutsvoorzieningen met een commerciële bedrijfsvoering.

Depreciatie : Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2..

5.1.2b : 5.1.2b

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

In geval sprake is van overdracht tussen diensten en bedrijven kan dit via een kapitaalmutatie plaatsvinden. De grondprijs is dan gelijk aan de overdrachtswaarde. Over de grondprijs is wel BTW verschuldigd.

Canon : Het canonpercentage is 7,3%.

Afkoopsom : Het afkooppercentage is 7,3%. De afkoopfactor voor 50 jaar is 14,018.

BTW : Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal. Tariefswijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing, ook als ten tijde van een later notarieel transport (verlijden erfpachtakte) een ander tarief zou gelden.

8 PARKEREN

8.1 Inleiding

Dit onderdeel heeft zowel betrekking op zelfstandige parkeervoorzieningen als op parkeervoorzieningen als afgeleide van een hoofdbestemming. Grondprijzen voor gebouwd parkeren worden sinds 1998 zoveel als mogelijk residueel bepaald, in plaats van direct gerelateerd aan de eenheidsprijs van de hoofdbestemming. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsdoelstellingen in het kader van Optimalisering van het grondgebruik en van het gemeentelijk parkeerbeleid. Dit komt er grofweg op neer dat het inpandig of overbouwd (al dan niet verdiept) realiseren van parkeerplaatsen wordt gestimuleerd.
De commerciële waarde van parkeervoorzieningen is gerelateerd aan de locatie. Bij woningbouw is een hoofdindeling op basis van stadsdelen gemaakt en bij de niet-woonfuncties op basis van de tariefgebieden van het Amsterdamse parkeerbeleid.
Grondprijzen zijn voorts afhankelijk van de bouwkosten en daarmee van de bouwvorm. De volgende typen worden onderscheiden:

1. ongebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld
2. gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld (niet inpandig)
3. inpandige parkeervoorzieningen op maaiveld
4. inpandige parkeervoorzieningen half verdiept
5. inpandige geheel verdiepte parkeervoorzieningen (ondergronds in 1 of meer lagen)

N.B. inpandig betekent: onder het gebouw waar de parkeervoorziening bij hoort.

Per type nemen de bouwkosten in het algemeen toe: van circa fl.25.000,- per plaats bij een gebouwde, al dan niet inpandige voorziening op maaiveld tot fl. 35.000,- bij halfverdiepte en fl. 45.000,- bij geheel verdiepte aanleg. Parkeerplaatsen op het dak van gebouwen worden in principe gelijk behandeld als inpandige parkeervoorzieningen op maaiveld, maar advies van de afdeling Grondprijsbeleid aan de hand van de concrete bouwvorm strekt tot aanbeveling.
De bouwkosten zijn daarnaast afhankelijk van de ruimte die de locatie biedt om te bouwen, lokale omstandigheden, zoals grondwaterniveau, en de grootte van de voorziening. In het algemeen nemen de bouwkosten toe naarmate men dichter bij het centrum komt.
De in dit hoofdstuk weergegeven grondprijzen gelden per plaats, inclusief BTW en afkoop. Voor de verschillende typen is reeds rekening gehouden met het verschillende ruimtebeslag per plaats.

Dubbelgebruik van gebouwde parkeervoorzieningen (bijvoorbeeld overdag door bedrijven of winkels en 's avonds door bewoners) kan zowel positieve als negatieve invloed uitoefenen op de totale opbrengsten. Vergoedingen voor medegebruik komen tot stand in onderhandeling. Over de grondprijs wordt door de afdeling Grondprijsbeleid geadviseerd. In de grondprijsbepaling zal een efficiënte benutting van de parkeergelegenheid overigens worden bevorderd.

8.2 Woonbestemming

Marktsector: Eengezinswoningen met parkeerplaats op eigen erf
De grondprijs voor parkeren bij eengezinswoningen kan in één berekening met de grondprijs voor de woning worden bepaald met de tabellen van het onderdeel wonen. De VON-prijs van een eengezinswoning met parkeerplaats is hoger dan één zonder parkeerplaats. De grondprijs van deze woning, die met een percentage uit de tabel wordt bepaald, is dan evenredig hoger. Met de FSI-regeling die onder paragraaf 2.3 is beschreven worden gebouwde parkeerplaatsen gestimuleerd. Een gebouwde parkeerplaats vormt immers onderdeel van het totale bruto vloeroppervlak en draagt zodoende bij aan een hogere FSI.

Marktsector: Meergezinswoningen en eengezinswoningen met gezamenlijke parkeerfaciliteit

Van gebouwde, met name verdiept aangelegde, parkeervoorzieningen wordt de waarde soms overtroffen door de investeringskosten. Dat geldt vooral in gebieden met een relatief lage parkeerdruk en zonder regime van betaald parkeren. In dergelijke gevallen wordt geen grondprijs in rekening gebracht voor de parkeervoorziening. Indien een ruimtelijk efficiënte parkeervorm financieel niet haalbaar is, bestaat bovendien de mogelijkheid om het verschil tussen de investeringskosten en de commerciële waarde ten laste van de grondexploitatie te brengen. Het gaat daarbij om een bedrag van maximaal fl. 15.000,- per plaats in de tuinsteden en maximaal fl. 7.500,- per plaats in de rest van de stad, met uitzondering van de Binnenstad, Oud-Zuid en Zuideramstel. Om gebruik te kunnen maken van deze regeling moet echter wel aangetoond zijn dat een gebouwde parkeervoorziening in het betreffende project bijdraagt aan een efficiënter en/of kwalitatief hoogwaardiger grondgebruik.
In steeds meer situaties is er echter ruimte voor een grondprijs voor gebouwd parkeren. In aansluiting op het grondprijsbeleid bij marktsector woningbouw wordt bij gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van marktsectorwoningen de risicodeling een vast onderdeel van de erfpachtaanbieding.
De hierna volgende tabel geeft per tariefgebied een indicatie van de bandbreedte binnen welke de commerciële waarde en de bouwkosten, alsmede de daarvan afgeleide grondwaarde zich bevinden.

Tabel 8.1. Marktwaarde, bouwkosten en grondprijs (per plaats) voor gebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij meergezinswoningen en eengezinswoningen met gezamenlijke parkeerfaciliteiten

Gebied	Marktwaarde	Bouwkosten	Grondprijs
Binnenstad, Oud-Zuid, Zuideramstel	*f* 50.000 tot *f* 150.000	*f* 25.000 tot *f* 100.000	*f* 0 tot *f* 100.000
Oostelijk Havengebied, IJ-oevers, Westerpark, Oud-West, Oost-Watergaafsmeer, Zeeburg, De Baarsjes, Bos en Lommer, IJburg, Zeeburgereiland	*f* 25.000 tot *f* 50.000	*f* 25.000 tot *f* 45.000	*f* 0 (*) tot *f* 15.000
Zuidoost, Slotervaart-Overtoomseveld, Geuzenveld-Slotermeer, Osdorp, Amsterdam-Noord	*f* 15.000 tot *f* 30.000	*f* 25.000 tot *f* 45.000	*f* 0 (*).

(*) De grondprijs is minimaal *f* 0,-. In de gebieden buiten de Binnenstad, Oud-Zuid en Zuideramstel kan, indien een ruimtelijk efficiënte parkeervorm financieel niet haalbaar is, het verschil tussen de investeringskosten en de commerciële waarde ten laste van de grondexploitatie worden gebracht.

De in tabel 8.1 opgenomen marges zijn ruim. Bovendien gaat het hier om een marktinschatting van oktober 1998, terwijl de prijzen voor een gebouwde privé parkeerplaats de laatste jaren sterk stijgen. Het verdient daarom aanbeveling om bij het bepalen van de marktwaarde van een specifieke locatie op enig moment in de tijd advies in te winnen bij de afdeling Grondprijsbeleid. De Stuurgroep Woningbouw gaat momenteel na of er in de loop van 1999 ook een verkoopprijsindicatie voor gebouwde parkeervoorzieningen in de door haar uitgevoerde locatiewaarderingen voor woningbouwlocaties kan worden ingevoerd.

Sociale woningbouw

Voor parkeerplaatsen behorende bij woningen in de sociale sector wordt geen grondprijs in rekening gebracht.

Ongebouwde parkeervoorzieningen bij woningbouw
De grondprijzen voor ongebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van privé-gebruik door bewoners zijn niet afhankelijk van het woningtype. In het kader van de optimalisering van het stedelijk grondgebruik wordt een grondprijs in rekening gebracht die afhankelijk is van de marktpotentie van de locatie.

Tabel 8.2 Grondprijzen (per plaats) voor ongebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij woningen

Gebied	van	tot
Binnenstad, Oud-Zuid, Zuideramstel	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
Oostelijk Havengebied, IJ-oevers, Westerpark, Oud-West, Oost-Watergaafsmeer, Zeeburg, De Baarsjes, Bos en Lommer, IJburg, Zeeburgereiland	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b
Zuidoost, Slotervaart-Overtoomseveld, Geuzenveld-Slotermeer, Osdorp, Amsterdam-Noord	*f* 5.1.2b	*f* 5.1.2b

8.3. Overige bestemmingen

Voor de commerciële waarde van parkeervoorzieningen bij niet-woonfuncties is aansluiting gezocht bij de indeling van de Verordening Parkeerbelastingen in 3 tariefgebieden. Tariefgebied A beslaat globaal de binnenstad (met uitzondering van de Oostelijke Eilanden en met inbegrip van het Museumkwartier), tariefgebied B de stadsdelen binnen de ringweg A-10 met uitzondering van tariefgebied A en tariefgebied C is van toepassing op het overige deel van de gemeente. Aan het einde van dit hoofdstuk worden de grenzen van de tariefgebieden precies aangegeven.
N.B.:

- Stadsdeel Amsterdam-Noord valt binnen tariefgebied B, maar wordt in het grondprijsbeleid behandeld als tariefgebied C, omdat het parkeerregime nog niet is ingevoerd.
- Het Oostelijk Havengebied en Buitenveldert vallen binnen tariefgebied C, maar wordt voor het grondprijsbeleid behandeld als tariefgebied B, vanwege de relatief centrale ligging en grote parkeerdruk.

Het is niet exact aan te geven hoeveel de waarde van een parkeerplaats bedraagt binnen een tariefgebied. Er bestaan verschillen al naar gelang de ligging binnen het gebied.

5.1.2b

Kantoren
De grondprijzen voor parkeren bij kantoren gelden voor de parkeerplaatsen die als vaste plaats voor de kantoorgebruiker of -bezoeker ter beschikking staan.

TYPE	TARIEFGEBIED					
	A		B		C	
	van	tot	van	tot	van	tot
1.	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
2.	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
3.	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
4.	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
5.	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ

Bedrijfsterreinen
Parkeren op bedrijfsterreinen geschiedt doorgaans op eigen terrein. Er wordt geen aparte grondprijs voor parkeervoorzieningen in rekening gebracht. In het kader van de optimalisering van het stedelijk grondgebruik moeten creatieve oplossingen in de sfeer van gezamenlijke parkeerfaciliteiten worden bevorderd. Mogelijkheden om hiermee in de grondprijs rekening te houden, zullen per geval worden beoordeeld.

Kantoorachtig en bedrijfsruimten
Bij kantoorachtige bedrijven ligt het aandeel kantoorruimte tussen 30% en 70%. De grondprijs voor parkeervoorzieningen is afhankelijk van de FSI van het terrein.
Bij een FSI lager dan 1 gelden grondprijzen voor de hoofdbestemming per m^2 kaveloppervlak (analoog aan de bedrijfsterreinen) en wordt geen aparte grondprijs in rekening gebracht voor parkeervoorzieningen.
Bij een FSI hoger dan 1 gelden de grondprijzen voor de hoofdbestemming per m^2 bvo en zijn de grondprijzen voor parkeervoorzieningen in onderstaande tabel van toepassing.

Onderstaande tabel is tevens van toepassing op parkeervoorzieningen bij bedrijfsruimten (ongeacht de FSI).

TYPE	TARIEFGEBIED					
	A		B		C	
	van	tot	van	tot	van	tot
1.	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
2.	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
3.	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
4.	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
5.	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ

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

Hotels

TYPE	TARIEFGEBIED					
	A		B		C	
	van	tot	van	tot	van	tot
1.	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b	ƒ 5.1.2b
2.	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
3.	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
4.	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
5.	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ

Overige
Hieronder vallen alle andere niet apart benoemde bestemmingen zoals maatschappelijke of recreatieve bestemmingen, al dan niet commercieel geëxploiteerd. Indien de parkeergelegenheid tot het uitgeefbare terrein behoort wordt door de afdeling Grondprijsbeleid over de grondprijs geadviseerd. Als indicatie geldt dat voor inpandige parkeervoorzieningen in principe geen grondprijs in rekening wordt gebracht.

8.4 Zelfstandige parkeervoorzieningen

Zelfstandige parkeervoorzieningen (openbare exploitatie) bevatten doorgaans meer parkeerplaatsen dan niet-zelfstandige parkeervoorzieningen. Opbrengstpotentieel en bouwkosten lopen per locatie en bouwvorm sterk uiteen. Over de grondprijs wordt door de afdeling Grondprijsbeleid geadviseerd.

8.5 Bestaande erfpachtrechten

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

sociale woningbouw
Voor garages in complexen welke zijn gerealiseerd voor 1975 bedraagt de grondwaarde (=afkoopsom) per garage ƒ 2.800,-. **Depreciatie is op deze prijs niet van toepassing**.

Depreciatie : Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2.

5.1.2b : 5.1.2b

Aanvullende tarieven : Niet van toepassing.

Canon : Het canonpercentage is 7,3%.

Afkoopsom : Het afkooppercentage is 7,3%. De afkoopfactor voor 50 jaar is 14,018.

BTW : Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief. Indien sprake is van een bestaand onroerend goed, zal in het algemeen geen BTW zijn verschuldigd, maar 6% overdachtsbelasting (ovdb).

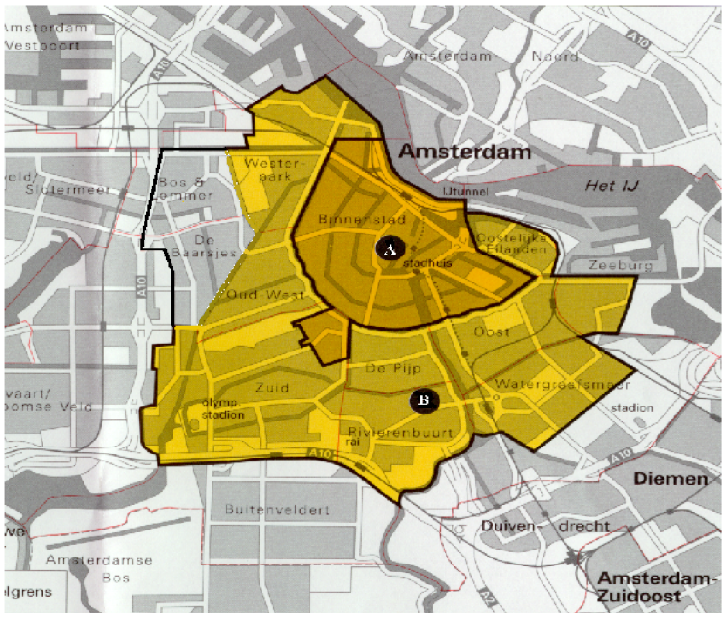
De tariefgebieden behorende bij de Verordening Parkeerbelastingen 1997

In **Tariefgebied A** worden de grenzen gevormd door:
- het midden van de vaargeul door het IJ
- het midden van het verlengde van de Zoutkeetsgracht
- het midden van de Zoutkeetsgracht
- het midden van het Westerkanaal
- het midden van de Singelgracht
- het midden van de Nieuwe Vaart
- het midden van het Oosterdok
- het midden van de Oosterdoksdoorgang
- het midden van het verlengde van de Oosterdoksdoogang
- het midden van de vaargeul door het IJ

alsmede een gebied waarvan de grenzen worden gevormd door:
- de Pieter Cornelisz Hooftstraat vanaf de Van Baerlestraat tot aan het Vondelpark.
- de Vossiusstraat vanaf het Vondelpark
- het midden van de Singelgracht
- het midden van de Boerenwetering
- de Ruysdaelstraat tot aan de van Baerlestraat
- de van Baerlestraat vanaf de Ruysdaelstraat tot aan de Pieter Cornelisz Hooftstraat

alsmede het Concertgebouwplein.
In T**ariefgebied B** waarvan de buitengrenzen worden gevormd door de ringweg met uitsluiting van tariefgebied A.
Tariefgebied C waarvan de grenzen worden gevormd door de gemeentegrenzen van Amsterdam met uitsluiting van de tariefgebieden A en B.

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



9 RECREATIEVE DOELEINDEN

Omschrijving : Onder de bestemming recreatieve doeleinden vallen voorzieningen die een bedrijfsvoering hebben **zonder winstoogmerk**. Voor alle voorzieningen geldt dat de gebruiker ook eigenaar van de onroerende zaak moet zijn. De volgende voorzieningen kunnen worden onderscheiden: kampeerterrein, caravanterrein, terrein voor zomerhuisjes en/of sta-caravans, dierentuin, speeltuin, kinderboerderij, sportieve recreatie w.o. tennisbanen, manege, sporthal.

In overleg met Gpb: watersport, golfterreinen, pretpark.

Eenheidsprijs : **ƒ 305,- per X** (= gewogen m² grond of bruto-vloeroppervlak), met dien verstande dat sommige recreatieve voorzieningen een hogere draagkracht hebben en daarmee een hogere grondprijs kunnen hebben. In die gevallen dient de afdeling Grondprijsbeleid van het Gemeentelijk Grondbedrijf te worden geraadpleegd.

Factoren : **Onbebouwd**
- ligplaatsen in een jachthaven

0,25

- overige terreinen 0,2

Bebouwd
- niet-commerciële (gesubsidieerde) sportruimte 1
- commerciële sportruimte

1,5

- opslagruimte 0,6

NB! Voor eventuele in het object aanwezige kantoor-, congres, winkel- en horecafuncties wordt de grondprijs bepaald volgens de daarvoor gebruikelijke tabellen.

Depreciatie : Voor alle bestaande rechten van erfpacht, zie paragraaf 2.2..

5.1.2b : 5.1.2b

Aanvullende tarieven : Voor parkeren zie hoofdstuk 8.

Canon : Het canonpercentage is 7,3%.

Afkoopsom : Het afkooppercentage is 7,3%. De afkoopfactor voor 50 jaar is 14,018.

BTW : Tarief thans 17,5%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal, tegen het dan geldende tarief.

BIJLAGEN

A. Algemene tarieven
B. Segmenteringsmodel voor kantoor- en bedrijfsterreinen
C. Gebruiksoppervlak (NEN 2580 art. 4.5)
D. Bruto-vloeroppervlak (NEN 2580 art. 4.2)
E. Burgerlijk Wetboek artikel 1624

BIJLAGE A: Algemene tarieven 1999

Afkoopfactoren (afkooppercentage 7,3%)							
Aantal jaren	afkoop factor	Aantal jaren	afkoop factor	Aantal jaren	afkoop factor	Aantal jaren	afkoop factor
0,5	0,500	13	8,665	25,5	12,049	38	13,451
1	0,983	13,5	8,865	26	12,132	38,5	13,486
1,5	1,449	14	9,058	26,5	12,212	39	13,519
2	1,899	14,5	9,244	27	12,289	39,5	13,551
2,5	2,333	15	9,424	27,5	12,364	40	13,582
3	2,752	15,5	9,598	28	12,436	40,5	13,612
3,5	3,157	16	9,766	28,5	12,505	41	13,641
4	3,548	16,5	9,928	29	12,572	41,5	13,668
4,5	3,925	17	10,084	29,5	12,637	42	13,695
5	4,289	17,5	10,235	30	12,700	42,5	13,721
5,5	4,640	18	10,381	30,5	12,760	43	13,746
6	4,980	18,5	10,521	31	12,818	43,5	13,770
6,5	5,307	19	10,657	31,5	12,875	44	13,794
7	5,624	19,5	10,788	32	12,929	44,5	13,816
7,5	5,929	20	10,915	32,5	12,981	45	13,838
8	6,224	20,5	11,037	33	13,032	45,5	13,859
8,5	6,508	21	11,155	33,5	13,081	46	13,879
9	6,783	21,5	11,269	34	13,128	46,5	13,899
9,5	7,048	22	11,379	34,5	13,174	47	13,918
10	7,304	22,5	11,485	35	13,218	47,5	13,936
10,5	7,551	23	11,587	35,5	13,260	48	13,953
11	7,790	23,5	11,686	36	13,301	48,5	13,970
11,5	8,020	24	11,782	36,5	13,341	49	13,987
12	8,243	24,5	11,874	37	13,379	49,5	14,003
12,5	8,457	25	11,963	37,5	13,416	50	14,018

aanpassingscoëfficiënt (AB 1996)	aanpassingscoëfficiënt (AB 1994)	aanpassingsfactor aangekocht bezit en vooroorlogse complexen	afkoopfactor (52 jaar) (AB 1985)
1,108	1,120	1,700	14,074

wettelijke rente	Leningfondsrente	algemeen BTW-tarief	laag BTW-tarief
6% *	6%	17,5%	6%

* deze percentages kunnen in de loop van het jaar wijzigen.

Bijlage B: Segmenteringsmodel voor kantoor- en bedrijfsterreinen

Inleiding

De vraag naar bedrijfsterreinen wordt uitgeoefend door een heterogene groep van bedrijven, die verschillende eisen stellen aan de vestigingsplaats. Om gericht te kunnen voorzien in de vraag moet bij het aanbod van terreinen in de stad met deze verschillen rekening worden gehouden. In de nota Positionering bedrijfsterreinen uit 1992 is hiervoor een segmenteringsmodel geïntroduceerd. Hierbij werd de vraag onderverdeeld in een aantal clusters van bedrijven met overeenkomstige vestigingsplaatseisen. Het aanbod van terreinen werd daarnaast opgedeeld in vier typen bedrijfsterreinen, die vervolgens weer zijn uitgewerkt in zes bedrijfsmilieutypes. Het in de nota Positionering bedrijfsterreinen ontwikkelde segmenteringsmodel is in opdracht van de Stuurgroep bedrijfsterreinen (deelnemers: Economische Zaken, Dienst Ruimtelijke ordening, Grondbedrijf, Havenbedrijf, Milieudienst en stadsdeel Noord) herzien.
De grondprijs van een bedrijfsterrein is, in relatie tot de aangeboden kwaliteit, één van de relevante factoren bij de vestigingsplaatskeuze van bedrijven. Het nieuwe segmenteringsmodel is het uitgangspunt geweest voor de Handleiding Grondprijsbepaling 1999. Hieronder volgt een korte toelichting van het model.

Doel van het model

Het segmenteringsmodel beoogt de afstemming van de vraag naar en het aanbod van bedrijfsterreinen op stedelijk en regionaal niveau. Belangrijk is te beseffen dat het daar bij gaat om de 'grote lijn'. Het model is relatief globaal en kan in beginsel op elk willekeurig bedrijfsterrein worden toegepast. Met behulp van het segmenteringsmodel kunnen de verschillende terreinen in de stad (globaal) worden 'gepositioneerd' in de markt voor bedrijfsterreinen. Deze positionering is het uitgangspunt voor een nadere (verfijndere) 'etikettering' van een terrein. Dit gebeurt op basis van bijzondere kenmerken of thema's die de verschillende grondbeheerders (Gemeentelijk Havenbedrijf, Gemeentelijk Grondbedrijf en stadsdelen) aan het bedrijfsterrein toekennen.

Het segmenteringsmodel

Het segmenteringsmodel kan worden gezien als een matrix met daarin verschillende 'typen bedrijfsterreinen'. Deze worden van elkaar onderscheiden op grond van de 'segmenteringscriteria'. Omdat het model is bedoeld voor een globale positionering in de markt, is gestreefd naar slechts een beperkt aantal terreintypen en segmenteringscriteria. Daarbij mag geen sprake zijn van een overlap tussen de verschillende typen en criteria. In het model zijn vijf relevante segmenteringscriteria opgenomen. Aan de in het bestaande model reeds verwerkte criteria 'gebouw/terreinkenmerken' en 'bedrijfsactiviteit' zijn toegevoegd, 'gemiddelde kavelgrootte', 'milieuhindercategorie' en 'bereikbaarheidsprofiel'. Op basis van de verschillende scores bij deze criteria worden in het model drie hoofdtypen bedrijfsterrein onderscheiden: kantoorterrein, bedrijfsterrein (in de enge zin van het woord) en haventerrein. Binnen deze drie categorieën wordt vervolgens een onderscheid gemaakt in twee of drie subtypen terrein. De invalshoek hierbij verschilt per hoofdtype.
Bij kantoorterreinen wordt een nader onderscheid gemaakt in 'echte' kantoorterrein en kantoorachtig terrein. Bij het laatste gaat het om een mengvorm tussen kantoor- en bedrijfsruimte (bijvoorbeeld kantoor in combinatie met opslag). Het aandeel kantoor heeft daarbij echter wel de overhand (minimaal 50% van het vloeroppervlak). Overigens komen kantoorachtige functies ook bij het hoofdtype bedrijfsterrein voor. Op deze terreinen is echter het aandeel bedrijfsruimte het grootst (minder dan 50%

van het vloeroppervlak is kantoor).

Bij bedrijfsterreinen wordt een onderscheid in drie subtypen gemaakt op basis van de schaalgrootte.

Het gaat hierbij om verschillen in de gemiddelde kavelomvang en daaraan gekoppeld de bebouwingsintensiteit (vooral bebouwingspercentage en floor-space-index). Daarnaast is ook de maximaal toegestane milieuhinder van belang. De verschillen komen tot uitdrukking in de ligging van de verschillende subtypen.
Kleinschalige bedrijfsterreinen bevinden zich vooral in de bestaande stad. Gemengde en grootschalige terreinen zijn gelegen aan de rand van de stad.
Bij haventerreinen wordt onderscheid gemaakt in havengerelateerde en kadegebonden terreinen. Voor de ontwikkeling van het havengebied is het essentieel dat er naast kadegebonden terreinen voldoende ruimte is voor havenondersteunende bedrijven. Op die manier kan de overslag van goederen goed worden gecombineerd met de daaraan onlosmakelijk verbonden industrie-, handels- en distributieactiviteiten. Bij havengerelateerde terreinen gaat het om terreinen die via het stedelijk hoofdwegennet zijn aangesloten op het nationale snelwegennet zonder dat het transport daarbij door woonwijken heen moet. Daarnaast hebben deze terreinen de mogelijkheid voor een aansluiting op het goederenspoornet en liggen ze maximaal 2,5 kilometer hemelsbreed van een havenbekken. Kadegebonden terreinen zijn direct gelegen aan een (zee)havenbekken en hebben een kade of steiger voor het laden en lossen van schepen.

Praktijk

Bij de toepassing van de matrix moet goed worden bedacht dat het om een globaal en algemeen model gaat. De scores bij de segmenteringscriteria voor de verschillende typen terreinen moeten worden opgevat als indicatieve gemiddelden (de grote lijn). In praktijk kan een concrete locatie hier iets van afwijken.

Grondprijsbeleid

Het segmenteringsmodel is uitgangspunt geweest voor de Handleiding Grondprijsbepaling. Er wordt één tabel gegeven met grondprijzen voor twee hoofdtypen terreinen, namelijk kantoorterreinen en bedrijfsterreinen. Een belangrijk criterium voor de hoogte van de grondprijs is de verhouding tussen de kantoor- en de bedrijfsruimte. Op basis van het toegestane aandeel kantoorvloer worden de kantoor- en bedrijfsterreinen nader onderverdeeld in zes categorieën, met elk een bijbehorende prijs. Daarbij geldt in het algemeen: hoe hoger het aandeel kantoorruimte, hoe hoger de grondprijs.
Haventerreinen komen vrijwel uitsluitend voor in het beheersgebied van het Gemeentelijk Havenbedrijf. Deze zijn daarom niet specifiek in de tabel opgenomen. In stadsdeel Noord zijn ook enkele havengerelateerde terreinen aanwezig. Hiervoor geldt de grondprijs die in de kolom bedrijfsterrein met maximaal 30% kantoorvloer is opgenomen.

Overig

Het is de bedoeling dat, behalve bij het grondprijsbeleid, het segmenteringsmodel als standaard gebruikt gaat worden bij de verschillende Amsterdamse (deel)rapportages over bedrijfsterreinen. Daarbij moet worden gedacht aan onder meer het Structuurplan, het Programma ruimtelijke investeringen, de nota Herstructurering bedrijfsterreinen en de rapportage Bedrijfsterreinen in Amsterdam.

Segmenteringsmodel bedrijfslocaties

Terreintype	KANTOORTERREIN				BEDRIJFSTER	
	kantoor	kantoorachtig	kleinschalig	gemend	grootschalig	havengered
gebouw- en terreinkenmerken						
> gemiddeld bebouwingsperc.	50%	50%	≥ 75%	75%	50%-75%	50%-75
> gemiddeld aandeel kantoorvloer	≥ 70%	50%-70%	< 50% *	< 50% *	< 30%	< 30%
> gemiddeld FSI	1-4	0,75-1,5	≥ 0,75%	0,5-1	0,5-0,75	0,5-1
> gemiddeld bouwhoogte	varieert	5-15m	5-15m	5-15m	5-15m	10-25m
gemiddelde kavelgrootte	varieert	≤ 1 ha	≤ 0,5 ha	≤ 1 ha	> 1 ha	> 1 ha
mileuhindercategorie	max. 3 geen hinder in omgeving	max. 3 geen hinder in omgeving	max. 4 geen hinder in omgeving	max. 5 wel hinder in omgeving	max. 5 wel hinder in omgeving	max. wel hin in omge
bereikbaarheidsprofiel	A/B-locatie	A/B-locatie	B\C-locatie	B\C-locatie	C-locatie	C-loca
bedrijfsactiviteit	- zakelijke en financiële dienstverl. - administratie - management - overheid	- zakelijke dienstverl. - (groot)handel - (hoogwaard.) productie - R&D	- groothandel/transport/distributie **** - industrie/productie - volumineuze detailhandel - (gesloten) op/overslag			

* op C-locaties maximaal 30% kantoorvloer toegestaan
** installaties toegestaan tot 50m. (havengerelateerd) en 70m. (kadegebonden)
*** met uitzondering van servicebedrijven
**** distributie inclusief VAL (Value Added Logistics)
***** distributie inclusief VAL, groothandel komt i.h.a. niet voor op kadegebonden terrein

Bijlage C: Gebruiksoppervlak (NEN 2580 art. 4.5)

4.5 Gebruiksoppervlakte

4.5.1 Beginsel

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

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

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

Verder wordt bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte niet meegerekend:

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

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

Voor de bepaling van de gebruiksoppervlakte geldt het gestelde onder 4. I.

4.5.2 Gebruiksoppervlakte bij twee of meer gebruiksfuncties

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

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

4.5.3 Toegerekend deel van de gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verkeersruimten

De volgens 4.5.1 bepaalde gebruiksoppervlak-te behorende bij één gebruiksfunctie dient, behoudens in een woongebouw of logiesgebouw, tevens te worden

Overname van artikel 4.5 van NEN 2580
geschiedt met toestemming van het
NEDERLANDS NORMALISATIEINSTITUUT

vermeerderd met een evenredig deel van de gebruiksoppervlakte van de gemeenschappelijke verkeersruimte, waaronder de toegangsruimte in een gebouw, naar de ruimten met verschillende gebruiksfuncties op de bouwlagen.

4.5.4 Gebruiksoppervlakte van een gebouw
De gebruiksoppervlakte van een gebouw is de som van de volgens 4.5.1 t.m. 4.5.3 bepaalde gebruiksoppervlakten van alle bouwlagen van het gebouw.

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

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

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

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

Overname van artikel 4.5 van NEN 2580
geschiedt met toestemming van het
NEDERLANDS NORMALISATIEINSTITUUT

De gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verkeersruimten wordt uiteraard bepaald overeenkomstig 4.5.1.

Overname van artikel 4.5 van NEN 2580
geschiedt met toestemming van het
NEDERLANDS NORMALISATIEINSTITUUT

Bijlage D: Bruto-vloeroppervlak (NEN 2580 art. 4.2)

4.2 **Bruto-vloeroppervlakte**

4.2.1 Beginsel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overname van artikel 4.2 van NEN 2580
geschiedt met toestemming van het
NEDERLANDS NORMALISATIEINSTITUUT

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

Overname van artikel 4.2 van NEN 2580
geschiedt met toestemming van het
NEDERLANDS NORMALISATIEINSTITUUT

Bijlage E: Burgerlijk Wetboek artikel 1624

Art. 1624.

Toepasselijkheid der bepalingen

1. De bepalingen van deze afdeling zijn bij uitsluiting van toepassing op huur en verhuur van bedrijfsruimte. Indien een overeenkomst de kenmerken bevat van huur en verhuur van bedrijfsruimte en tevens van enige andere soort van overeenkomst, zullen zowel de bepalingen betreffende de huur en verhuur van bedrijfsruimte als die betreffende die andere soort van overeenkomst van toepassing zijn; in geval van strijd tussen deze bepalingen zullen die omtrent de huur en verhuur van bedrijfsruimte van toepassing zijn.

Omschrijving bedrijfsruimte

2. Onder bedrijfsruimte wordt verstaan een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- en besteldienst, of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is, dan wel krachtens zulk een overeenkomst is bestemd voor de uitoefening van een hotelbedrijf. Tot de bedrijfsruimte wordt ook gerekend de bij het een en ander behorende grond en de onzelfstandige woning. Als bedrijfsruimte wordt voorts aangemerkt een onroerende zaak die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor uitoefening van een kampeerbedrijf. Bij algemene maatregel van bestuur kan het begrip kampeerbedrijf nader worden bepaald.

Niet-toepasselijke bepalingen

3. De artikelen 1606-1610, 1614-1616 en 1623 zijn niet van toepassing. Artikel 1612 is niet van toepassing voor zover het de verhuurder toestaat te bedingen dat de huur wordt verbroken door verkoop van het verhuurde.