Handleiding Grondprijsbepaling 2 0 0 3

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
18 november 2021

Contactpersonen

Hoofd afdeling Grondprijsbeleid

Adviseurs Woningbouw

5.1.2e 5.1.2e 5 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl 5.1.2e @oga.amsterdam.nl 5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Adviseurs Commercieel onroerend goed/overige bestemmingen

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl 5.1.2e @oga.amsterdam.nl 5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Adviseurs Bestaande rechten van erfpacht

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl 5.1.2e @oga.amsterdam.nl 5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Adviseur Stichtingskosten

5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e)	5.1.2e / 5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Secretariaat

5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Bureau Erfpacht

5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl 5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

Hoofdstuk 2 Woningbouw 11

2.1 Woningbouw algemeen 11
2.2 Sociale woningbouw 12
2.3 Woningen in de marktsector 15
2.4 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond 27
2.5 Erfpacht op water 28
2.6 Stroomdiagram woningbouw 30

Hoofdstuk 3 Bedrijfslocaties 37

3.1 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 37
3.2 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen, bestaande rechten 39
3.3 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond 44
3.4 Stroomdiagram kantoorlocaties en bedrijventerreinen 45

Hoofdstuk 4 Commerciële ruimten binnen woonmilieus 57

Hoofdstuk 5 Winkels en horeca 59

5.1 Winkels en horeca (exclusief hotels) 59
5.2 Hotels, congresruimte en hotelappartementen 62

Hoofdstuk 6 Recreatieve voorzieningen en leisure 65

Hoofdstuk 7 Overige functies 67

Hoofdstuk 8 Parkeren 71

8.1 Algemeen 71
8.2 Woningbouw marktsector 71
8.3 Woningbouw sociale huursector 73
8.4 Kantoren en bedrijventerreinen 73
8.5 Parkeren ten behoeve van detailhandel, horeca, leisure, recreatie en overige functies 74
8.6 Zelfstandige parkeervoorzieningen 74

Bijlagen 77

Bijlage A Tariefsgebieden parkeren 79
Bijlage B Stichtingskosten woningbouw 81
Bijlage C Stichtingskosten kantoren 85
Bijlage D Gebruiksoppervlak 87
Bijlage E Bruto vloeroppervlak 88
Bijlage F Risicodeling bij woningbouw 89
Bijlage G Gebruikte afkortingen en begrippen 93
Bijlage H Bebouwingswijziging bestaande rechten: vrijstelling uitbreiding eerste 15 m^2 en substantiële wijziging 95
Bijlage I Kaarten 98
Bijlage J Bestemmingscatalogus 100

Hoofdstuk 1 Inleiding

Algemeen

Jaarlijks stelt de Gemeenteraad de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid vast in de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid. De voorstellen in deze nota worden uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling, die elk jaar wordt geactualiseerd. Zowel het opstellen van de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid als de Handleiding Grondprijsbepaling is een centraal stedelijke bevoegdheid. Deze wordt uitgevoerd door de afdeling Grondprijsbeleid (GPB) van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Gezien de moeilijke voorspelbaarheid van de marktontwikkelingen en daarmee de grondprijzen vindt –als daartoe aanleiding is- halverwege het jaar een actualisatie van de Handleiding Grondprijsbepaling plaats.
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 locaties staan weergegeven in de bijgevoegde kaarten.
De bestemmingen die in het grondprijsbeleid worden onderscheiden, zijn gedefinieerd in de **Bestemmingscatalogus**. U vindt een kopie hiervan als bijlage in deze handleiding.
De grondprijs voor de meeste bestemmingen wordt door middel van de **residuele benadering** bepaald: de waarde van de grond is gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van de functie en de stichtingskosten ervan. Uitzonderingen zijn onder meer sociale woningbouw en de overige (sociaal-maatschappelijke) functies, waarvoor één prijs stadsbreed geldt.

Rekenvoorbeeld
Een eengezinswoning met een gebruiksoppervlak van 115 m² kent een Vrij-Op-Naam-prijs van € 253.000, de stichtingskosten (incl. BTW) bedragen € 1.200,-/m² gbo.
De residuele grondprijs (inclusief BTW) bedraagt derhalve (253.000/115)-1.200 = € 1000,-/m² gbo. Dat is exclusief BTW: 1000/1,19 = € 840,-/m² gbo.

Woningbouw

Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van 2002
In bijlage B: stichtingskosten woningbouw wordt uitgebreid ingegaan op het referentiemodel dat de basis vormt voor de bepaling van de genormeerde stichtingskosten binnen de residuele grondprijsbepaling. Dit referentiemodel is aangepast aan de huidige eisen volgens de Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw Amsterdam 2002 en de eisen die het Bouwbesluit 2003 aan een woning stelt. Dit leidt tot een stijging van de stichtingskosten voor woningbouw. Deze stijging komt boven op de reguliere stijging van de stichtingskosten. Tegelijkertijd laten de VON-prijzen van nieuwbouwwoningen in de marktsector een stabilisatie zien. Gegeven deze ontwikkelingen gaan de grondprijzen voor woningbouw in de marktsector over het algemeen omlaag. De daling van de grondprijzen verschilt echter per locatie.

Risico-delings-regeling

De in 2001 opgestelde risicodelingsregeling blijft gehandhaafd maar wordt in 2003 uitgebreid met een zogenaamde **kikkersprong**. De uitwerking van de regeling inclusief de kikkersprong is in de bijlage opgenomen. De regeling is alleen van toepassing op woonfuncties.

Studenten-huisvesting

De grondprijs voor studentenhuisvesting wordt gehalveerd met als doel de nieuwbouw van studenteneenheden een impuls te geven. De grondprijs van studenteneenheden wordt hierdoor € 5.060 per eenheid (exclusief BTW) in plaats van € 10.119 per eenheid, die voorheen gold.

Recreatieve voorzien-ingen en leisure

Voorheen was er sprake van een categorie 'overige functies', waarbinnen sociaal-maatschappelijke, recreatieve functies en nutsvoorzieningen vielen. In de afgelopen jaren is echter een groeiende variëteit in de categorie overige functies waargenomen. Hierdoor sloot het gevoerde grondprijsbeleid steeds slechter aan bij het brede scala aan functies dat in de praktijk voorkomt.

Met name de vraag naar diverse leisure-voorzieningen is flink gegroeid en de draagkracht van deze voorzieningen ligt vaak hoger dan bij sociaal-maatschappelijke voorzieningen.
Dit heeft ertoe geleid dat leisure en recreatieve voorzieningen voortaan als een aparte bestemming gezien worden, waarvoor een residueel grondprijsbeleid geldt.

Kinderdag-verblijven

Voor kinderdagverblijven geldt met ingang van 1 januari 2003 het niet-commerciële tarief voor overige functies.

Windmolens

Voor **windmolens** geldt stadsbreed een grondprijs die op basis van maatwerk tot stand komt.

Parkeren

De maximale bijdrage uit de grondexploitatie voor de aangetoonde onrendabele top bij gebouwde parkeervoorzieningen bij marktwoningen en bij kantoren is verhoogd. Voor tariefgebied B geldt een verhoging van € 2.000, waardoor de bijdrage komt op € 7.000 per parkeerplaats, inclusief BTW. In tariefgebied C wordt de maximale bijdrage aan de onrendabele top verhoogd van € 10.000 naar € 12.000 per parkeerplaats, inclusief BTW. Voorwaarde voor een bijdrage is dat de onrendabele top wordt aangetoond en dat de parkeervoorziening **stedenbouwkundig noodzakelijk** is.

Kaarten

De kaarten in bijlage F zijn in vergelijking met voorgaande jaren belangrijk verbeterd.

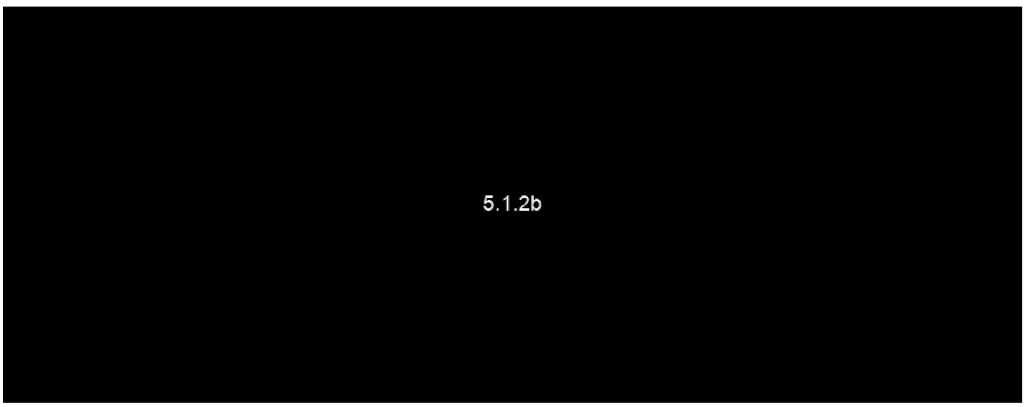
Bestemmingscatalogus

Tenslotte is als bijlage J vanaf dit jaar de Bestemmingscatalogus opgenomen. Deze catalogus is opgesteld in samenwerking met de afdelingen binnen het Ontwikkelingsbedrijf die grond uitgeven in erfpacht en beheren. De Bestemmingscatalogus zal voortaan jaarlijks worden herzien.

Maatwerk, "GPB" en 5.1.2b

Grondprijzen

In deze Handleiding zijn grondprijzen voor veel gebruikte (sub)bestemmingen terug te vinden. Voor zover deze Handleiding niet voorziet in een bepaalde bestemming of in een grondprijs voor een locatie, dient men contact op te nemen met de afdeling Grondprijsbeleid (GPB) van het Ontwikkelingsbedrijf. Dit geldt tevens voor locaties die in de tabellen worden aangeduid met de afkorting "GPB", en voor locaties buiten de gemeentegrens die door het Ontwikkelingsbedrijf in erfpacht zijn uitgegeven. In het begin van de Handleiding is een lijst met contactpersonen opgenomen.



Maatwerkadviezen

De Handleiding dient in eerste instantie als richtlijn ter bepaling van grondprijzen. Door verschillende oorzaken kan in de praktijk minder ruimte voor de grondprijs bestaan dan in de Handleiding wordt aangegeven. Alleen als blijkt dat de marktpotentie optimaal is benut, kunnen andere afspraken over de grondprijs worden gemaakt (op basis van GPB-advies).

Er is sprake van een optimale benutting van de marktpotentie indien:

- een voor de locatie maximaal haalbare verkoopprijs dan wel huurprijs wordt gesteld,
- de verhouding woonoppervlak/kaveloppervlak optimaal is,

- de stichtingskosten reëel zijn,
- een goede fasering in de tijd wordt gerealiseerd.

Als aan de criteria wordt voldaan, kan de afdeling GPB van het Ontwikkelingsbedrijf voor maatwerk worden geraadpleegd.
Ook in gevallen waarin ruimte bestaat voor prijzen die hoger dan de richtlijn zijn, dient bij de afdeling GPB van het Ontwikkelingsbedrijf een maatwerkadvies te worden ingewonnen. 5.1.2b

5.1.2b

Afronden

Bij grondwaarden en canons worden alle bedragen afgerond op hele Euro's. Bedragen kleiner dan € 0,50 worden naar beneden afgerond; bedragen vanaf € 0,50 naar boven.
Bij oppervlakteberekeningen wordt altijd afgerond naar hele vierkante meters. Hoeveelheden kleiner dan 0,50 m^2 worden naar beneden afgerond, hoeveelheden vanaf 0,50 m^2 naar boven.

Erfpacht

Canon
Vanaf 1 januari 2001 zijn voor nieuwe uitgiften de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing, waardoor marktconforme canonpercentages gelden. Burgemeester en Wethouders stellen elk kwartaal drie canonpercentages vast: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan de AB 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij wijziging van de canon.

Afkopen
Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel met ingang van 1 januari 2001 een nieuwe afkoopinstructie van kracht. Bij afkoop bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht. Bij afkoop van een kortere periode dan 50 jaar wordt een actueel afkooppercentage, een actueel canonpercentage en de schaduwgrondwaarde gebruikt. De schaduwgrondwaarde is een met behulp van een index geactualiseerde grondwaarde op moment van afkoop. De actuele afkoop- en canonpercentages worden elk kwartaal door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.
Aanvullende informatie over erfpacht is te vinden in de "Werkinstructies Erfpachtbeheer".

Hoofdstuk 2 Woningbouw

Het hoofdstuk woningbouw bestaat uit het onderdeel sociale woningbouw (§2.2) en woningbouw in de marktsector (§2.3). In beide paragrafen wordt allereerst de grondprijsbepaling bij nieuwbouw behandeld en vervolgens de grondprijsbepaling bij bestaande erfpachtrechten.

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

2.1 Woningbouw algemeen

Omschrijving

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

Belastingen

Nieuwe uitgiften
Bij uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond is BTW verschuldigd op de datum van de eerste paal (economische levering). Tariefwijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing. Het hoge BTW-tarief bedraagt 19%.
Bestaande erfpachtrechten
In geval van bestaande erfpachtrechten is, afhankelijk van de situatie, BTW dan wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief voor Overdrachtsbelasting bedraagt 6%.

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

2.2 Sociale woningbouw

2.2.1 Sociale huurwoningen, nieuwbouw

Omschrijving **Sociale huurwoningen**

Tot de sociale huursector behoren de woningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen in het kader van hun volkshuisvestelijke taak, waarbij geldt dat een sociale huurwoning gebonden is aan een jaarlijks vast te stellen maximaal redelijke huur. Om bij nieuwbouw voor een grondprijs voor sociale huurwoningen in aanmerking te komen dient de aanvangshuur voor 2, 3 en 4-kamerwoningen maximaal € 438 per maand te bedragen en voor 5-kamerwoningen maximaal € 486 per maand (prijspeil 01-07-2002). Deze maximale aanvangshuren worden jaarlijks aangepast aan de huurprijsontwikkelingen in de sociale huursector in Amsterdam. Voor sociale huurwoningen die nog in aanmerking komen voor subsidie –onder andere IJburg– blijft het indieningsjaar maatgevend voor de huurprijs. De huurprijzen die op IJburg van toepassing zijn, worden voor het indieningsjaar 2003 met 3,00% verhoogd ten opzichte van de in de voorgaande Nota Grondprijsbeleid 2002 bedoelde huurprijzen voor sociale huurwoningen (zie pagina 13 van de Nota Grondprijsbeleid 2002).
In de sociale huursector komen de woonvormen eengezinswoning, meergezinswoning, studentenwoning en woonwagen voor.

Woonwagenstandplaatsen

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

Studentenwoningen

Voor 2003 geldt een lager aanvangstarief voor onzelfstandige studentenhuisvesting. Deze is gehalveerd ten opzichte van 2002 en bedraagt € 5.060 per eenheid (exclusief BTW). De uiteindelijke grondprijs komt tot stand na toepassing van de hieronder beschreven lagenfactor voor sociale huurwoningen. Bij de totstandkoming van deze grondprijs wordt er van uitgegaan dat de oppervlakte van een studentenwoning de helft is van een sociale huurwoning.

Grondprijs

In de onderstaande tabel is de grondprijs opgenomen voor de hierboven genoemde woonvormen. De eenheidsprijzen gelden voor de gehele stad.

Eengezinswoningen (per woning)	€ 10.119 excl. BTW
Meergezinswoningen (per woning)	€ 10.119 excl. BTW
Hybride (per woning)	€ 10.119 excl. BTW
Woonwagen (per woonwagenstandplaats)	€ 10.119 excl. BTW
Studentenwoningen (per eenheid)	€ 5.060 excl. BTW

Centraal wonen

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

Lagenfactor

Indien sociale huurwoningen in meerdere bouwlagen worden gerealiseerd dient de grondprijs te worden vermenigvuldigd met een zogenoemde lagenfactor. De lagenfactor is afhankelijk van het aantal bouwlagen (inclusief kelder). Zie onderstaande tabel.

Lagenfactor sociale huurwoningen

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

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

5.1.2b

5.1.2b

Aanvullende tarieven

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

Afkoopsom

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

BTW

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

2.2.2 Sociale huurwoningen, bestaande erfpachtrechten

Algemeen

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

Grondprijs

De grondprijs per woning (exclusief BTW) is afhankelijk van de categorie waartoe de woning behoort. In de onderstaande tabel staan de eenheidsprijzen per woning voor de verschillende categorieën genoemd.

Verkoop sociale huur-woningen

Voor de verkoop van woningen uit de sociale voorraad dienen de erfpachtrechten veelal eerst gesplitst te worden. Voor het uitvoeren van de splitsing dient de corporatie een administratieve vergoeding per nieuw te vormen recht te betalen, die in 2003 € 165 bedraagt.
Daarnaast dienen corporaties bij de splitsing dezelfde afkoopsommen te voldoen als bij conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen woningcorporaties die lid zijn van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en woningcorporaties die geen lid zijn.
Voor de eenheidsprijzen van corporaties die geen lid zijn van de Amsterdamse Federatie dient contact opgenomen te worden met Bureau Erfpacht.
Ten slotte dient bij de juridische levering door de corporatie een eenmalige bijdrage

voldaan te worden: in 2003 is deze eenmalige bijdrage € 1.900.

Woningcategorie	Conversie van tijdelijk naar voortdurend recht
Vooroorlogs	€ 4.800 excl. BTW
Vroeg naoorlogs (1945-1958)	€ 6.200 excl. BTW
Naoorlogs (1959-1975)	€ 7.300 excl. BTW
1975 en daarna	€ 8.200 excl. BTW

In de erfpachtakte van de bij splitsing gevormde appartementen dient een zogenoemde schaduwgrondwaarde te worden opgenomen. Deze is gelijk aan de gedeprecieerde nieuwbouwgrondprijs.

Parkeren

Voor garages binnen sociale huurcomplexen geldt een grondprijs (exclusief BTW) per parkeerplaats van € 1.400,-

5.1.2b

5.1.2b

Canon

De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau. Burgemeester en wethouders stellen elk kwartaal de canonpercentage vast. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij wijziging van de canon.

Afkoop van de canon

Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.
Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van een actueel afkooppercentage. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

BTW

Er is geen BTW verschuldigd.

2.3 Woningen in de marktsector

Algemeen

De marktconforme Vrij-Op-Naam-prijs (VON-prijs) per vierkante meter gebruiksoppervlak is de directe ingang voor de bepaling van de grondprijs voor **koopwoningen**. De grondprijs is een vast bedrag per m² gbo (gebruiksoppervlak). Deze grondprijs is bepaald aan de hand van de residuele waardemethode.

Marktpotentie

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

Stichtingskosten (exclusief grond, inclusief BTW)

Bij het optimaliseren van het product zal verder nauwkeurig naar de stichtingskosten inclusief BTW, exclusief grond moeten worden gekeken, omdat bij de residuele waardebenadering de grondprijs het verschil is tussen de VON-prijs en de stichtingskosten.
Naarmate de locatiekwaliteit toeneemt kan een hoger aandeel voor de grond worden gerekend. Dit is te verklaren uit het feit dat voor dezelfde woning op een betere locatie een hogere verkoopprijs wordt gevraagd dan op een mindere locatie.
In deze Handleiding is het referentiemodel uit 2002 in grote lijnen gehandhaafd. Op een aantal punten is deze aangepast conform het Bouwbesluit 2003 en de Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw Amsterdam 2003.
De financiële ruimte die wordt geboden voor het realiseren van kwalitatief goede woningen, is groter naar mate de woning in een hoger (duurder) marktsegment wordt aangeboden. De redenatie hierachter is dat in hogere segmenten hogere eisen worden gesteld aan de te leveren woonkwaliteit.
Tenslotte is net als vorig jaar het onderscheid tussen grootschalige en kleinschalige projecten losgelaten. Reden hiervoor is dat ook op grote locaties de bouwblokken in kleine eenheden worden uitgewerkt door vaak verschillende ontwikkelaars en/of architecten. Hierdoor gaan schaalvoordelen verloren.
In bijlage B wordt nader ingegaan op de stichtingskosten bij woningbouw.
Nota bene: Bouwrente die aan de kopers kan worden doorberekend wordt niet in berekeningen meegenomen. Gebouwde parkeervoorzieningen worden apart beschouwd.

Risicodeling

De in 2001 opgestelde risicodelingsregeling blijft gehandhaafd maar wordt uitgebreid met een **kikkersprong.** Kikkersprong wil zeggen dat de risicodeling wordt toegepast vanaf een bepaald bedrag per m2 GBO boven het VON prijs niveau zoals afgesproken. In bijlage F wordt nader ingegaan op de risicodelingsregeling.

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

Lumpsum

Voor de grotere locaties, waarbij woningbouw veelal met andere functies wordt gemengd, wordt de laatste jaren regelmatig gekozen voor een integrale gebiedsontwikkeling. Kenmerken van integrale gebiedsontwikkeling zijn dat de gemeente vroegtijdig duidelijke stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden vastlegt en samen met marktpartijen plannen verder ontwikkelt. Vervolgens wordt aan marktpartijen de kans geboden om het grondgebruik (binnen deze randvoorwaarden van het plan) verder te optimaliseren.
Voordat sprake is van een gebiedsgewijze ontwikkeling van een locatie moeten minimaal de volgende zaken overeengekomen zijn:

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

Indien minimaal bovengenoemde randvoorwaarden dwingend overeen zijn gekomen met één of meerdere marktpartijen, is het mogelijk om een zogenaamde lumpsum-grondprijs af te spreken. In dat geval dient contact opgenomen te worden met de afdeling Grondprijsbeleid van het Ontwikkelingsbedrijf in verband met het toepassen van **maatwerk**.
Basis voor de lumpsum zijn de grondprijzen die conform het beleid voor de betreffende locatie gelden en het voorlopige (nog niet geoptimaliseerde en niet definitieve) bouwprogramma.
Lumpsum en risicodeling

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

GBO en BVO

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

Particulier opdracht-geverschap / vrije kavels

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

Casco-

Bij de bepaling van grondprijzen voor standaard nieuwbouwwoningen wordt

woningen

uitgegaan van woningen met een volledig standaard inbouwpakket. Deze woningen kunnen bij oplevering direct worden bewoond. Cascowoningen, daarentegen, hebben geen (of een gedeeltelijk) inbouwpakket. De stichtingskosten en de VON-prijs zijn daarom bij casco-oplevering lager dan bij woningen met een inbouwpakket.
Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijs voor cascowoningen is evenwel dat wanneer het inbouwpakket volledig is geïnstalleerd, de cascowoning een vergelijkbare marktwaarde en stichtingskostenniveau heeft als een standaard nieuwbouwwoning. **Dit betekent dat er geen verschil bestaat tussen de grondprijs voor cascowoningen en de grondprijs voor standaard nieuwbouwwoningen**.
Geadviseerd wordt advies in te winnen bij de afdeling GPB omtrent de marktwaarde en de stichtingskosten van cascowoningen in afgebouwde staat.

Woonwerk-woningen

Woonwerk woningen zijn een relatief nieuw woningtype. Het gaat daarbij om eenheden waarin zowel wordt gewoond als gewerkt. De grondprijs is conform de prijzen voor vrije sector woningbouw, waarbij voor de werkruimte, afhankelijk van de verhouding woon- en werkoppervlak en de wijze van ontsluiting van de werkruimte mogelijk een grondprijs voor de betreffende werkfunctie op die locatie toegekend kan worden. Indien de betreffende locatie een woonmilieu is, geldt voor de werkfunctie de grondprijs voor kleinschalige commerciële functies in woongebieden.
Bij woon/werkwoningen wordt **maatwerk** toegepast.

Flexibele bestem-mingen

De maatschappelijke ontwikkelingen van de laatste tijd leiden tot de behoefte aan vastgoed met een flexibele bestemming. Het gaat daarbij om vastgoed dat voor multifunctioneel gebruik is gemaakt. Zo kunnen bijvoorbeeld panden die in eerste instantie als woningen op de markt worden gebracht in een later stadium worden omgezet tot een kleinschalige commerciële bestemming (en vice versa). Deze flexibele bestemmingen mogen uitsluitend gerealiseerd worden daar waar een (vigerend) bestemmingsplan dit expliciet toestaat. In het bestemmingsplan dient voor de gegeven locatie aangegeven te worden welke functies binnen de flexibele bestemming toegestaan zijn.
Bij de bepaling van de grondprijs is het uitgangspunt dat de grondprijs voor de actuele bestemming van toepassing is. Indien de functie verandert, wordt de grondprijs aangepast. Aanpassing naar beneden is alleen mogelijk als de bestemming is opgenomen in de flexibele bestemming van het geldende bestemmingsplan.
Bij de vaststelling van de grondprijs wordt tevens rekening gehouden met de specifieke bouwkosten. De bouwkosten kunnen hoger uitvallen omdat reeds bij de bouw maatregelen getroffen worden om de beoogde functieveranderingen in de toekomst niet uit te sluiten (bijvoorbeeld verdiepingshoogte bij verschillende functies).
Voor de bepaling van de grondprijs wordt vanwege het specifieke karakter **maatwerk** toegepast door de afdeling GPB.

Midden-segment

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

Tarieven, reducties en 5.1.2b



2.3.1 Woningen in de marktsector, nieuwbouw

Algemeen

Deze paragraaf heeft betrekking op nieuwbouwwoningen in de koop- en huursector, exclusief sociale huur. Zie ook het Stroomdiagram in § 2.5.
Het (aangepaste) referentiemodel is gebaseerd op het grondprijsbeleid voor 2003. De normbedragen zijn gebruikt om te komen tot de grondprijzen die in de tabellen zijn opgenomen.
Aan het einde van dit hoofdstuk zijn de stadsdeeltabellen opgenomen waarin per buurtcombinatie of project de grondprijs kan worden afgeleid. Voor sterk afwijkende VON-inschattingen voor een locatie wordt geadviseerd contact op te nemen met de afdeling GPB van het Ontwikkelingsbedrijf.

Grondprijs-tabellen voor stadsdelen

Per stadsdeel wordt er voor het bepalen van een grondprijs voor de meergezins-woningen en eengezinswoningen tabellen weergegeven.
In deze tabellen staan achtereenvolgens de volgende onderdelen per kolom vermeld:

- De VON-prijs, die bepaald wordt door vraag en aanbod in relatie tot stadsdeel en locatiespecifieke factoren.
- De grondprijs volgens de genormeerde residuele benadering. De grondprijs is exclusief BTW.

De VON-prijs en de grondprijs worden weergegeven per m² gbo.
Het “lezen” van de tabellen dient volgens onderstaande volgorde te worden gedaan:

1. Kies het stadsdeel en zoek de relevante buurtcombinatie of locatie (zie ad 1).
2. Kies het woningtype: binnen elk stadsdeel is er een tabel voor meergezins- en een tabel voor eengezinswoningen. Voor zogeheten hybride woningtypes geldt een grondprijs die tussen de grondprijs van eengezins- en meergezinswoningen op de betreffende locatie in ligt (zie ad 2).
3. Lees VON-prijs per m² gbo en de grondprijs (exclusief BTW en afkoop) af. Uitgangspunt daarbij is dat er sprake is van een “gemiddelde” woning met “gemiddelde” stichtingskosten, zoals ze in dit hoofdstuk (en de bijlage) worden gedefinieerd. De tabellen zijn alleen geldig voor koopwoningen. Huurwoningen in de marktsector worden apart behandeld (zie ad 3).
4. De systematiek gaat zoals gezegd uit van gemiddelden. Als er duidelijk sprake is van een afwijking van het gemiddelde kan de paragraaf uitzonderingen geraadpleegd worden, al dan niet in overleg met de afdeling Grondprijsbeleid (zie ad 4).

Op de volgende bladzijde worden bovengenoemde punten uitgewerkt.

Ad 1. Locaties en buurtcombinaties

Per stadsdeel worden de buurtcombinaties weergegeven. Het kan voorkomen dat locaties apart worden vermeld zoals grote projecten of projecten waar sprake is van een sterk uitzonderlijke situatie. Alle andere (kleine) locaties zijn terug te vinden als onderdeel van een buurtcombinatie. (Bijvoorbeeld: Albatrosterrein in Amsterdam Noord bevindt zich in de Vogelbuurt en is derhalve terug te vinden in buurtcombinatie N61 (IJplein/Vogelbuurt)).

Dit betekent ook dat de bij de buurtcombinaties aangegeven VON-prijzen en grondprijspercentages een buurtgemiddelde weergeven. Voor veel buurten geldt dat de meeste locaties op of dichtbij de aangeven prijzen liggen, voor sommige buurten kan de prijsrange aanzienlijk groter zijn.

Voorbeeld

In buurtcombinatie U27 (Weesperzijde) in Oost/Watergraafsmeer liggen zowel locaties direct aan de Amstel als locaties direct aan de Wibautstraat. Een prijsverschil van € 454 per m² is binnen zo'n buurt goed mogelijk. 5.1.2b

5.1.2b

Ad 2. Woningtypen

Meergezinswoningen

De definitie voor meergezinswoningen is ontleend aan de Bestemmingscatalogus en luidt: onder een meergezinswoning wordt verstaan een woning die gestapeld is. Voorbeelden zijn o.a. appartementen, maisonnettes, etagewoningen, penthouses. Een meergezinswoning komt voor als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

Eengezinswoningen

De definitie voor eengezinswoningen is ontleend aan de bestemmingscatalogus en luidt: onder een eengezinswoning wordt verstaan een grondgebonden woning met eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de (woningscheidende) wanden behoort de bouwmassa tot één woning. Een eengezinswoning komt voor als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

Hybriden

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

Rekenvoorbeeld

In een project worden hybriden gerealiseerd. Op deze locatie geldt voor meergezinswoningen als grondprijs € 872/m² gbo excl. BTW en voor eengezinswoningen € 1.277/m² gbo excl. BTW. De grondprijs voor een hybride-woning komt daarmee op € 1.075/m² gbo excl. BTW.

Ad 3. Vrije sector huur

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

1. allereerst wordt de marktinschatting van de betreffende locatie afgelezen met bijbehorende grondprijs;
2. vervolgens worden de (genormeerde) stichtingskosten exclusief grond bepaald (afgeleid van het grondaandeel). **Nota bene:** grondprijzen in de tabellen zijn alle exclusief BTW!
3. de grondprijs voor de huur is dan gelijk aan: 85 % van de VON-waarde minus de (genormeerde) stichtingskosten.

Rekenvoorbeeld
In een project worden appartementen in de huursector gebouwd.
1. Voor de betreffende buurtcode bedraagt de VON-prijsinschatting € 2.609 per m² gbo en de bijbehorende grondprijs voor een koopwoning bedraagt in dit project € 872/m² gbo excl. BTW (af te lezen uit tabel). De grondprijs inclusief BTW bedraagt € 1.038/m² gbo.
2. De stichtingskosten bedragen € 2.609 - € 1.038 = € 1.571/m² gbo incl. BTW.
3. De commerciële waarde van de huurwoning bedraagt 85% van € 2.609, dat is € 2.218/m² gbo.

De grondprijs voor deze woning bedraagt: € 2.218 – € 1.571 = € 647/m² gbo incl. BTW of wel € 544/m² gbo excl. BTW.

Als de woning wordt verkocht is er sprake van een bestemmingswijziging (zie hiervoor § 2.3.2).

Ad 4. Uitzonderingen

Afwijkende locatie: zoals gezegd is er sprake van gemiddelde VON-prijzen per buurtcombinatie of grootschalige locatie. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij de gegeven prijsindicaties niet toereikend zijn. Zo kan er sprake zijn van een bijzonder gunstige ligging (vrij uitzicht op groen of water en goede bezonning bijvoorbeeld), of van een bijzonder ongunstige ligging (geen uitzicht en veel overlast bijvoorbeeld). Het verdient aanbeveling bij een dergelijk positief dan wel negatief afwijkend prijsniveau de afdeling Grondprijsbeleid te raadplegen.
Afwijkende stichtingskosten: de gegeven grondprijzen gaan uit van de stichtingskosten van een gemiddelde woning zoals boven omschreven. Indien sprake is van afwijkende uitgangspunten bijvoorbeeld een ranke woontoren of een vrijstaande woning zullen hogere stichtingskosten gemaakt worden. Advies van de afdeling Grondprijsbeleid of een onafhankelijk stichtingskostenadvies is dan geboden. Ook in situaties van erg grote of erg kleine woningen is het raadzaam om contact op te nemen met de afdeling Grondprijsbeleid.

Minimum grondprijs

De grondprijs van een woning uit de marktsector kan nooit lager zijn dan de grondprijs van een sociale huurwoning. De **minimumgrondprijs voor een vrije sector woning bedraagt dus € 10.119,-** exclusief BTW.

Canon	De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon voor 10 of voor 25 jaar. Burgemeester en wethouders stellen elk kwartaal de canonpercentage vast. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd. Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij wijziging van de canon.
Afkoop van de canon	Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht. Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van een actueel afkooppercentage. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd. Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 25%.
BTW	Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van economische levering, tegen het dan geldende tarief.

2.3.2 Woningen in de marktsector, bestaande erfpachtrechten

Algemeen

De waardebepaling van bestaande rechten van erfpacht door het Ontwikkelingsbedrijf vindt plaats in geval van canonherziening bij einde tijdvak (Algemene Bepalingen 1966, 1994 en 2000), tussentijdse canonherziening conform de AB 1966 en het moderniseringsbesluit 1990 (Rb. 28 nov.1990 nr.942) en bij de contractuele wijziging van erfpachtrechten zoals bestemmingswijziging en volume-uitbreiding. In de overige gevallen stellen onafhankelijke deskundigen de grondwaarde vast.
Nota bene: voor erfpachtrechten van toegelaten instellingen: zie paragraaf 2.2.2.

Nieuwbouwgrondprijzen

De grondprijzen voor nieuwbouwwoningen vormen het uitgangspunt voor de grondprijzen voor bestaande rechten. Op deze nieuwbouwgrondprijzen is de zogenoemde depreciatieregeling van toepassing, **tenzij sprake is van substantiële wijzigingen** (zie hierna).
Door grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten op deze wijze vast te stellen wordt vermeden dat de staat van onderhoud van de opstallen van invloed is op de grondprijs, en daarmee dat erfpachters die opstallen goed onderhouden benadeeld worden ten opzichte van erfpachters die dat niet doen.
Nota bene: Overeenkomstig 2002 is in de grondprijstabellen 2003 geen aparte kolom “bestaande rechten” opgenomen in de grondprijstabellen. De grondprijzen voor bestaande rechten kunnen direct worden afgeleid van de in de tabellen opgenomen grondprijzen voor nieuwbouwwoningen.

Depreciatiefactor

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

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

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

Depreciatiefactoren bestaande rechten van erfpacht

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

Substantiële wijzigingen

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

Wel kunnen erfpachters in deze gevallen worden gecompenseerd voor kosten die samenhangen met het feit dat geen bouwrijpe grond wordt geleverd. De compensatie wordt op basis van maatwerk door de afdeling GPB van het Ontwikkelingsbedrijf bepaald en kan niet meer bedragen dan 40% van de nieuwbouwgrondprijs bij volume-uitbreidingen, dan wel 40% van de

grondwaardestijging in geval van bestemmingswijzigingen.

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

- Uitbreidingen die groter zijn dan 25% van het bestaande vloeroppervlak;
- Uitbreidingen die groter zijn dan 2.500 m² bvo (ook al zijn ze kleiner dan 25% van het bestaande vloeroppervlak).

Voorbeeld
De uitbreiding van een flat van 4.000 m² bvo met een laag van 400 m² bvo is niet substantieel, omdat de uitbreiding slechts 10% van het bestaande volume is en kleiner dan 2.500 m² bvo. De depreciatieregeling is van toepassing.

Bestemmingswijzigingen
De volgende bestemmingswijzigingen worden aangemerkt als substantieel:

- Bestemmingswijzigingen waarbij de grondwaarde per relevante meeteenheid (per m² kavel, m² bvo of m² gbo) van de nieuwe bestemming meer dan 150% bedraagt van de grondwaarde van de huidige bestemming (beide op actueel prijspeil);
- Bestemmingswijzigingen met een toename van de grondprijs van meer dan € 227 (prijspeil 2003) per relevante meeteenheid.

Sloop / nieuwbouw

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

Rekenregels

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

Mogelijke wijzigingen

1) Bestemmingswijziging naar een hoogwaardiger bestemming

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

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

Bij de verkoop van **marktsectorhuurwoningen** is sprake van een bestemmingswijziging. De grondwaardestijging kan worden bepaald op de wijze die in het volgende rekenvoorbeeld is weergegeven:

Rekenvoorbeeld

- Meergezinswoning, marktwaarde € 2.609 per m² gbo en stichtingskosten € 1.571;
- Grondwaarde ingeval van koopwoning: € 872 / m² gbo ex BTW;
- Grondwaarde ingeval van huurwoning: {€ 2.609*85% - 1.571}/1,19 = € 544/m² gbo ex BTW

Stijging grondwaarde bij verkoop huurwoning is: {€ 872 – € 544} = € 328 per m² gbo ex BTW.

Nota bene: Bij de bestemmingswijziging van markthuurwoning naar koopwoning is depreciatie van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging.
Bij de verkoop van woningen welke zijn uitgegeven als **premiehuurwoningen**, is eveneens sprake van een bestemmingswijziging. De bepaling van de grondwaardestijging in dat geval dient in de volgende twee stappen te worden bepaald:

1. Er dient te worden nagegaan of de voorwaarden, welke werden gesteld bij het verstrekken van de premie ten tijde van de uitgifte van de woning, nog van kracht zijn.

Vaak is bijvoorbeeld de voorwaarde gesteld dat de betreffende premiehuurwoning een zekere periode (bijvoorbeeld 10 jaar) dient te worden verhuurd, alvorens een eventuele verkoop is toegestaan. Als deze periode is verstreken, kan de premiehuurwoning in feite gelijkgeschakeld worden met reguliere marktsectorhuurwoningen.
Wanneer de periode nog niet is verstreken en er toch voor verkoop gekozen wordt, zal eerst conform de gestelde voorwaarden moeten worden gehandeld. Zo zal er toestemming voor verkoop aangevraagd moeten worden en kan er sprake zijn van restitutie van (een deel van) de premie of het voldoen van een boete.

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

3) Horizontale uitbreiding

- De waardestijging van de grond is gelijk aan de grondwaarde van de horizontale uitbreiding.
- De grondwaarde wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² gbo van de horizontale uitbreiding.
- Horizontale uitbreidingen, die niet onder de definitie van gbo vallen (bijvoorbeeld garage, tuinhuisjes, buitenberging) brengen geen grondprijsverhoging met zich mee.
- Erfpachters mogen, gerekend vanaf 01-01-1998, eenmalig of in meerdere etappes horizontaal uitbreiden tot een maximum van 15 m² gbo, zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal m² gbo goed in een akte wordt vastgelegd. Het aantal m² gbo boven de grens van 15 m² gbo leidt wel tot een canonverhoging De vrijstellingsregeling geldt pas met ingang van het vierde jaar na de ingangsdatum van het recht van erfpacht.
- *Let op:* horizontale uitbreidingen van het gbo ten koste van onbebouwd terrein (tuin) mogen worden afgetrokken van bovengenoemde berekening volgens de volgende formule:
  Eengezinswoningen:
  *{uitbreiding (in m² gbo)*grondprijs} – {uitbreiding (in m² grond)/0,9*0,4*grondprijs}*
  Meergezinswoningen (indien uitbreiding meer dan 1 laag is):
  *{uitbreiding (in m² gbo)*grondprijs} – {uitbreiding (in m² grond)/0,8*0,4*grondprijs}*
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van substantiële wijziging.

Rekenvoorbeeld

Een erfpachter wil een serre van 20 m² gbo bouwen in zijn tuin. De grondprijs bedraagt € 455 per m² gbo. De grondprijs voor de serre bedraagt {20-15 * 455} = € 2.273. Hiervan moet worden afgehaald {5,55 * 0,9 * 0,4 * 455} = € 1.011 omdat 5,55 m² tuin verdwijnt ten gunste van de serre (het gedeelte waarvoor een canonverhoging dient te wordtenvoldaan). De grondwaardestijging als gevolg van het realiseren van de serre is gelijk aan: € 2.273 – € 909 = € 1.364.

4) Verticale uitbreiding

- De waardestijging van de grond is gelijk aan de grondwaarde van de verticale uitbreiding op het reeds gebouwde.
- De grondwaarde wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² gbo van de verticale uitbreiding.
- Een dakterras behoort niet tot het bruto vloeroppervlak. Bij een bestaand recht van erfpacht kan daarvoor dus geen grondprijs worden gerekend.
- Erfpachters mogen, gerekend vanaf 1 januari 1998, eenmalig of in meerdere etappes verticaal uitbreiden tot een maximum van 15 m² gbo, zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal m² gbo goed in een akte wordt vastgelegd. Het aantal m² gbo boven de grens van 15 m² gbo leidt wel tot een canonverhoging. De vrijstellingsregeling geldt pas met ingang van het vierde jaar na de ingangsdatum van het recht van erfpacht.
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van substantiële wijziging.

5) Horizontale en verticale splitsing

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

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

- Converteren houdt in dat een tijdelijk recht van erfpacht wordt omgezet naar een voortdurend recht van erfpacht.
- De grondwaarde voor *meergezinswoningen* wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² gbo.
- De grondwaarde voor *eengezinswoningen* wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² gbo van de woning.
- Wanneer sprake is van extensief bebouwde kavels (het kaveloppervlak is tenminste 1,25 keer zo groot als het bruto vloeroppervlak (bvo) van de woning), dient een deel van de kavel (ter grootte van het bruto vloeroppervlak van de woning) te worden gewaardeerd tegen de grondprijs voor eengezinswoningen. Het resterende deel dient –in overleg met GPB- te worden gewaardeerd conform het werkelijke gebruik, bijvoorbeeld als “tuin” of “erf”.
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van substantiële wijziging.
- De meest recente Algemene Bepalingen moeten van toepassing worden

verklaard.

7) Herziening erfpachtcontract einde tijdvak door de gemeente (Algemene Bepalingen 1966 & 1994)

- De grondwaarde voor meergezinswoningen is maatwerk. Hiervoor dient de afdeling Grondprijsbeleid te worden geraadpleegd
- De grondwaarde voor eengezinswoningen wordt berekend door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² gbo van de woning.
- Wanneer sprake is van extensief bebouwde kavels (het kaveloppervlak is tenminste 1,25 keer zo groot als het bruto vloeroppervlak van de woning), dient een deel van het kavel (ter grootte van het bruto vloeroppervlak van de woning) te worden gewaardeerd tegen de eenheidsprijs voor eengezinswoningen. Het resterende deel dient –in overleg met GPB- te worden gewaardeerd conform het werkelijke gebruik, bijvoorbeeld als "tuin" of "erf".

Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging.

Rekenvoorbeeld

Een woning met een gbo van 150 m² (165 m² bvo) staat op een kavel van 500 m². De grondprijs per m² gbo bedraagt € 682. Op basis van een FSI van 1 wordt 165 m² van de kavel aan de woning toegerekend, en resteert 335 m². Deze grond wordt gebruikt als tuin, en wordt als zodanig aangemerkt. De grondprijs is: {150×682×60%}+{335×0,9x682×0,4×60%}= € 110.730.

8) Tuinuitbreidingen

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

5.1.2b

5.1.2b

Canon

De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon voor 10 of voor 25 jaar. Burgemeester en wethouders stellen elk kwartaal de canonpercentage vast. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd. Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij wijziging van de canon.

Afkoop van de canon

Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.
Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van een actueel afkooppercentage. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor een tweede tijdvak van maximaal 50 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 25%.

Belastingen

Zie voor de belastingtoeslag de tabel in paragraaf 2.1.

2.4 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

Grond-waarde

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

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

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

Waarde opstallen

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

2.5 *Erfpacht op water*

Algemeen

De gemeente streeft ernaar om waterpercelen voor woonboten in erfpacht uit te geven. Uitgangspunt hierbij is dat het wonen op de wal en het wonen op het water zoveel mogelijk gelijk dienen te worden behandeld. **Het beleid geldt voorlopig alleen voor nieuwe ligplaatsen in met name de Houthavens en IJburg**. Binnen het grondprijsbeleid wordt rekening gehouden met het type boot waarvoor een ligplaats bestemd is. Hierbij wordt de woonboten ingedeeld in woonschepen, woonvaartuigen en woonarken.
Onder een *woonschip* wordt verstaan een woonboot die herkenbaar is als een van origine varend schip en die, naar gelang het type schip, in elk geval voorzien is van originele kenmerken, zoals een stuurhut, een roer, gangboorden, een luikenkap, een mast en zwaarden. Het schip moet voorzien zijn van een opbouw die als authentiek kan worden aangemerkt.
Onder een *woonvaartuig* wordt verstaan een woonboot met een casco dat herkenbaar is als dat van een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een -gehele of gedeeltelijke- opbouw die niet als authentiek kan worden aangemerkt.
Onder *woonark* wordt verstaan een woonboot, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor woon- en nachtverblijf, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig, dat feitelijk niet geschikt is om te varen.
Woonarken mogen in Amsterdam een oppervlak (voetprint) van maximaal 100 m² (5×20 meter) hebben, woonvaartuigen 125 m² (5×25 meter) en woonschepen 150 m² (5×30 meter). Dezelfde maten gelden voor de ligplaatsen.

De marktwaarde van ligplaatsen in de vrije sector wordt hoofdzakelijk bepaald door de locatie en de omvang van de ligplaats. Hoe groter de ligplaats of hoe beter de locatie, hoe hoger de waarde van de ligplaats. In het grondprijsbeleid wordt voorts rekening gehouden met het type boot waarvoor een ligplaats wordt bestemd. Dit hangt samen met het gegeven dat de verschillende typen verschillende verhoudingen hebben tussen bruto en bruikbaar vloeroppervlak. Het gebruiksoppervlak wordt eveneens meegewogen; net als bij woningbouw op land heeft bijvoorbeeld een woonark met 2 woonlagen (bijvoorbeeld 150 m² gbo) een hogere gebruikswaarde dan een ark met 1 woonlaag (75 m² gbo).
In de tabel worden indicatieve bandbreedten gegeven voor de verschillende boottypen in de verschillende stadsdelen. Deze bandbreedten zijn gebaseerd op boten en ligplaatsen met de hierboven genoemde maximale afmetingen, waarbij de boten maximaal 1 woonlaag hebben.

Grondprijs

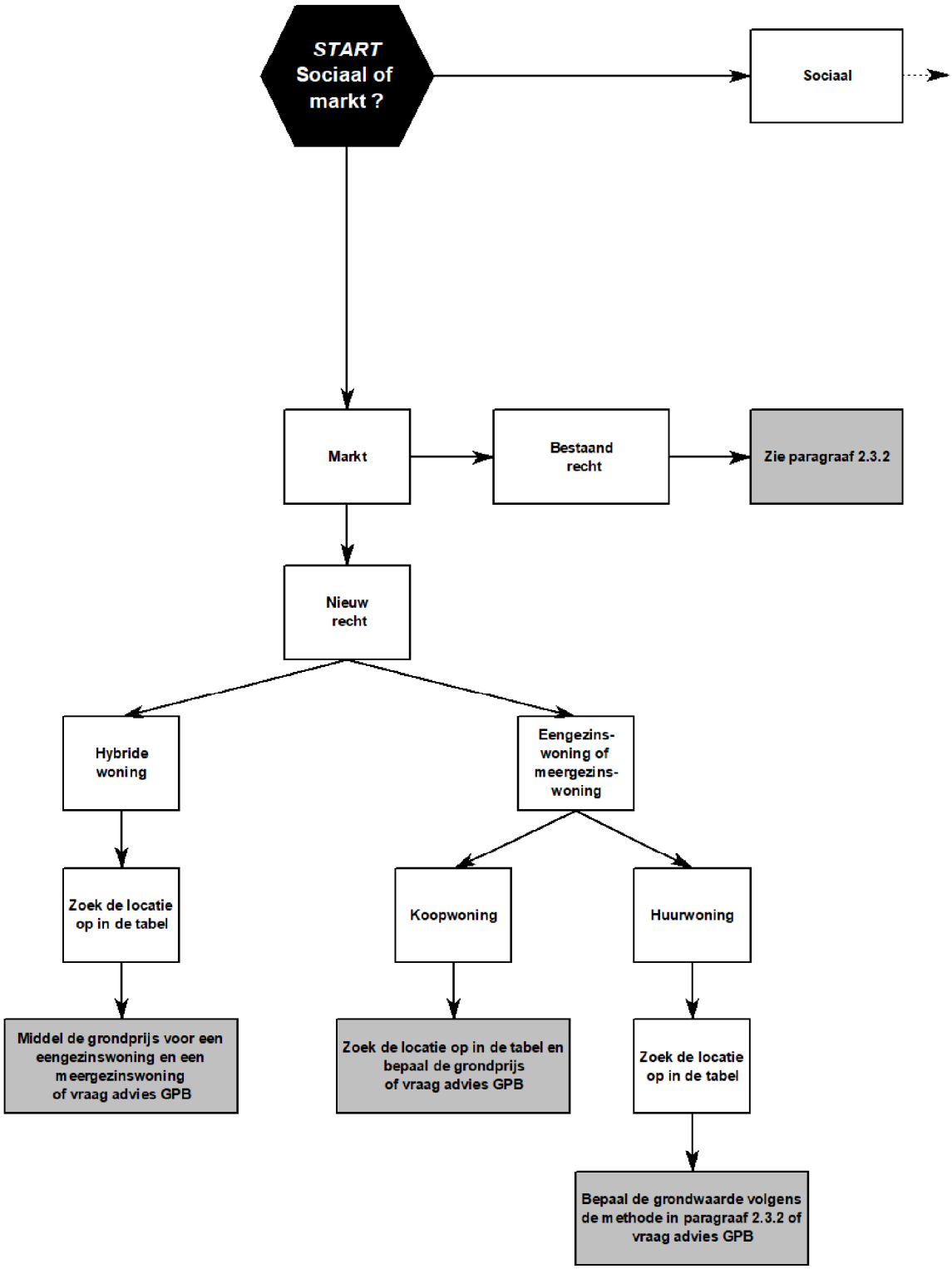
Gezien het specifieke karakter van dit vastgoedsegment worden de grondprijzen berekend op basis van **maatwerk**. Raadpleeg daarom voor een grondprijsbepaling de afdeling Grondprijsbeleid.

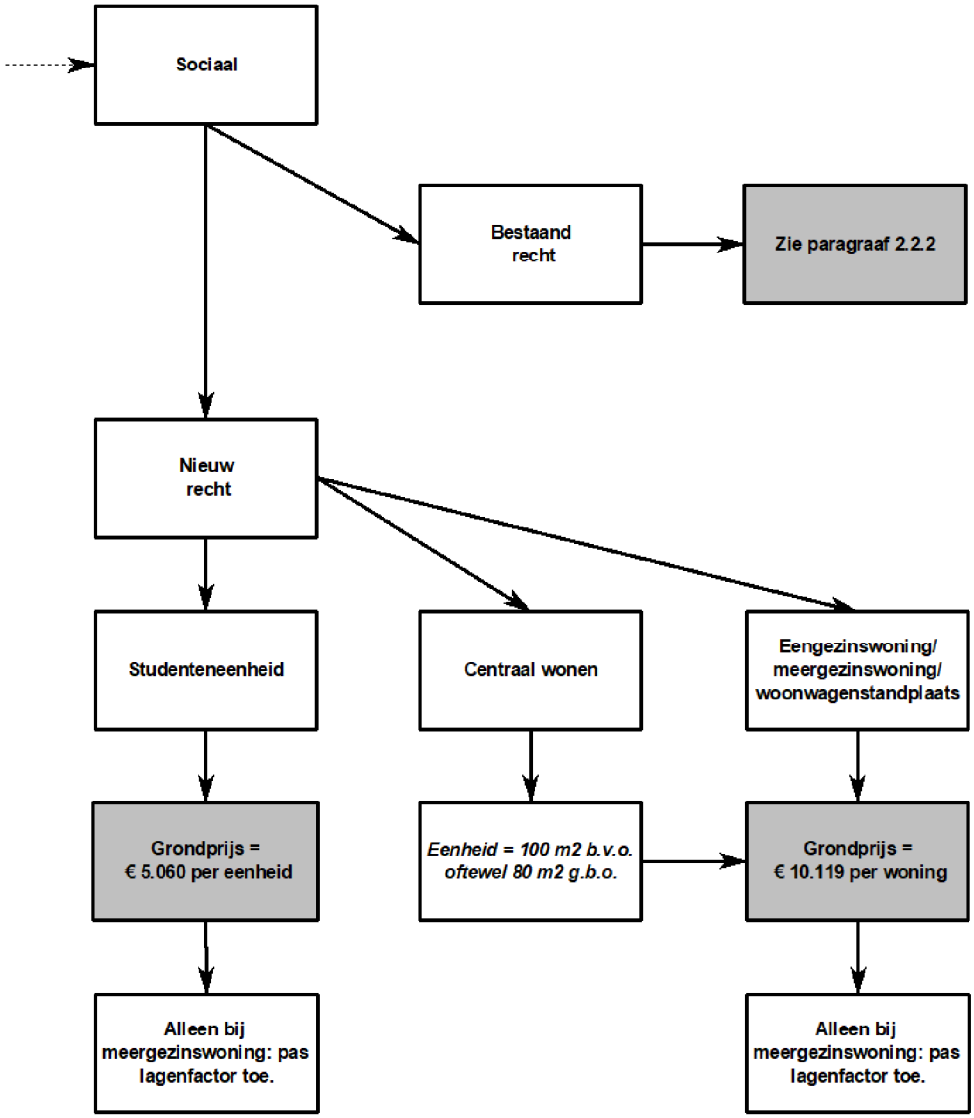
0005

Indicatie van de bandbreedte van grondprijzen per kavel voor woonboten in 2003.

Stadsdelen	**type woonboot**	**Bandbreedte grondprijs per kavel incl. BTW en afkoop**
Centrum	woonark	€ [redacted] - € [redacted]
	woonvaartuig	€ [redacted] - € [redacted]
	woonschip	€ [redacted] - € [redacted]
Westerpark, Oud West, Zeeburg, Noord, Osdorp, Slotervaart/Overtoomse Veld, Oost/Watergraafsmeer, Oud Zuid, Zuideramstel	woonark	€ [redacted] - € [redacted]
	woonvaartuig	€ [redacted] - € [redacted]
	woonschip	€ [redacted] - € [redacted]
Bos en Lommer, De Baarsjes, Geuzenveld/Slotermeer, Zuidoost	woonark	tot € [redacted]
	woonvaartuig	tot € [redacted]
	woonschip	tot € [redacted]

2.6 Stroomdiagram woningbouw




Sociaal
Bestaand recht
Zie paragraaf 2.2.2
Nieuw recht
Studenteneenheid
Centraal wonen
Eengezinswoning/ meergezinswoning/ woonwagenstandplaats
Grondprijs = € 5.060 per eenheid
Eenheid = 100 m2 b.v.o. oftewel 80 m2 g.b.o.
Grondprijs = € 10.119 per woning
Alleen bij meergezinswoning: pas lagenfactor toe.
Alleen bij meergezinswoning: pas lagenfactor toe.

Woningbouw (exclusief sociale huur)				
	eengezinswoningen		meergezinswoningen	
	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
A. Centrum				
A00 Burgwallen – Oude Zijde	maatwerk	maatwerk	€ 3.200	€
A01 Burgwallen – Nieuwe Zijde	maatwerk	maatwerk	€ 3.200	€
A02 Grachtengordel west	maatwerk	maatwerk	€ 3.800	€
A03 Grachtengordel zuid	maatwerk	maatwerk	€ 3.800	€
A04 Nieuwmarkt	maatwerk	maatwerk	€ 3.250	€
A05 Haarlemmerbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 3.200	€
Westelijke Eilanden (A053)	maatwerk	maatwerk	€ 3.400	€
Brouwersgracht	maatwerk	maatwerk	€ 3.400	€
A06 Jordaan	maatwerk	maatwerk	€ 3.400	€
A07 Weteringschans	maatwerk	maatwerk	€ 3.400	€
A08 Weesperbuurt en Plantage	maatwerk	maatwerk	€ 3.300	€
A09 Oostelijke Eilanden	maatwerk	maatwerk	€ 3.000	€
Kadijken (A095)	maatwerk	maatwerk	€ 3.100	€
C. Westerpark				
C12 Houthavens	€ 2.700	€	€ 2.700	€
Silodam	maatwerk	maatwerk	€ 3.500	€
C13 Spaarndammerbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 2.400	€
C13 Zeeheldenbuurt (C130)	maatwerk	maatwerk	€ 2.600	€
Barentzplein	maatwerk	maatwerk	€ 2.900	€
C14 Staatsliedenbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 2.700	€
C15 Centrale Markt (Marcanti-driehoek, GWL-terrein)	maatwerk	maatwerk	€ 2.600	€
C16 Frederik Hendrikbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 2.700	€
D. Oud-West				
D17 Da Costa	maatwerk	maatwerk	€ 2.900	€
D18 Kinkerbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 2.600	€
GVB-terrein	maatwerk	maatwerk	€ 2.900	€
D19 Lennepbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 2.700	€
'Oost' (D190)	maatwerk	maatwerk	€ 2.900	€
D20 Helmersbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 3.000	€
D21 Overtoomse Sluis	maatwerk	maatwerk	€ 3.000	€
D22 Vondelbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 3.500	€
G. Zeeburg				
G31 Indische Buurt west	maatwerk	maatwerk	€ 2.250	€
G32 Indische Buurt oost	maatwerk	maatwerk	€ 2.200	€
G33 OHG	€ 3.000	€	€ 2.800	€

5.1.2b

Woningbouw (exclusief sociale huur)				
	eengezinswoningen		meergezinswoningen	
	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
H. Bos en Lommer				
H37 Landlust	maatwerk	maatwerk	€ 2.200	€
H38 Erasmuspark	maatwerk	maatwerk	€ 2.200	€
H39 Kolenkit	maatwerk	maatwerk	€ 1.900	€ 5.1.2b
Bos en Lommerplein	maatwerk	maatwerk	€ 2.300	€
Jan van Galensportpark	€ 2.500	€ 5.1.2b	€ 2.300	€
J. De Baarsjes				
J40 Krommert	maatwerk	maatwerk	€ 2.500	€
J41 Van Galenbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 2.200	€
J42 Hoofdweg e.o.	maatwerk	maatwerk	€ 2.400	€ 5.1.2b
J43 Westindische Buurt	maatwerk	maatwerk	€ 2.500	€
N. Noord				
N60 Volewijck	maatwerk	maatwerk	€ 1.900	€
Van Hasseltkanaal	maatwerk	maatwerk	€ 2.000	€ 5.1.2b
N61 IJplein	maatwerk	maatwerk	€ 1.900	€
N62 Tuindorp Nieuwendam	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
N63 Tuindorp Buiksloot	maatwerk	maatwerk	€ 1.900	€ 5.1.2b
Meerpad	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
N64 de Dijken	€ 2.500	€	maatwerk	maatwerk
N65 Tuindorp Oostzaan	€ 2.200	€	€ 1.900	€
Bongerd	€ 2.300	€ 5.1.2b	€ 2.200	€ 5.1.2b
Kop Zijkanaal I	€ 2.200	€	€ 2.000	€
N66 Oostzanerwerf	€ 2.100	€	€ 2.000	€
N67 Kadoelen	€ 2.500	€	maatwerk	maatwerk
Twiske Zuid	€ 2.200	€ 5.1.2b	€ 1.900	€
N68 Nieuwendam Noord	maatwerk	maatwerk	€ 1.900	€
N69 Buikslotermeer	€ 2.100	5.1.2b	€ 1.900	€
CAN	€ 2.250	€	€ 2.100	€ 5.1.2b
N70 Banne Buiksloot	€ 2.200	€ 5.1.2b	€ 1.900	€
N71 Noordelijke IJ-oevers	€ 2.600	€ 5.1.2b	€ 2.500	€
N73 Landelijk Noord	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
P. Geuzenveld/Slotermeer				
P75 Spieringhorn	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
P76 Slotermeer NO + omgeving	maatwerk	maatwerk	€ 1.950	€
P77 Slotermeer ZW	maatwerk	maatwerk	€ 1.850	€ 5.1.2b
P78 Geuzenveld	€ 1.800	€	€ 1.900	€
P79 Geuzenveld West	€ 2.150	€ 5.1.2b	€ 2.000	€

Woningbouw (exclusief sociale huur)				
	eengezinswoningen		meergezinswoningen	
	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
Q. Osdorp				
Q80 Lutkemeer	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
Q81 Osdorp Centrum	€ 1.950	€ 5.1.2b	€ 2.000	€
Pieter Calandlaan	€ 1.950	€	€ 1.900	€
Meer en Oever, Oeverpad	maatwerk	maatwerk	€ 2.200	€
Q82 Zuidwestkwadrant	maatwerk	maatwerk	€1.900	€ 5.1.2b
Schoolwerktuinen	€ 2.100	€	€ 2.100	€
Q83 De Punt	€ 1.900	€ 5.1.2b	€ 1.900	€
Q84 De Aker	€ 2.200	€	€ 2.200	€
R. Slotervaart/Overtoomse Veld				
R85 Slotervaart (R851, 852, 853)	€ 2.100	€	€ 2.000	€
Oostoever (R850)	€ 2.300	€ 5.1.2b	€ 2.300	€
R86 Lucaslocatie	€ 2.000	€	€ 2.000	€
Overtoomse Veld Noord (R860)	maatwerk	maatwerk	€ 1.850	€
Overtoomse Veld Zuid (R861)	maatwerk	maatwerk	€ 1.950	€
A10-strook	maatwerk	maatwerk	€ 1.900	€ 5.1.2b
R87 Andreas / Rembrandtpark (R87C)	-	-	€ 2.350	€
Stationslocatie Lelylaan + Delflandplein	-	-	€ 2.100	€
Westlandgracht (R871)	maatwerk	maatwerk	€ 2.400	€
Koningin Wilhelminaplein (R870)	maatwerk	maatwerk	€ 2.200	€
R88 Sloten	€ 2.250	€ 5.1.2b	€ 2.350	€
T. Zuidoost				
T93 Venserpolder	€ 1.750	€ 5.1.2b	maatwerk	maatwerk
F-buurt	€ 1.750	€	maatwerk	maatwerk
Burg. Stramanweg	maatwerk	maatwerk	€ 1.800	€
H-buurt (Heesterveld e.o.)	-	-	€ 1.800	€
Bijlmerpark	€ 2.000	€ 5.1.2b	€ 1.800	€
Marktplein	€ 1.800	€	€ 1.800	€
Overig	maatwerk	maatwerk	€ 1.750	€
T94 E-buurt	€ 1.850	€ 5.1.2b	€ 1.750	€ 5.1.2b
G-buurt	€ 1.800	€	€ 1.700	€
Gouden Leeuw en Groenhoven	-	-	€ 1.550	€
Grunder Grubbe	€ 1.800	€	€ 1.700	€
Geerdinkhof	€ 1.900	€ 5.1.2b	€ 1.700	€
K-buurt	€ 1.800	€	€ 1.700	€
Laag Koningshoef	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
Kantershof	€ 2.000	€ 5.1.2b	maatwerk	maatwerk
T95 Nellestein	maatwerk	maatwerk	€ 1.800	€
T96 Holendrecht	€ 1.900	€	€ 1.850	€ 5.1.2b
T97 Gein	€ 1.900	€ 5.1.2b	€ 1.800	€
T98 Driemond	€ 2.100	€	maatwerk	maatwerk

Woningbouw (exclusief sociale huur)				
	eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
U. Oost/Watergraafsmeer				
U27 Weesperzijde	maatwerk	maatwerk	€ 2.800	€ 5.1.2b
Overig	maatwerk	maatwerk	€ 2.600	€ 5.1.2b
U28 Oosterparkbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 2.500	€
Oosterpark	€ 2.800	€ 5.1.2b	maatwerk	maatwerk
U29 Dapperbuurt	-	-	€ 2.400	€
Polderweggebied	€ 2.500	€ 5.1.2b	€ 2.600	€
U30 Transvaalbuurt	-	-	€ 2.300	€
U55 Frankendael/Jeruzalem	maatwerk	maatwerk	€ 2.600	€
Eenhoorn			€ 2.500	€ 5.1.2b
Don Bosco			€ 2.700	€
Amstel Station e.o.			€ 2.600	€
U56 Middenmeer	maatwerk	maatwerk	€ 2.600	€
Park de Meer	€ 2.700	€ 5.1.2b	€ 2.700	€
WTCW	€ 2.600	€	€ 2.500	€
U57 Betondorp	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
U58 Omval	-	-	€ 2.900	€ 5.1.2b
U58 Café de Omval	-	-	€ 2.600	€
V. Oud-Zuid				
V24 Oude Pijp	maatwerk	maatwerk	€ 3.100	€ 5.1.2b
V25 Nieuwe Pijp	maatwerk	maatwerk	€ 3.000	€
V26 Diamantbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 2.750	€ 5.1.2b
V44 Hoofddorpplein	maatwerk	maatwerk	€ 2.700	€
Sloterkade	maatwerk	maatwerk	€ 2.900	€ 5.1.2b
V45 Schinkelbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 2.900	€ 5.1.2b
V46 Willemspark	€ 3.500	€ 5.1.2b	€ 3.300	€
V47 Museumkwartier	€ 3.600	€	€ 3.600	€ 5.1.2b
V48 Stadionbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 3.000	€
Olympisch Stadion	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
V49 Apollobuurt	maatwerk	maatwerk	€ 3.300	€
V50 Duivelseiland	maatwerk	maatwerk	€ 3.200	€ 5.1.2b
W. Zuideramstel				
W52 Scheldebuurt	maatwerk	maatwerk	€ 2.900	€ 5.1.2b
W53 IJsselbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 3.000	€
W54 Rijnbuurt	maatwerk	maatwerk	€ 2.850	€
W59 Zuid/WTC ex. Zuidas (aparte tabel)	€ 3.500	€	€ 2.750	€
W90 Buitenveldert-west (excl. Zuidas)	€ 2.450	€ 5.1.2b	€ 2.400	€ 5.1.2b
W91 Buitenveldert-oost (excl. Zuidas)	€ 2.650	€	€ 2.600	€

Woningbouw (exclusief sociale huur)				
	eengezinswoningen		meergezinswoningen	
	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
IJburg				
G34 Steigereiland	€ 2.500	€ 5.1.2b	€ 2.400	€
Sluishuis	-	-	€ 2.500	€ 5.1.2b
G34 Haveneiland west en oost	€ 2.400	€ 5.1.2b	€ 2.400	€
G34 Centrumeiland	-	-	€ 2.350	€
Overig 2e fase	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
Zeeburgereiland	€ 2.600	€ 5.1.2b	€ 2.600	€ 5.1.2b
IJ-oevers				
Oostelijke Handelskade	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
Oosterdokseiland	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
Westerdokseiland	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
Westelijk Stationseiland	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
Zuidas				
W52 RAI	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
W90 Gershwin	-	-	maatwerk	maatwerk
W91 Drentepark	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk

Hoofdstuk 3 Bedrijfslocaties

3.1 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen

Omschrijving

Onder **kantoorruimte** wordt verstaan een ruimte, die bestemd is om gebruikt te worden als ruimte ten behoeve van management, administratie en/of zakelijke dienstverlening.
Onder **bedrijfsruimte** wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.
Onder **showroom** wordt verstaan een ruimte ten behoeve van het tentoonstellen van al dan niet te verkopen producten en/of diensten, niet zijnde winkelruimte, perifere detailhandel of grootschalige geconcentreerde detailhandel.
Onder **co-locaties** (communication-locations) wordt verstaan een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie en opslag van data in de informatietechnologie en / of telecommunicatie en / of creatieve inhoud (zogenaamde content). Het betreft ICT- en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals *switchhouses* en hostingactiviteiten.
De bestemmingen bedrijfsruimte en kantoorruimte kunnen voorkomen op kantoorlocaties en bedrijventerreinen, en daarnaast als commerciële bestemmingen in woongebieden**. De grondprijzen voor commerciële bestemmingen in woongebieden worden in hoofdstuk 4 genoemd.**
Van het bruto vloeroppervlak van bedrijfsruimten gelegen op bedrijventerreinen mag, afhankelijk van de in de notariële akte vastgelegde bestemming, maximaal 30%, 40% of 50% gebruikt worden als kantoorruimte, uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering.
Van kantoorruimte op kantoorlocaties is sprake, indien meer dan 70% van het bruto vloeroppervlak gebruikt mag worden als kantoorruimte. Indien 60% of 70% van het bruto vloeroppervlak gebruikt mag worden als kantoorruimte, is er sprake van kantoorachtig gebruik.
Raadpleeg bij twijfel over de functiedefinities de Bestemmingscatalogus. Deze is opgenomen in de bijlage van deze Handleiding.

Grondprijs

Bepalend voor de grondprijs voor **bedrijfs- en kantoorruimte** op bedrijventerreinen en kantoorlocaties is het percentage kantoorvloer in het bouwplan. In de tabel wordt voor verschillende verhoudingen van kantoor- en bedrijfsruimte de grondprijs aangegeven. Zie ook het stroomdiagram in 3.4.
Afhankelijk van de Floor/Space-Index (FSI) wordt de grondprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m² grond gehanteerd:

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

In het kader van optimalisering van het grondgebruik geldt voor bedrijfsruimten met een kantoorvloeroppervlak tot maximaal 30% en minimaal 70% bedrijfsruimte, de grondprijs per m² grond, onafhankelijk van het aantal m² bvo.
Indien er in een bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorruimte of op hetzelfde kavel ook andere bestemmingen voorkomen, geldt voor deze functies een aparte grondprijs. Hiervoor dient u contact op te nemen met de afdeling GPB.

Voor een *kantoorruimte met overwegend baliefunctie* in de nabijheid van winkelgebieden geldt een afwijkende grondprijs. Bij invulling met zogenaamde consumentenverzorgende dienstverlening (kapper, videotheek, uitzendbureau, bankfiliaal, en dergelijke) geldt de grondprijs voor winkels (zie hoofdstuk 5).
Co-locaties (switchhouses) vormen een aparte bestemmingscategorie in het erfpachtcontract, waarvoor een grondprijs op maat geldt. Hiervoor dient u contact op te nemen met de afdeling Grondprijsbeleid van het Ontwikkelingsbedrijf.

Voor **showrooms** geldt eveneens een grondprijs op maat. Hiervoor dient u contact op te nemen met de afdeling Grondprijsbeleid van het Ontwikkelingsbedrijf.

Stichtingskosten

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

Belastingen

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

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

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

Open opslag in Amstel III

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

5.1.2b

5.1.2b

Canon

De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs.

De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon voor 10 of voor 25 jaar. Burgemeester en wethouders stellen elk kwartaal de canonpercentage vast. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij wijziging van de canon.

Afkoop van de canon

Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.

Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de

hand van een actueel afkooppercentage. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor een tweede tijdvak voor maximaal 50 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 25%.

3.2 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen, bestaande rechten

Omschrijving

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

Grondprijs

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

Depreciatie-factor

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

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

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

Depreciatiefactoren bestaande rechten van erfpacht

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

Substantiële wijzigingen

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

Uitbreidingen van het vloeroppervlak

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

- Uitbreidingen die groter zijn dan 25% van het bestaande vloeroppervlak;
- Uitbreidingen die groter zijn dan 2.500 m² bvo (ook al zijn ze kleiner dan 25% van het bestaande vloeroppervlak).

Bestemmingswijzigingen

De volgende bestemmingswijzigingen worden aangemerkt als substantieel:

- Bestemmingswijzigingen waarbij de grondwaarde per relevante meeteenheid (per m² kavel of m² bvo) van de nieuwe bestemming meer dan 150% bedraagt van de grondwaarde van de huidige bestemming (beide op actueel prijspeil);
- Bestemmingswijzigingen met een toename van meer dan € 227 (prijspeil 2002) per relevante meeteenheid.

Rekenvoorbeelden

1) Bestemmingswijziging van bedrijf (maximaal 30% kantoor) naar kantoorachtig (maximaal 70% kantoor): de grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van € 227 naar € 324 per m² bvo. De relatieve stijging bedraagt 43%, de absolute stijging is € 98. Dit is geen substantiële wijziging. De depreciatieregeling is van toepassing.
2) Bestemmingswijziging van bedrijf binnen woonmilieu naar restaurant. De grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van € 227 naar circa € 545 per m² bvo. De absolute stijging is dus € 318, derhalve is per definitie sprake van een substantiële wijziging. De depreciatieregeling is niet van toepassing.
3) Bestemmingswijziging van een ruimte met maatschappelijke doeleinden naar een kantoorruimte met 100% kantoor. De grondwaarde van € 13.613 naar € 39.933. De grondwaarde stijgt met 290% en er is derhalve sprake van een substantiële wijziging. De depreciatieregeling is niet van toepassing.

Sloop / nieuwbouw

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

Rekenregels

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

Mogelijke wijzigingen

1) Bestemmingswijziging naar een hoogwaardiger bestemming

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

2) Horizontale uitbreiding

- De waardestijging van de grond is gelijk aan de grondwaarde van de horizontale uitbreiding.
- De grondwaarde wordt berekend door de actuele grondprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² bvo of aantal m² grond van de horizontale uitbreiding, waarbij geldt:
  – *indien FSI < 1: grondprijs * m² grond;*
  – *indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30%: grondprijs * m² grond;*
  – *indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak > 30%: grondprijs * m² bvo.*

  Let op: horizontale uitbreidingen van het bruto vloeroppervlak ten koste van onbebouwd terrein (bij gelijkblijvend kaveloppervlak) hebben geen gevolgen voor de grondwaarde indien de FSI kleiner dan 1 blijft of indien het aandeel kantoorvloeroppervlak minder dan 30% is (ongeacht de FSI).
- Er geldt een vrijstelling voor horizontaal uitbreiden tot een maximum van 17 m² bvo voor kleinschalige bedrijfsruimten in woonmilieus. Hiervoor zal geen canonverhoging in rekening worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal m² bvo goed in een akte wordt vastgelegd, zodat bij een volgende bebouwingswijziging geen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstellingsregeling. Het aantal m² bvo boven de grens van 17 m² gbo leidt wel tot een canonverhoging.
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van substantiële wijziging.

3) Verticale uitbreiding

- De waardestijging van de grond is gelijk aan de grondwaarde van de verticale uitbreiding op het reeds gebouwde.
- De grondwaarde wordt berekend door de actuele grondprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² bvo van de verticale uitbreiding.
  Let op: verticale uitbreidingen van het bruto vloeroppervlak hebben geen gevolgen voor de grondwaarde indien de FSI kleiner dan 1 blijft of indien het aandeel kantoorvloeroppervlak minder dan 30% is (ongeacht de FSI).
- Een dakterras behoort niet tot het bruto vloeroppervlak. Bij een bestaand recht van erfpacht kan daarvoor dus geen grondprijs worden gerekend.
- Er geldt een vrijstelling voor verticaal uitbreiden tot een maximum van 17 m² bvo voor kleinschalige bedrijfsruimten in woonmilieus. Hiervoor zal geen canonverhoging in rekening worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal m² bvo goed in een akte wordt vastgelegd, zodat bij een volgende bebouwingswijziging geen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstellingsregeling. Het aantal m² bvo boven de grens van 17 m² gbo leidt wel tot een canonverhoging.
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van substantiële wijziging.

4) Horizontale en verticale splitsing

- De huidige canon moet evenredig over de te vormen delen van erfpachtrechten worden verdeeld. Het aandeel van elk deel van erfpachtrecht

in de te verdelen canon wordt bepaald door de actuele grondwaarde ervan.

- Alleen indien woningen bij de splitsing betrokken zijn moeten bij een horizontale splitsing de meest recente Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard. Dit geldt niet voor een verticale splitsing.

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

- Converteren houdt in dat een tijdelijk recht van erfpacht wordt omgezet naar een voortdurend recht van erfpacht.
- De grondwaarde wordt berekend door de actuele grondprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² bvo van of aantal m² grond, waarbij geldt:
  – *indien FSI < 1: grondprijs * m² grond;*
  – *indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30%: grondprijs * m² grond;*
  – *indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak > 30%: grondprijs * m² bvo.*
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging;
- De meest recente Algemene Bepalingen moeten van toepassing worden verklaard.

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

- De grondwaarde wordt berekend door de actuele grondprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² bvo of aantal m² grond, waarbij geldt:
  – *indien FSI < 1: grondprijs * m² grond;*
  – *indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30%: grondprijs * m² grond;*
  – *indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak > 30%: grondprijs * m² bvo.*
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon voor 10 of voor 25 jaar. Burgemeester en wethouders stellen elk kwartaal de canonpercentage vast. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd. Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij wijziging van de canon.

Afkoop van de canon

Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.
Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van een actueel afkooppercentage. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor het tweede tijdvak voor maximaal 50 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 25%.

3.3 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

Algemeen

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

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

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

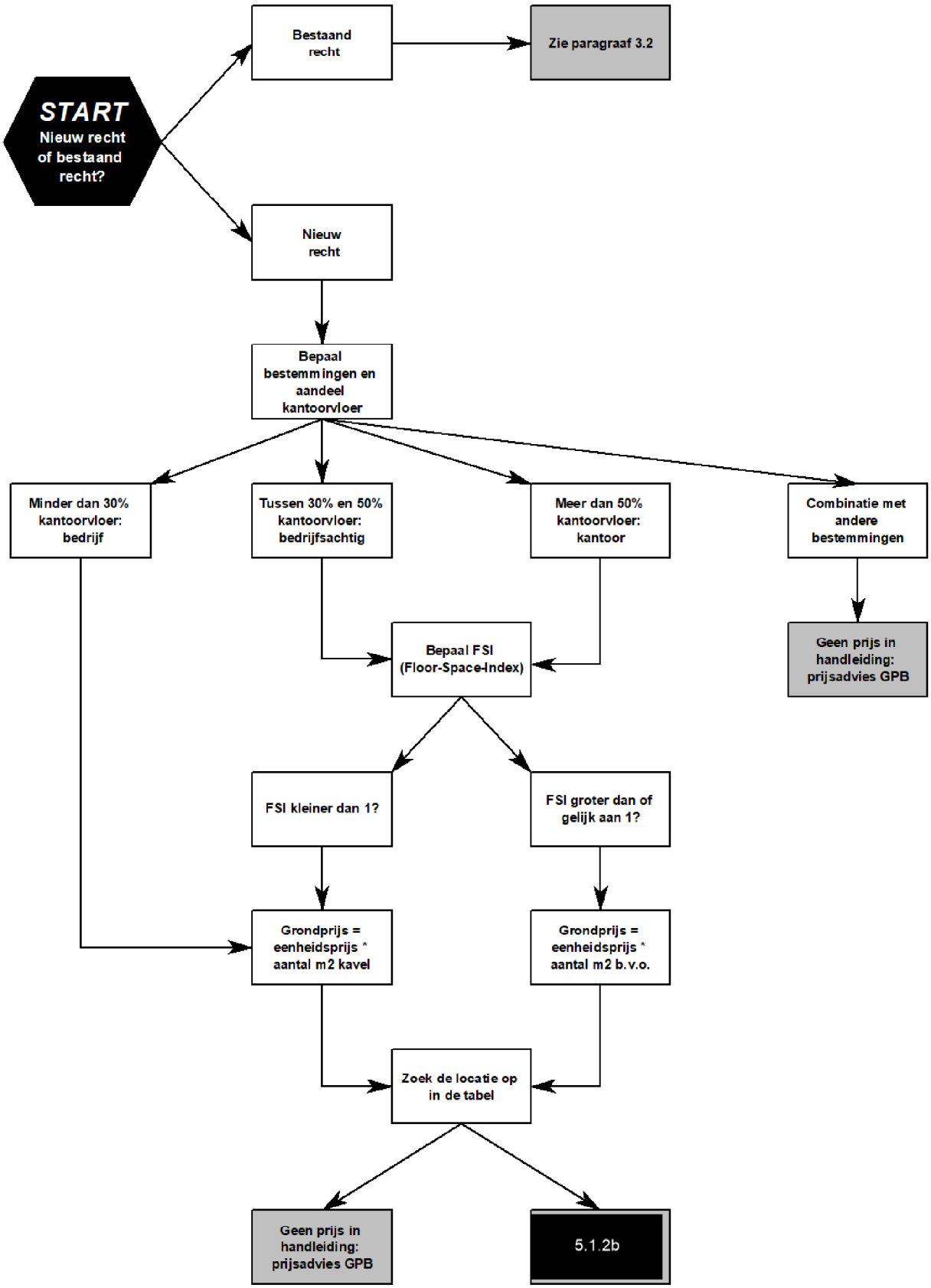
Uitgifte bebouwde grond in erfpacht

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

Waarde opstallen

De waarde van opstallen is gelijk aan het verschil tussen de waarde van het geheel (door de markt bepaald) en de vastgestelde grondwaarde. De opstalwaarde kan nooit kleiner zijn dan nul.

3.4 Stroomdiagram kantoorlocaties en bedrijventerreinen



	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
A. Binnenstad						
A00 – Burgwallen – Oude Zijde	€ 5.1.2b					
A01 – Burgwallen – Nieuwe Zijde	€					
A02 – Grachtengordel – West	€ 5.1.2b					
A03 – Grachtengordel – Zuid	€					
A04 – Nieuwmarkt / Lastage	€ 5.1.2b					
A05 – Haarlemmerbuurt	€					
05A Haarlemmerplein	GPB					
A06 – Jordaan	€					
A07 – De Weteringschans	€ 5.1.2b					
A08 – Weesperbuurt / Plantage	€					
A09 – Oostelijk Eilanden / Kadijken	€ 5.1.2b					
09A – Funen	€					
B. Westpoort						
B11 – Bedrijventerrein Sloterdijk						
Sloterdijk I	GPB	GPB	GPB	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Sloterdijk II						
110 – Sloterdijk II Noord	GPB	€	€	€	€	€
11A – Sloterdijk II Noord - Donauweg	GPB	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
11B – Sloterdijk II Noord	GPB	€	€	€	€	€
Sloterdijk III						
11E – Sloterdijk III Zuid – Zuid- en West Tijnmuiden	GPB	GPB	GPB	€	€	€
11H – Sloterdijk III Zuid – Autoboulevard	GPB	GPB	GPB	€	€	€
11C – Sloterdijk III Oost – Theemsweg	GPB	GPB	GPB	€	€	€
11D – Sloterdijk III Oost – Banaan	GPB	GPB	GPB	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
11F – Sloterdijk III Noord	GPB	GPB	GPB	€	€	€
11G – Sloterdijk III Noord – Depot C	GPB	GPB	GPB	€	€	€
10A – Sloterdijk III Noord	GPB	GPB	GPB	€	€	€
11I – Teleport						
Kavel E	€					
Kavel H	€					
Kavel J	€ 5.1.2b					
Kavel L	€					
Kavel N3	€					
Kavel 0	€					

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

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

Zie volgende pagina voor vervolg stadsdeel Noord

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

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

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
T. Zuidoost						
T92 – Amstel III / Centrumgebied Zuidoost	GPB					
92A – Centrumgebied Zuidoost	GPB					
92B – A-strook	€ 5.1.2b					
92C – B-strook	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Kavel 206A	GPB					
Kavel 206B	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
92D – C-strook en D-strook	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
92F – A-strook Paasheuvelweggebied	€ 5.1.2b					
92G – Station Holendrecht	GPB					
92H – B-strook Paasheuvelweggebied	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
T93 – Bijlmer Centrum						
931 – D- en F-buurt	€					
933 – H-Buurt	€ 5.1.2b					
93C – Bijlmerdreef Noordwest	€					
T94 – Bijlmer Oost						
E-, G- en K-buurt	€ 5.1.2b					
94C – Ganzenhoef		€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
T95 – Gaasperplas e.o.	GPB					
T96 – Gaasperdam West	GPB					
T97 – Gaasperdam Oost	GPB					
T98 – Driemond	GPB					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
U. Oost / Watergraafsmeer						
U27 – Weesperzijde	GPB					
27A – Rioolgemaal	€					
27B – Luycks-terrein	€	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
27C – HTS-terrein/Parooltoren	€					
U28 – Oosterparkbuurt	€					
U29 – Dapperbuurt	€ 5.1.2b					
29A – Oosterspoorplein	€					
292 – Polderweggebied	€	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
U30 – Transvaalbuurt	€					
U55 – Frankendael						
550-551	€ 5.1.2b					
552-555	€ 5.1.2b					
55A – J. Wattstraat e.o.	GPB					
55B – Amstelstation e.o.	GPB					
55C – Prins Bernhardplein (Renaultgarage)	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
55D – Prins Bernhardpark / Gooiseweg	GPB					
55E – H. de Vrieslaan / Frizeaustraat	GPB					
U56 – Middenmeer						
560-563	€					
56A – Helmholzstraat e.o.	€ 5.1.2b					
U57 – Betondorp	€					
U58 – Amstel Businesspark						
580 – De Omval	€ 5.1.2b					
58A – Amstel Businesspark Noord	€	€	€	€	€	€
58B – Amstel Businesspark Zuid	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
582 – Amstel I	€	€	€	€	€	€
583-584 Amstelglorie – Sportpark Overamstel	GPB					
585 – Amstel II	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
564 - Wetenschap- en technologiecentrum Watergraafsmeer (WTCW)	GPB					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
V. Oud-Zuid						
V24 – Oude Pijp	GPB					
V25 – Nieuwe Pijp	€ 5.1.2b					
V26 – Diamantbuurt	GPB					
V44 – Hoofddorppleinbuurt						
440 – 442	€					
443	€					
44A – Schinkel	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
V45 – Schinkelbuurt	€					
45A – Havenstraat – Karperweg	€	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
V46 – Willemspark	€ 5.1.2b					
46A – Valeriusplein	GPB					
V47 – Museumkwartier	€					
47A – Museumstraat	€ 5.1.2b					
47B – Breitnerstraat – Hiltonhotel	€					
V48 – Stadionbuurt						
480-482	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
483 – Omgeving Olympisch Stadion	GPB					
485 – Omgeving IJsbaanpad	€ 5.1.2b					
V49 – Apollobuurt						
490 – Apollolaan	€					
49A – W. Witsenstraat – Hiltonhotel e.o.	€ 5.1.2b					
491-493	€ 5.1.2b					
493 – Apollolaan	€	€	€	€	€	€
496	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
V50 – Duivelseiland	€ 5.1.2b	€	€	€	€	€

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
W. Zuideramstel						
W52 – Scheldebuurt						
520-523	€ 5.1.2b					
525	€					
52A – Kop Rivierenbuurt	€ 5.1.2b					
52B – RAI	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
W53 – IJsselbuurt	€					
W54 – Rijnbuurt	€ 5.1.2b					
54A – Amsteldijk	€					
W59 – F. Roeskestraat	€ 5.1.2b					
59A – Dok West, Rechtbank	GPB					
59A – Dok Midden, Atrium	GPB					
59A – Dok Midden, WTC	GPB					
59A – Dok Oost, Beatrixpark	GPB					
W59 – Buitenveldert-West						
900-904	GPB					
90A – Dok Zuid	GPB					
90B – Vrije Universiteit	GPB					
90C – Mahler	GPB					
90D – Jollenpad	GPB					
90E – Schippersinternaat	GPB					
90F – Gelderlandplein	GPB					
W91 – Buitenveldert-Oost	GPB					
91A – Drenthepark West	GPB					
91B – Drenthepark Oost	GPB					
91C – De Klencke	GPB					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
	kantoor	kantoorachtig				
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
IJburg						
Steigereiland	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
Haveneiland Oost	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
Haveneiland West	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
Rieteilanden	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
Centrum Eiland	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
IJ-oevers						
A – Oosterdokseiland						
Zuidzijde	€ 5.1.2b					
Noordzijde	€ 5.1.2b					
B – Centraal Stationseiland						
Stationsplein	€ 5.1.2b					
De Ruyterkade	€ 5.1.2b					
C – Westelijk Stationseiland	€ 5.1.2b					
D – Westerdokseiland						
Kop Westerdokseiland	€ 5.1.2b					
Spoorzijde	€ 5.1.2b					
Oeverzijde	€ 5.1.2b					
D – Oostelijke Handelskade						
Kop	€ 5.1.2b					
Midden	€ 5.1.2b					
Oost	€ 5.1.2b					

Hoofdstuk 4 Commerciële ruimten binnen woonmilieus

Omschrijving

Onder **kleinschalige bedrijfsruimte respectievelijk kantoorruimte gelegen binnen woonmilieus** wordt verstaan bedrijfsruimte respectievelijk kantoorruimte, niet gelegen op bedrijventerreinen, met een bruto vloeroppervlak van maximaal 250 m². Deze kleinschalige commerciële ruimten zijn veelal gelegen onder woningen. In geval van een gecombineerde bedrijfs-/kantoorruimte is de hoofdfunctie van de bestemming bepalend voor de vraag of er sprake is van bedrijfs- dan wel kantoorruimte.
Onder **kleinschalige winkelruimte binnen woonmilieus** wordt verstaan een winkelruimte met een bruto vloeroppervlak van maximaal 250 m² per verhuurbare eenheid, die niet gelegen is in een winkelconcentratie. Een winkelconcentratie is een concentratie van winkelruimten, die aan te merken zijn als een buurtvoorziening of wijkvoorziening of gelegen zijnde in een stadsdeelcentrum of kernwinkelapparaat. Kleinschalige winkelruimten zijn eveneens veelal gelegen onder woningen.

Nota bene:

- Naast woonmilieus zijn er ook gebieden in de stad die een meer gemengd karakter hebben. Kleinschalige commerciële ruimten die gelegen zijn binnen deze gemengde milieus vallen niet in bovengenoemde categorie, ook als ze kleiner zijn dan 250 m² bvo.
- De grens van 250 m² bvo heeft betrekking op afzonderlijke units. Bijvoorbeeld: een bedrijvencomplex van 1.000 m² bvo met vier units van 250 m² bvo komt wel in aanmerking voor de onderstaande grondprijzen.
- Wanneer meerdere units aaneengesloten verhuurd worden, is geen spraken van kleinschalige ruimten.
- Horeca ruimten vallen niet onder de noemer kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus.

De publiekrechtelijke aanduiding bedrijfsruimte staat een veelheid aan invullingen toe. Bij de privaatrechtelijke vastlegging van de bestemming bedrijfsruimte zijn verschillende activiteiten mogelijk: bedrijfsruimte en kantoorruimte en winkelruimte. Bij het bepalen welke van deze drie bestemmingen de activiteit betreft, moet worden gekeken naar het substantiële deel van de bedrijfsvoering.
Vaak is tijdens de onderhandelingsfase niet bekend met welke activiteiten de ruimten ingevuld gaan worden. In het erfpachtcontract kunnen afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met afwijkingen ten aanzien van de oorspronkelijke invulling.
Onder de bestemming **bedrijfsruimte** wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.
Onder de bestemming **kantoorruimte** wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden als ruimte ten behoeve van management, administratie en/of zakelijke dienstverlening.
Onder **winkelruimte** wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.

Grondprijs

Voor **kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus** gelden standaardprijzen, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het bruto vloeroppervlak bedraagt maximaal 250 m² ***en***
- de ruimte is gelegen binnen een woonmilieu en *niet* in een gemengd milieu of een winkelconcentratie.

Voor commerciële ruimten binnen woonmilieus gelden de volgende grondprijzen:

bedrijfsruimte < 250 m² bvo	€ 145 per m² bvo
kantoorruimte en winkelruimte < 250 m² bvo	€ 340 per m² bvo
kantoorruimte en winkelruimte < 250 m² bvo in Westelijke Tuinsteden, Stadsdelen Noord en Zuidoost	€ 227 per m² bvo
commerciële ruimte groter dan 250 m² bvo	Advies GPB

Depreciatie

Voor alle bestaande rechten van erfpacht. In paragraaf 3.2 worden de regels met betrekking tot bestaande rechten met de bestemming kantoorruimte of bedrijfsruimte behandeld. Deze zijn ook van toepassing op rechten met de bestemming kleinschalige commerciële ruimten.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon voor 10 of voor 25 jaar. Burgemeester en wethouders stellen elk kwartaal de canonpercentage vast. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij wijziging van de canon.

Afkoop van de canon

Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.
Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van een actueel afkooppercentage. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor het tweede tijdvak van maximaal 50 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 25%.

NB Indien een commerciële binnen een woonmilieu wordt uitgegeven voor 52 jaar (alleen mogelijk onder AB98) geldt een afkoopsom gebaseerd op een percentage dat elk kwartaal wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Bestaande erfpacht-rechten

Zie voor de rekenregels omtrent bestaande erfpachtrechten paragraaf 3.2.

BTW

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

Hoofdstuk 5 Winkels en horeca

5.1 Winkels en horeca (exclusief hotels)

Omschrijving

Onder **winkelruimte** wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.
Onder een **winkelconcentratie** wordt verstaan een concentratie van winkelruimten, die aan te merken zijn als een buurtvoorziening, een wijkvoorziening, een stadsdeelcentrum of een kernwinkelapparaat.
Onder **horeca** (met uitzondering van hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van eetwaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke, al dan niet in combinatie met afhaalmogelijkheid. Een onderscheid kan worden gemaakt in maaltijdverstrekkende horeca (restaurants, zoals bistro, tapasbar en dergelijke), spijsverstrekkende horeca (snackbars, cafetaria's, pannenkoekenrestaurants, lunchrooms en dergelijke) en drankverstrekkende horeca (café's, bars en dergelijke).
Onder **grootschalige geconcentreerde detailhandel (GDV)** wordt verstaan detailhandel op een bedrijventerrein met een ondergrens van 1500 m² bvo per vestiging. De Gemeenteraad wijst gebieden aan waarop vestiging van deze vorm van detailhandel is toegestaan. Voor deze vorm van detailhandel geldt geen beperking op de verkoop van goederen.
Onder **perifere detailhandel (PDV)** wordt verstaan de detailhandel op een bedrijventerrein, niet zijnde grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestigingen. Het betreft detailhandel die uitsluitend betrekking heeft op de verkoop van brand & explosie gevaarlijke stoffen, auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair, bouwmarkten, meubelverkoop, tuincentra en woninginrichting.
Een voortgaande trend is de *brancheverva*ging. Hieronder wordt verstaan dat diverse functies in één voorziening worden gecombineerd. In zijn algemeenheid wordt in zo'n geval voor de grondprijsbepaling gekeken naar de functie die het grootste deel van het oppervlak inneemt. Bij grootschalige voorzieningen kunnen alle bestanddelen afzonderlijk worden gewaardeerd.
Nota bene:

- Hotels worden behandeld in § 5.2.
- Recreatieve voorzieningen vallen in het grondprijsbeleid onder 'leisure' en worden in hoofdstuk 6 behandeld.

Grondprijs

Voor **winkels en horeca** (met uitzondering van hotels) gelegen binnen winkelconcentraties zijn in deze Handleiding geen concrete grondprijzen opgenomen. De kenmerken die van invloed zijn op de grondprijs, naast de traditionele hiërarchische winkelindeling, zijn zo divers dat deze vooralsnog niet in een grondprijzenmodel kunnen worden ondervangen. Deze factoren zijn onder andere de ligging binnen het winkelcentrum, de ligging van de winkelruimte op de begane grond of op verdieping of kelder, de branchering en de oppervlakte. Neem voor grondprijzen van winkelruimten en horeca contact op met de afdeling Grondprijsbeleid van het Ontwikkelingsbedrijf.

Indicatieve bandbreedte in de aan de grondprijs ten grondslag liggende parameters	
Huurniveaus:	€ 113 tot € 454 per m² vvo
Stichtingskosten:	€ 817 tot € 1021 per m² bvo
Bruto aanvangsrendement:	6,5% tot 9%
Netto-brutoverhouding:	90%

Voor winkels gelegen binnen woonmilieus wordt in hoofdstuk 4 een

grondprijsadvies afgegeven.
Voor kelders, souterrains, verdiepingen en terrassen is een reductie op de grondprijs mogelijk. Hiervoor dient altijd **de afdeling GPB** geraadpleegd te worden.
Voor de grondprijzen behorende bij **grootschalige detailhandelsvestigingen** dient contact te worden opgenomen met de afdeling Grondprijsbeleid.
Voor **perifere detailhandelsvestigingen** is de grondprijs afhankelijk van de bestemming en de bruto oppervlakte. Hiervoor gelden de volgende regels:

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

Indicatie bandbreedten grondprijzen op verschillende hiërarchische niveaus

Segment	**grondprijs per m² bvo**
Buurtniveau	€ 340 tot € 1.180
Wijkniveau	€ 681 tot € 1.815
Stadsdeelniveau	€ 1.134 tot € 6.353
Kernwinkelapparaat	€ 1.815 tot € 16.336
Perifere detailhandel	€ 227 tot € 408

Depreciatie

Voor alle bestaande rechten van erfpacht. In paragraaf 3.2 worden de regels met betrekking tot bestaande rechten met de bestemming kantoorruimte of bedrijfsruimte behandeld. Deze zijn ook van toepassing op rechten met de bestemming winkels en horeca (exclusief hotels).

5.1.2b

5.1.2b

Canon

De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon voor 10 of voor 25 jaar.
Burgemeester en wethouders stellen elk kwartaal de canonpercentage vast. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij wijziging van de canon.

Afkoop van de canon

Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.
Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop.

De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van een actueel afkooppercentage. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor een tweede tijdvak van maximaal 50 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 25%.

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

5.2 *Hotels, congresruimte en hotelappartementen*

Omschrijving

Onder een **hotel** wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van logies voor een in de regel kortstondig verblijf.
Onder hotel worden tevens verstaan de zogenaamde hotelappartementen, zijnde verblijfsruimten die voor hun voorzieningen of diensten in overwegende mate zijn aangewezen op het hotel dat deze ruimte voor een langere periode verhuurt.
Hotelappartementen worden ook wel met de volgende termen aangeduid: serviced appartments, short stay, long stay en extended stay.
Onder een **congresruimte** wordt verstaan een ruimte voor het houden van vergaderingen, seminars, congressen, presentaties, feesten en dergelijke.
Congresfaciliteiten komen vaak in combinatie met een hotel of hotels voor, maar kunnen ook solitair voorkomen.

Grondprijs

Gezien het specifieke karakter van dit vastgoedsegment worden de grondprijzen berekend op basis van maatwerk. Raadpleeg daarom voor een grondprijsbepaling de afdeling Grondprijsbeleid.
De hoogte van de grondprijs voor **hotels** wordt bepaald aan de hand van een aantal (met elkaar samenhangende) aspecten:

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

Bovenstaande resulteert in de volgende bandbreedten voor hotels:

Indicatie bandbreedten grondprijzen voor diverse stersegmenten

Segment	**grondprijs per m² bvo**
☆☆☆	€ 227 tot € 408
☆☆☆☆	€ 272 tot € 545
☆☆☆☆☆	€ 363 tot € 635

Voor hotels met een, twee of geen sterren kan geen indicatieve bandbreedte gegeven worden, omdat deze in Amsterdam slecht sporadisch voorkomen. Gesteld kan worden dat de grondprijzen voor deze segmenten over het algemeen lager zijn dan de bandbreedte voor het drie-sterrensegment.
Aangezien voor alle segmenten sprake is van maatwerk, gelden de bovenstaande grondprijzen uitsluitend als indicatie.

Voor **hotelappartementen** gelden afwijkende grondprijsniveaus, die eveneens worden bepaald op basis van maatwerk.

Depreciatie

Voor **congresruimte** geldt tevens een grondprijsbepaling op basis van maatwerk.
Voor alle bestaande rechten van erfpacht. In paragraaf 3.2 worden de regels met betrekking tot bestaande met de bestemming kantoorruimte of bedrijfsruimte behandeld. Deze zijn ook van toepassing op rechten met de bestemming hotel.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon voor 10 of voor 25 jaar.

	Burgemeester en wethouders stellen elk kwartaal de canonpercentage vast. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd. Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij wijziging van de canon.
Afkoop van de canon	Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht. Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van een actueel afkooppercentage. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd. Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor een tweede tijdvak van maximaal 50 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 25%.
BTW	Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal tegen het dan geldende tarief.

Hoofdstuk 6 Recreatieve voorzieningen en leisure

Omschrijving

Onder **recreatieve voorzieningen** en **leisure** worden verstaan een al dan niet overdekte ruimte die een functie heeft voor de vrijetijdsbesteding van mensen, waarbij de hoofdfunctie niet winkelruimte, horeca of hotel is. Het specifiek gebruik van de bestemming en het bebouwde oppervlak moeten in de erfpachtakte vastgelegd worden.
Met ingang van 2003 geldt voor deze bestemmingscategorie een apart grondprijsbeleid. De grondprijzen voor overige functies (hoofdstuk 7) zijn voor deze categorie derhalve niet meer van toepassing.
De bestemmingscategorie recreatieve voorzieningen en leisure is ruim. Het kan hierbij gaan om een groot scala aan activiteiten, die diverse verschijningsvormen hebben. In de Bestemmingscatalogus, die achter in deze Handleiding is opgenomen, wordt een niet-limitatieve lijst van activiteiten genoemd die onder de bestemming recreatieve voorzieningen en leisure vallen.
In veel gevallen is sprake van een combinatie van één of meer van de volgende bestemmingen: *winkel*, *horeca*, *hotel* en *recreatieve voorzieningen en leisure.* Hierbij geldt dat de bestemming die overwegend voorkomt (meer dan de helft van het vloeroppervlak of kaveloppervlak) maatgevend is. Voor grotere rechten van erfpacht is het mogelijk diverse bestemmingen naast elkaar te gebruiken.

Grondprijs

Recreatieve voorzieningen en leisure vallen vooralsnog onder **maatwerk**. De reden hiervoor is dat het om een zeer brede bestemmingscategorie gaat, waarbij de residueel berekende grondprijzen per situatie erg kunnen verschillen. De afdeling Grondprijsbeleid adviseert bij toepassing van deze bestemmingscategorie.

FSI-regel voor leisure en recreatieve voorzieningen

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

- *indien FSI < 1: grondprijs * m² grond;*
- *indien FSI ≥ 1: grondprijs * m² bvo.*

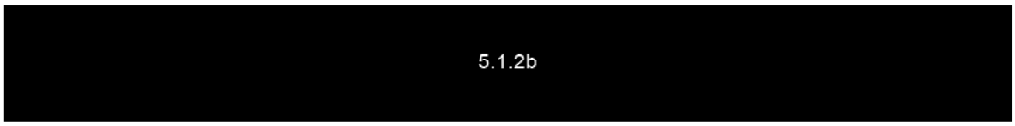
Aanvullende tarieven en reducties

Voor **onbebouwde terreinen bij recreatieve functies en leisure** geldt dat de bovengenoemde grondprijs mag worden vermenigvuldigd met de factor 0,2. Bij toepassing van deze factor moet de afdeling Grondprijsbeleid geraadpleegd worden.

Depreciatie

Voor alle bestaande rechten van erfpacht. In paragraaf 3.2 worden de regels met betrekking tot bestaande rechten met de bestemming kantoorruimte of bedrijfsruimte behandeld. Deze zijn ook van toepassing op rechten met de bestemming overige functies.

5.1.2b



Canon	De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon voor 10 of voor 25 jaar. Burgemeester en wethouders stellen elk kwartaal de canonpercentage vast. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd. Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij wijziging van de canon.
Afkoop van de canon	Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht. Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van een actueel afkooppercentage. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd. Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor een tweede tijdvak van maximaal 50 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 25%.
BTW	Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal tegen het dan geldende tarief.

Hoofdstuk 7 Overige functies

Omschrijving

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

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

Voor **recreatieve voorzieningen** en **leisure** geldt met ingang van 2003 een apart grondprijsbeleid, dat in hoofdstuk 6 wordt beschreven.
Onder **zendmasten** wordt verstaan antennes, antennemasten en bijbehorende apparatuurkasten ten behoeve van telecommunicatie. Hiervoor gelden aparte grondprijzen. Zie hieronder bij "Aanvullende tarieven en factoren".
Nota bene: Ruimten die gebruikt worden als wonen, kantoor-, congres-, bedrijfs-, winkelruimte, hotel, horeca of parkeren door instellingen of bedrijven die zich bezig houden met de bovengenoemde activiteiten vallen niet onder de categorie 'overige functies'. Hiervoor geldt een grondprijs zoals aangegeven in de voorgaande hoofdstukken.

Grondprijs

Overige functies worden onderscheiden in niet-commerciële en commerciële functies:

- Er is sprake van een **commerciële functie**, indien de functie volgens de inspecteur van de Rijksbelastingen wordt gebruikt door een onderneming of onderneming in de zin van de Wet op de Inkomstenbelasting of de Wet op de Vennootschapsbelasting.
- Er is sprake van een **niet-commerciële functie**, indien de functie niet voldoet aan de eisen die aan commerciële functies worden gesteld.

Voor overige functies gelden de onderstaande grondprijzen:

commerciële overige functies	€ 222 per m² bvo
niet-commerciële overige functies	€ 145 per m² bvo

Nota bene:

- Huisartsenpraktijken en kinderdagverblijven vallen altijd onder het niet-commerciële tarief.
- Stadsdeelkantoren dienen als geheel als sociaal maatschappelijke voorziening te worden beschouwd.

FSI-regel voor overige functies

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

- *indien FSI < 1: grondprijs * m² grond;*
- *indien FSI ≥ 1: grondprijs * m² bvo.*

Aanvullende tarieven en reducties

Voor **onbebouwde terreinen bij overige functies** geldt dat de bovengenoemde grondprijs mag worden vermenigvuldigd met de factor 0,2. Bij toepassing van deze factor moet de afdeling Grondprijsbeleid geraadpleegd worden.

Lagenfactor

Indien een functie behorende tot de categorie **niet-commerciële** overige functies in meerdere bouwlagen worden gerealiseerd, dient de grondprijs te worden

vermenigvuldigd met een zogenoemde lagenfactor. De lagenfactor is afhankelijk van het aantal bouwlagen. Zie volgende tabel.

Lagenfactoren niet-commerciële overige functies

Aantal lagen	1 - 2	3 - 10	meer dan 10
Lagenfactor	1,00	0,925	GPB

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

Aanvullende tarieven en reducties

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

Voor **onbebouwde terreinen bij overige functies** geldt dat de bovengenoemde grondprijs mag worden vermenigvuldigd met de factor 0,2. Bij toepassing van deze factor moet de afdeling Grondprijsbeleid geraadpleegd worden.

Het plaatsen van **zendmasten** voor commercieel gebruik (GSM, UMTS) op gebouwen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven leidt niet tot een verhoging van de grondwaarde. Voor het plaatsen van een opstelpunt (antennemast met apparatuurgebouwtje) op door de gemeente in huur uit te geven grond wordt een jaarhuur gerekend van € 17.017 exclusief BTW. Voor nadere informatie: zie de nota Grondprijsbeleid voor Zendmasten.

Voor **windmolens** geldt stadsbreed een grondprijs die op basis van maatwerk tot stand komt.

Depreciatie

Voor alle bestaande rechten van erfpacht. In paragraaf 3.2 worden de regels met betrekking tot bestaande rechten met de bestemming kantoorruimte of bedrijfsruimte behandeld. Deze zijn ook van toepassing op rechten met de bestemming overige functies.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon voor 10 of voor 25 jaar. Burgemeester en wethouders stellen elk kwartaal de canonpercentage vast. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij wijziging van de canon.

Afkoop van de canon	Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht. Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van een actueel afkooppercentage. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd. Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor een tweede tijdvak van maximaal 50 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 25%.
BTW	Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van de eerste paal tegen het dan geldende tarief.

Hoofdstuk 8 Parkeren

8.1 Algemeen

Omschrijving

Onder **parkeren** wordt verstaan het gebruik van een terrein c.q. ruimte of een gedeelte daarvan voor het parkeren van motorrijtuigen overeenkomstig de bestemming.
Binnen de hoofdbestemming parkeren bestaan verschillen de exploitatie- en bouwvormen. Er wordt een onderscheid gemaakt naar de volgende exploitatievormen:

- parkeren ten behoeve van woningbouw;
- parkeren ten behoeve van kantoren;
- parkeren op bedrijventerreinen;
- parkeren ten behoeve van detailhandel en horeca;
- parkeren ten behoeve van hotels;
- parkeren ten behoeve van overige functies;
- parkeren als zelfstandige voorziening.

Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt naar de volgende bouwvormen:

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

Grondprijs

De vaststelling van de grondprijs voor parkeren is maatwerk. De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van de exploitatie- én bouwvorm. Per vorm wordt in dit hoofdstuk aangegeven op welke manier de grondprijs wordt bepaald. Voor de grondprijs van een parkeervoorziening dient altijd advies te worden ingewonnen bij de afdeling Grondprijsbeleid. De in dit hoofdstuk genoemde prijzen zijn indicatief
Nota bene: Het onderstaande geldt voor nieuwe uitgiften. Voor bestaande erfpachtrechten: zie bijlage A.

8.2 Woningbouw marktsector

De grondprijs voor parkeervoorzieningen bij marktsectorwoningen wordt op residuele wijze berekend, waarbij de grondwaarde de marge tussen de marktwaarde en de stichtingskosten bedraagt. De marktwaarde wordt bepaald door de locatie, de bouwvorm en het parkeerregime. De stichtingskosten hangen af van het type parkeervoorziening: de aanleg van een onbebouwde parkeerplaats op het maaiveld is aanzienlijk goedkoper dan de realisatie van geheel verdiepte parkeerkelders.

Meergezinswoningen, gebouwde parkeervoorzieningen

Gebouwde parkeervoorzieningen behorende bij woningen worden doorgaans gelijktijdig met de woning aan gebruiker verkocht, waardoor het beleid per woningtype, locatie en bouwvorm verschilt. Met name in de perifere delen van de stad waar nog geen betaald parkeren is ingevoerd, kan sprake zijn van onrendabele garages. Wanneer sprake is van een onrendabele top op een parkeervoorziening, bestaat de mogelijkheid een gedeelte daarvan ten laste te brengen van de grondexploitatie. Voorwaarde is dat de onrendabele top wordt aangetoond en dat de parkeervoorziening **stedenbouwkundig noodzakelijk** is. De maximale bijdrage uit de grondexploitatie bedraagt **€ 7.000** per parkeerplaats in tariefgebied B en **€ 12.000** in tariefgebied C (bedragen inclusief BTW). De precieze bijdrage wordt per project door de afdeling Grondprijsbeleid van het Ontwikkelingsbedrijf bepaald.
In onderstaande tabel wordt per tariefgebied een indicatie gegeven van de bandbreedte waarbinnen de commerciële waarde en de bouwkosten, alsmede de daarvan afgeleide grondwaarde, van *geheel verdiepte en traditioneel ontsloten parkeerkelders* zich bevinden. Grondprijzen voor andere gebouwde parkeervoorzieningen worden op basis van de specifieke omstandigheden, commerciële waarde en bouwkosten per geval bepaald.

Grondprijzen (per plaats, exclusief BTW) voor geheel verdiepte parkeervoorzieningen behorende bij woningen

	Marktwaarde	Stichtingskosten (incl. BTW)	Grondprijs (excl. BTW)
Binnenstad	€ 45.000 - €115.000	€ 32.000	Maatwerk
Oud-Zuid, Zuideramstel, Oost/Watergraafsmeer, Oostelijk Havengebied, IJ-oevers	€ 25.000 - € 70.000	€ 32.000	€ 0 - € 32.500
Westerpark, Oud-West, Zeeburg, De Baarsjes, Bos en Lommer, IJburg	€ 20.000 - € 50.000	€ 27.000	€ 0 - € 19.250
Zuidoost, Slotervaart/Overtoomse Veld, Geuzenveld Slotermeer, Osdorp, Amsterdam Noord	€ 15.000 - € 30.000	€ 27.000	€ 0 - € 2.500

Nota bene: de grondprijs voor parkeerplaatsen in halfverdiepte en niet-verdiepte inpandige parkeergarages kan tot € 25.000 hoger zijn, aangezien de stichtingskosten van deze plaatsen lager zijn dan het niveau dat in bovenstaande tabel wordt aangehouden voor geheel verdiepte parkeervoorzieningen. De stichtingskosten voor parkeerplaatsen 'in de open lucht' zijn nog lager, echter: deze plaatsen zullen in de regel tevens een lagere marktwaarde kennen dan inpandige plaatsen.

Meergezinsw

De grondprijzen voor ongebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van privé-

oningen, ongebouwde parkeervoorzieningen

gebruik door bewoners zijn in beperkte mate afhankelijk van het woningtype. De grondprijs is vooral afhankelijk van de locatie en wordt per geval bepaald.

Eengezinswoningen

Bij eengezinswoningen wordt in principe op eigen erf geparkeerd. Woning en parkeerplaats worden als geheel aangeboden, de waarde van de parkeerplaats maakt onderdeel uit van de VON-prijs van de woning. De grondwaarde voor de parkeerplaats wordt niet expliciet bepaald, maar maakt impliciet deel uit van de grondprijs voor het geheel van woning plus parkeervoorziening.

Vrije huursector

De grondprijs voor parkeervoorzieningen bij vrije sectorhuurwoningen hangt af van de stichtingskosten en de commerciële waarde per plaats. De commerciële waarde, welke wordt afgeleid van de huur die per plek in rekening wordt gebracht, is afhankelijk van de locatie en het parkeerregime.
De grondprijs wordt per project op basis van maatwerk vastgesteld door de afdeling Grondprijsbeleid van het Ontwikkelingsbedrijf.

Risico-delings-regeling

In aansluiting op het grondprijsbeleid voor woningbouw vormt een risicodeling exclusief de kikkersprong bij gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van marktsectorwoningen een vast onderdeel van de erfpachtaanbieding.

8.3 Woningbouw sociale huursector

Woningbouw, sociale huursector

Voor parkeerplaatsen ten behoeve van sociale huurwoningen wordt bij nieuwbouw geen grondprijs in rekening gebracht. In geval van parkeervoorzieningen met een aangetoonde onrendabele top wordt 50% van de onrendabele top ten laste van de grondexploitatie gebracht. Voorwaarde voor een bijdrage aan de aangetoonde rendabele top is dat de parkeervoorziening **stedenbouwkundig noodzakelijk** is

8.4 Kantoren en bedrijventerreinen

Kantoren

De grondprijs voor parkeervoorzieningen ten behoeve van kantoren wordt op residuele wijze bepaald, en is met name afhankelijk van de huurwaarde en de stichtingskosten per parkeerplaats. Huren en stichtingskosten verschillen per locatie en bouwvorm.
De huurwaarde wordt vooral bepaald door de locatie, het parkeerregime en de bouwvorm: ongebouwde parkeerplaatsen (parkeren in de open lucht) kennen in de regel een lagere huurwaarde dan plaatsen in een inpandige garage.
De stichtingskosten hangen af van de bouwvorm: de realisatie van verdiepte inpandige garages is bijvoorbeeld duurder dan de realisatie van inpandige garages op maaiveldniveau.
Parkeervoorzieningen die passen binnen het streven naar intensief ruimtegebruik kunnen op bepaalde locaties onrendabel zijn; de stichtingskosten zijn hoger dan de commerciële waarde van de garage. Voor deze gevallen bestaat de mogelijkheid van een bijdrage uit de grondexploitatie ter compensatie van de onrendabele top mits de parkeervoorziening **stedenbouwkundig noodzakelijk** is. Deze bijdrage wordt op basis van maatwerk door het Ontwikkelingsbedrijf vastgesteld. De maximale bijdrage uit de grondexploitatie bedraagt **€ 7.000** per parkeerplaats in tariefgebied B en **€ 12.000** in tariefgebied C (bedragen inclusief BTW).
In de onderstaande tabel wordt per tariefgebied en per type parkeervoorziening een indicatie gegeven van de bandbreedte waarbinnen de bijbehorende grondprijs zich bevindt. Voor losstaande gebouwde voorzieningen zijn geen bandbreedtes opgenomen, als gevolg van het feit dat de diversiteit in verschijningsvormen groot is. De indeling in drie tariefgebieden in onderstaande tabel sluit aan bij de Verordening Parkeerbelastingen. In Bijlage A worden de grenzen van de tariefgebieden precies aangegeven.

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

Type	Tariefgebied		
	A	B	C
maaiveld, ongebouwd	Maatwerk	€ 5.1.2b - € 5.1.2b	€ 5.1.2b - € 5.1.2b
maaiveld, gebouwd	Maatwerk	Maatwerk	Maatwerk
inpandig, maaiveld	€ - €	€ - €	€ - €
inpandig, half verdiept	€ - € 5.1.2b	€ - € 5.1.2b	€ - € 5.1.2b
inpandig, geheel verdiept	€ - €	€ - €	€ - €

Nota bene: bepaalde locaties en projecten, zoals de Zuidas welke deels in gebied C ligt, vertonen een beeld dat afwijkt van de grote lijn die in bovenstaande tabel wordt aangegeven.

Kantoorachtig gebruik	Bij bedrijven met een kantooraandeel in het bvo tussen 30% en 70% is de grondprijs voor parkeervoorzieningen afhankelijk van de FSI van het terrein: • Bij een FSI < 1 gelden grondprijzen voor de hoofdbestemming per m² kaveloppervlak (analoog aan de bedrijventerreinen) en wordt geen aparte grondprijs in rekening gebracht voor parkeervoorzieningen. • Bij een FSI > 1 gelden de grondprijzen voor de hoofdbestemming per m² bvo en worden de grondprijzen voor parkeervoorzieningen residueel berekend.
Bedrijventerreinen	Parkeren op bedrijventerreinen geschiedt doorgaans op eigen terrein, op maaiveld. Wanneer sprake is van bedrijvigheid met een klein kantooraandeel (<30%), wordt de grondprijs van het perceel op basis van het kaveloppervlak en de grondprijs voor bedrijvigheid bepaald en wordt voor de genoemde parkeervorm geen aparte grondprijs in rekening gebracht.

8.5 *Parkeren ten behoeve van detailhandel, horeca, leisure, recreatie en overige functies*

De parkeervoorzieningen bij deze verzameling van functies vertonen een dusdanige variatie voor wat betreft bouwvorm en wijze van exploitatie, dat het niet mogelijk is grondprijsindicaties hiervoor af te geven. Per situatie wordt op basis van maatwerk een residuele grondprijs vastgesteld.
Wanneer sprake is van een onrendabele exploitatie, bestaat de mogelijkheid om op basis van een maatwerkadvies van het Ontwikkelingsbedrijf bestuurlijke besluitvorming uit te lokken omtrent een gemeentelijke bijdrage ter compensatie van een gedeelte van de onrendabele top.

8.6 *Zelfstandige parkeervoorzieningen*

Zelfstandige parkeervoorzieningen

Onder zelfstandige parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen verstaan welke als op zichzelf staand object worden geëxploiteerd en waarin parkeerplaatsen worden verhuurd (en eventueel verkocht) aan willekeurige gebruikers. De grondprijs voor deze vorm wordt per situatie residueel bepaald.
Wanneer sprake is van een onrendabele exploitatie, bestaat de mogelijkheid om op basis van een maatwerkadvies van het Ontwikkelingsbedrijf bestuurlijke

Canon

besluitvorming uit te lokken omtrent een gemeentelijke bijdrage ter compensatie. De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon voor 10 of voor 25 jaar. Burgemeester en wethouders stellen elk kwartaal de canonpercentage vast. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij wijziging van de canon.

Afkoop van de canon

Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.
Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van een actueel afkooppercentage. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.

Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor een tweede tijdvak van maximaal 50 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 25%.

Belastingen

Nieuwe uitgiften
Bij uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond is BTW verschuldigd op de datum van de eerste paal (economische levering). Tariefwijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing. Het hoge BTW-tarief bedraagt 19%.
Bestaande erfpachtrechten
In geval van bestaande erfpachtrechten is, afhankelijk van de situatie, BTW dan wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief voor Overdrachtsbelasting bedraagt 6%.

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

Bijlagen

Bijlage A	Tariefsgebieden parkeren
Bijlage B	Stichtingskosten woningbouw
Bijlage C	Stichtingskosten kantoren
Bijlage D	Gebruiksoppervlak
Bijlage E	Bruto vloeroppervlak
Bijlage F	Risicodeling bij woningbouw
Bijlage G	Gebruikte afkortingen en begrippen
Bijlage H	Bebouwingswijziging bestaande rechten: vrijstelling uitbreiding eerste 15 m² en substantiële wijziging
Bijlage I	Kaarten
Bijlage J	Bestemmingscatalogus

Bijlage A Tariefsgebieden parkeren

Zelfstandige parkeervoorzieningen

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

Bestaande erfpachtrechten

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

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

De grenzen van Tariefgebied A worden gevormd door:

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

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

- het midden van de Europaboulevard tussen de A10 en De Boelelaan;
- de zuidzijde van De Boelelaan, de rijweg tot aan de gevellijn, tussen de Europaboulevard en de Asingaborg;
- de oostzijde van de Asingaborg tot aan de fysieke afscheiding van de Groningenstraat;
- de zuidzijde van de Groningenstraat tot het hart van de Buitenveldertselaan;
- het hart van de Buitenveldertselaan zuidelijk tot aan de noordzijde van de Arent Janszoon Ernststraat;
- de noordzijde van de Arent Janszoon Ernststraat, met aan de noordkant als grens de terreinen van de Vrije Universiteit / het Academisch Ziekenhuis van de Vrije Universiteit;

- de noordzijde van de Overijsselweg, met aan de noordkant als grens de terreinen van de Vrije Universiteit / het Academisch Ziekenhuis van de Vrije Universiteit;
- het verlengde van de Overijsselweg tot aan de Amstelveenseweg;
- het hart van de Amstelveenseweg tot aan het verlengde van de IJssloot;
- de IJssloot volgend tot aan de Jachthavenweg;
- de westzijde van de Jachthavenweg tot aan het Jollenpad;
- naar het westen via de zuidzijde van het Jollenpad;
- naar het noorden via de westzijde van het Punterspad tot aan de A10.

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

Nota Bene

In het grondprijsbeleid valt stadsdeel Amsterdam Noord onder tariefgebied C in plaats van in B.
In het grondprijsbeleid vallen het Oostelijk Havengebied en Buitenveldert in tariefgebied B in plaats van in C.
Een kaart met een overzicht van de tariefgebieden is opgenomen in bijlage H.

Bijlage B Stichtingskosten woningbouw

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

Woningbouw

De ontwikkeling van de bouwkosten heeft grote invloed op de hoogte van de grondprijzen. Voor deze Handleiding is uitvoerig onderzoek gedaan naar de stichtingskosten van woningen. Deze normbedragen zijn vervolgens gebruikt om te komen tot de residueel bepaalde grondprijzen.
Bij de residuele benadering wordt de grondwaarde bepaald door de Vrij-Op-Naamprijs te verminderen met de stichtingskosten. De bouwkosten worden gevormd door de aanneemsom en de bijkomende kosten. Verschillende factoren dragen bij aan de stijging van de bouwkosten. De belangrijkste stijging wordt veroorzaakt door de reguliere stijging van de loon-, materiaal- en materieelkosten.
In Amsterdam wordt het zgn. Amsterdams Pakket Duurzaam Bouwen toegepast, dit is gebaseerd op het Nationaal Pakket. Dit pakket bestaat uit een aantal vaste maatregelen die voor elk project gelden plus een aantal variabele maatregelen. De maatregelen sluiten zoveel mogelijk aan bij de voor Amsterdam geldende Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw.
Zowel de eisen op (steden)bouwkundig gebied als eisen ten gevolge van de regelgeving, zoals bouwbesluit-eisen, politiekeurmerk, milieueisen (duurzaam bouwen), ARBO enzovoort zijn de laatste jaren aangescherpt. De kosten die samenhangen met deze eisen zoals die nu gelden, zijn bij de berekeningen van de algemene bouwkosten voor de bepaling van de grondprijspercentages in de Handleiding 2001 meegenomen. In het voorjaar van 2002 verschijnt het nieuwe geconverteerde bouwbesluit, met hierin verhoogde kwaliteitseisen. De hogere stichtingskosten die deze eisen met zich meebrengen, zijn vooralsnog niet meegenomen omdat nu nog niet duidelijk is welke aanpassingen er worden doorgevoerd.
Hieronder wordt een en ander uitgelegd over de het bepalen van de normbedragen voor de bouwkosten met betrekking tot woningbouw.

Locatie

Bij het bepalen van de bouwkosten van een woning is rekening gehouden met de locatie waar deze woning gerealiseerd wordt.
In de Handleiding is uitgegaan van drie gebieden:

- **binnen de gordel '20-'40,**
- **op de gordel '20-'40,**
- **buiten de gordel.**

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

Projectgrootte

Net als vorig jaar wordt geen onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige woningbouwprojecten. De projectgrootte die is gehanteerd om te komen tot het referentie stichtingskostenmodel is 55 woningen.

Woningsoort

Net als voorgaande jaren wordt in de Handleiding onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen.

Eengezinswoningen

De diversiteit van laagbouwmodellen/eengezinswoningen is enorm groot. Voor het referentiemodel is uitgegaan van een luxe woning bestaande uit 2 ½ laag met dakterras en een plat dak. Er is uitgegaan van een gemiddelde blokgrootte van 8 woningen in een rij.

Meergezinswoningen

Voor de meergezinswoningen is uitgegaan van het referentieplan van 2002. Hierin is rekening gehouden met het Bouwbesluit 2003 en aanvullende eisen opgenomen in de Richtlijnen Kwaliteit woningbouw Amsterdam.
Het referentieproject bestaat uit 55 woningen in 5 á 7 bouwlagen, in twee gekoppelde bouwblokken op een halfverdiepte parkeergarage. Er is sprake van liftontsluiting in combinatie met galerijen.

Woninggrootte

In het algemeen geldt: hoe groter de woning, hoe lager de bouwkosten per vierkante meter. De basiskosten van een grote en een kleine woning ontlopen elkaar niet zo veel. Bepaalde kosten moeten sowieso gemaakt worden, bijvoorbeeld de kosten van CV, badkamer, keuken, wc, schoorsteen. De kosten van een lift of trappenhuis naar een grote of een kleine woning zijn gelijk.
Bij de normeengezinswoning is uitgegaan van 115 m².
Bij de normmeergezinswoning is uitgegaan van 103 m².

Verhouding VON-prijs/kwaliteit

De duurdere sectoren verschillen t.o.v. het sociale huurniveau onder andere in duurdere afwerking (wand- en vloertegels, hekwerken, keukenblokken, sanitair, enzovoort). Bij hogere VON-prijzen is extra ruimte voor hogere kwaliteit. Hoewel niet altijd exact aan te geven is waar die kwaliteit te vinden is, komen uit de praktijk signalen dat diverse projecten moeilijk tot stand komen doordat er bij het afgeven van grondprijzen onvoldoende ruimte aanwezig is voor hogere kwaliteit. Het lijkt daarom reëel hier extra rekening mee te houden. Door systematisch rekening te houden met extra kwaliteit (wat nu in de tabellen het geval is) bestaat wel het risico dat dit soms ten onrechte is.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn de kosten die gemaakt worden om een plan te ontwikkelen. Hierbij moet o.a. gedacht worden aan het architectenhonorarium, de aansluitkosten, bouwvergunningleges, kosten van het Garantie Instituut Woningbouw, renteverlies van de bijkomende kosten, verkoopkosten en advertenties, notariskosten, kosten winst en risico van projectontwikkeling.
De bijkomende kosten zijn gebaseerd op de uitgangspunten zoals geformuleerd door de SKW (Stichting Kosten-kwaliteitszorg Woningbouw). Landelijk bestaat over deze normen min of meer consensus. Van een aantal posten zijn de bedragen verhoogd, om zodoende rekening te houden met de zgn. Amsterdamse situatie (o.a. architect, aansluitkosten). Vaak zal een ontwikkelaar in zijn kostenopzet hogere bedragen hanteren, vooral ten aanzien van ontwikkelingskosten en winst en risico.

Rol van de Grondbank

In de stichtingskostenopzet die als basis dient voor de normgrondprijzen, is geen post opgenomen voor kosten die samenhangen met het geschikt maken van de grond voor het beoogde gebruik (bijvoorbeeld: bodemsaneringskosten).
Gangbaar is dat grond bij uitgifte in erfpacht geschikt voor gebruik wordt geleverd. De erfpachter hoeft derhalve geen kosten te maken om de grond geschikt te maken, en is er geen aanleiding om in de opzet van de normstichtingskosten met dergelijke kosten rekening te houden.
In gevallen waarin geen sprake is van reeds geschikte grond, terwijl de gemeente wel eisen stelt die tot gevolg hebben dat de erfpachter kosten moet maken voor het geschikt maken van de grond, dient de volgende lijn te worden aangehouden:

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

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

Bijlage C Stichtingskosten kantoren

Uitgangspunten normkostenberekening kantoren

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

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

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

	Kwaliteitssegment			
Omschrijving	**Basis**	**Midden**	**subtop**	**Top**
vloerbelasting	n.v.t.	50% bebouwd	100% bebouwd	100% bebouwd
overspanning vloeren	7,20 m1	7,20 m1	kolomvrij	kolomvrij
gevel (dicht)	baksteen	baksteen	natuursteen	rvs / glas
gevel (open)	(hard)houten kozijnen	aluminium	vliesgevel	vliesgevel
verdiepingshoogte	3,40 m[1]	3,60 m[1]	3,70 m1	3,80 m1
trappen	prefab standaard	prefab standaard	beton/staal	beton/staal/glas
traphekken	staal gepoedercoated	staal gepoedercoated	rvs + glas	rvs + glas
trapafwerking	tapijt	kunststeen	hout	hout/natuursteen
dakranden	aluminium daktrim	dakkap (gezet)	sier dakrand	sier dakrand
afwerking kantoor:				
– **vloer**	cement dekvloer	cement dekvloer	verhoogde vloer	computervloer
– **wanden**	spuitwerk	spuitwerk	glasvlies	glasvlies
– **plafond**	platen	bandraster	bandraster	metalen panelen
afwerking toiletten:				
– **vloer**	tegels 100 x 100	tegels 200 x 200	kunststeen	hardsteen
– **wanden**	tegels 150 x 150	tegels 200 x 200	tegels (extra)	mozaïek
– **plafond**	gipsvinyl	gipsvinyl	hout	gips + schuurwerk
zonwering	handmatig (75%)	centraal elektrisch. (75%)	decentraal elektrisch.	in klimaatgevel
installaties:				
– **verwarming**	radiatoren	radiatoren	luchtverwarming	luchtverwarming
– **luchtbehandeling**	3 voudige ventilatie topkoeling	VAV-inductie koeling	VAV-inductie	koelplafonds
– **warmtelast**	35 W/m²	45 W/m²	55 W/m²	65 W/m²
– **armaturen**	armaturen 400 lux	HF-armaturen 400 lux	TL-5	indirect
– **sanitair**	duoblock + wastafel	wandclosets	wandclosets	wandclosets
– **sprinkler**	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
– **flexibiliteit elektra**	geen	geen	verhoogde vloer	computervloer

Naast de genoemde vier segmenten wordt voor de absolute top nog de zogenaamde Zuidas-kwaliteit gehanteerd. De kwaliteit die bij dit segment behoort moet gezien worden als extreem, zowel in de keuzes van materiaal als gebouwvorm. Tevens zal deze kwaliteit alleen gerealiseerd worden op absolute toplocaties.
De segmenten zijn in de praktijk niet strak afgebakend zijn, maar lopen in elkaar over. Om die reden worden in de tabel 'kengetallen kantoren' bandbreedten genoemd.

Kengetallen kantoren

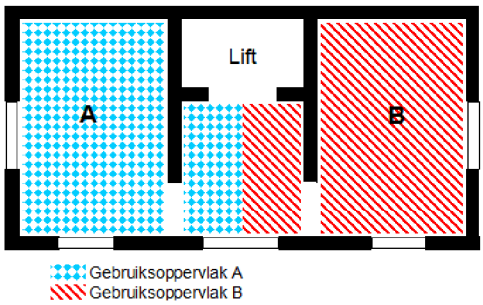
Bij de vaststelling van de grondprijzen voor kantoren (kantoorprojecten met een kantoorvloeroppervlakte van meer dan 70%) is rekening gehouden met de onderstaande kengetallen:

Kwaliteits segment	Huur (€/m² vvo)	BAR (%)	Vormfactor	Stichtingskosten (ex. BTW/m² bvo)
Basis	tot € 159	7,75 % - 8 %	86 % - 90 %	€ 1.083 - € 1.256
Midden	€ 159 - € 204	7,5 %	84 % - 87 %	€ 1.336 - € 1.468
Subtop	€ 204 - € 250	7,0 % - 7,5 %	81 % - 85 %	€ 1.747 - € 1.873
Top	€ 250 - € 363	6,75 %	78 % - 82 %	€ 1.952 - € 2.093
Zuidas	vanaf € 295	6,5 %	75 % - 80 %	€ 2.525 - € 2.682

Bijlage D Gebruiksoppervlak[1]

1 Algemeen

Het gebruiksoppervlak van een ruimte is al het vloeroppervlak tussen de muren of afscheidingen. Hierbij wordt niet meegerekend:



- Een stalling of bergingsruimte,
- Een buiten ruimte,
- Een ruimte groter dan 0,5 m^2 voor het onderbrengen of bedienen van installaties voor het gebouw of zelfstandige onderdelen daarvan, (aansluitingen op nutsvoor-zieningen, tussenvloeren voor installaties, etc.)
- Ruimte voor verticaal verkeer (trappen, liften) behalve in een woning of logiesbedrijf.
- Een voorziening voor verticaal verkeer groter dan 2,5 m^2.

en zonder het meerekenen van:

- Deeloppervlakten waarboven de netto hoogte lager is dan 1,5 m, behalve vloeren onder trappen en dergelijke met een oppervlakte kleiner dan 2,5 m^2,
- Een vide of schalmgat waarvan de oppervlakte groter is dan 4 m^2,
- Een al dan niet toegankelijk leidingschacht,
- Een dragende binnenwand,
- Een vrijstaande dragende wandschijf of kolom met een grondvlak groter dan 0,5m^2.

Bij het bepalen van de grenzen van de oppervlakte wordt een incidentele in- of uitspringend bouwdeel genegeerd als deze oppervlakte kleiner is dan 0,5 m^2.
Het gebruikersoppervlak van een gebouw is de som van de gebruiksoppervlakten van alle aparte gebruiksfuncties inclusief de verrekeningen die onder 2 en 3 worden genoemd.

2 Gebruiksoppervlakte bij twee of meer gebruiksfuncties

In een gebouw waarbij de gebruiker(sgroep) van een gebouw is aangewezen op gemeenschappelijke sanitaire of verblijfsruimten en twee of meer aparte gebruiksfuncties in het gebouw aanwezig zijn, dan dient bij het gebruiksoppervlak van één aparte gebruiksfunctie het voldende te worden opgeteld:

1. een evenredig deel van de gebruiksoppervlakte van de gemeenschappelijke sanitaire of verblijfsruimten,
2. de gebruiksoppervlakte van de ruimte die de kortste looproute vormt tussen de toegang van de aparte gebruiksfunctie en toegang van de gemeenschappelijke sanitaire of verblijfsruimten.

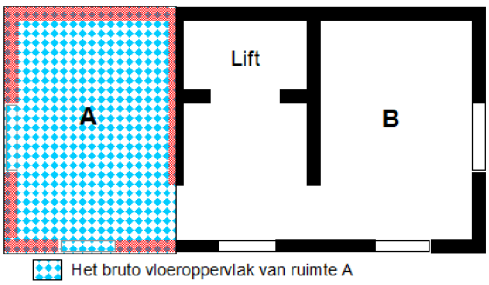
Met andere woorden: bij gedeelte functies wordt een evenredig gedeelte van de oppervlakte daarvan toegerekend.

[1] Bij twijfel over de wijze van vaststellen van het gebruiksoppervlak is NEN 2580 / 4.8 maatgevend. De volledige tekst is onder andere opgenomen in de bijlage van de handleiding Grondprijsbepaling 2002

Bijlage E Bruto vloeroppervlak

1 Algemeen

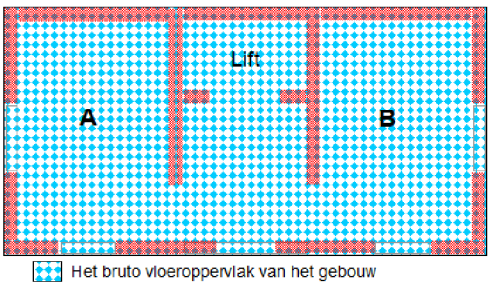
Het bruto vloeroppervlak van een ruimte is de oppervlakte van de ruimte en alles wat bij die ruimte hoort om hem mogelijk te maken. Dit wil zeggen inclusief muren en andere constructies gemeten langs de buitenomtrek.[2]
Als de ruimte muren deelt me een aangelegen ruimte wordt het oppervlakte van deze muur tot aan de hartlijn meegerekend. Een buitenmuur wordt helemaal meegerekend met het bruto vloeroppervlak.
Een schalmgat of vide met een oppervlakte van groter dan 4 m^2 wordt niet meegerekend voor het bruto vloeroppervlak.



Bij het bepalen van de grenzen van de oppervlakte wordt een incidentele in- of uitspringend bouwdeel genegeerd als deze oppervlakte kleiner is dan 0,5 m^2.

2 Bruto vloeroppervlakte van een gebouw

Het bruto vloeroppervlak van een gebouw is de som van alle bruto vloeroppervlakten van alle (binnen)ruimten van dat gebouw. Daar hoort ook de oppervlakte bij van "ruimten voor verticaal verkeer" (een trapgat of liftschacht) en leidingschachten. Hiervan geldt de oppervlakte op elke vloer (dus niet alleen de bodem van de liftschacht)
Verder wordt de oppervlakte van elke vrijstaande kolom buiten het gebouw met een oppervlakte groter dan 0,5 m^2 meegerekend.



De oppervlakten van buitenruimten zoals balkons, terrassen en niet gesloten galerijen wordt hierbij NIET meegerekend.

3 Bruto vloeroppervlakte van (niet-)overdekte buitenruimten van een gebouw

Om het bruto vloeroppervlak van de overdekte buitenruimten van een gebouw te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle buitenruimten bij elkaar opgeteld.
De oppervlakten van brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw horen daar NIET bij.
Voor een overdekte buitenruimte geldt het oppervlak dat de overdekking op de grond overdekt. De vloerconstructie of de manier van bestrating is daarop verder niet van invloed.
Op dezelfde manier wordt ook het bruto oppervlak voor de niet-overdekte buitenruimten van een gebouw bepaald. Ook hier worden de brand- en vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw NIET meegerekend.

---

[2] Bij twijfel over de manier van het bepalen van het bruto vloeroppervlak is de NEN 2580/4.2 maatgevend, de volledige tekst is onder andere opgenomen in bijlage van de handleiding 2002

Bijlage F Risicodeling bij woningbouw

Inleiding

De mogelijkheid van stijgingen van marktprijzen is de reden tot het invoeren van een regeling die de toename van de waarde van onroerend goed verdeelt onder de marktpartij(en) en de gemeente. Hiertoe is sinds 1995 in het grondprijsbeleid een optionele Afromingsregeling opgenomen. Deze is in 1998 vervangen door een verplicht op te nemen Risicodelingsregeling.

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

De risicodelingsregeling is in 2001 in een uniforme methode vervat. Hiermee is een einde gekomen aan de verschillende varianten van de risicodeling die bestonden in de praktijk. Hierdoor kan er geen sprake meer zijn van ongelijkheid in de stad hetgeen tot ongewenste situaties kan leiden. De in 2001 opgestelde risicodelingsregeling blijft gehandhaafd maar wordt in 2003 uitgebreid met een zogenaamde **kikkersprong**. De uitwerking van de regeling inclusief de kikkersprong is in deze bijlage opgenomen. Deze regeling die geldt in de hele stad, is compleet en behoeft geen nadere afspraken.

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

Wat is risicodeling?

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

Bij de huidige risicodelingsregeling wordt niet uitgegaan van het tweezijdig delen van het verschil in verkoopprijs / beleggingswaarde bij het maken van afspraken over de grondprijzen en bij verkoop / akteverlijden van de woningen. Om een tweetal redenen is van de regeling niet tweezijdig:

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

Deze regeling gaat alleen uit van deling van meeropbrengsten als gevolg van stijgende VON-prijzen tussen het moment van ondertekening van de afsprakenbrief en de verkoop van de woningen. De regeling is van toepassing indien de VON-prijzen met meer dan € 50 per m² inclusief BTW zijn gestegen (deze sprong van €50 is de 'kikkersprong'). De toename boven de € 50 per m² dient in de verhouding 25% en 75% over respectievelijk te gemeente en de ontwikkelaar te worden verdeeld. De eerst € 50 stijging van de VON-prijs komt dus in zijn geheel ten goede aan de ontwikkelaar.
Wanneer de VON-prijzen dalen of gelijk blijven, blijft de grondprijs van kracht die in de afsprakenbrief is vastgelegd.
Bij de mate waarin de gemeente deelt in meeropbrengsten, is rekening gehouden met de volgende risicoaspecten die worden gecompenseerd aan de ontwikkelaar:

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

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

Voor het jaar 2003 geldt als verdeling van de meeropbrengsten 25% voor de gemeente en 75% voor de ontwikkelaar.

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

Uitwerking van de risicodelingsregeling

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

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

B) Regeling:
Om bedragen vergelijkbaar te maken worden in deze regeling alle bedragen uitgedrukt in euro's per m² gbo. Immers, als er grotere woningen worden gerealiseerd dan wordt voor het extra oppervlak gewoon per m² betaald.
Het grondaandeel wordt altijd toegepast op de verkoopprijs die is afgesproken bij de eerste overeenkomst over de grondprijs (=basisprijs). De huidige risicodeling komt erop neer dat bij stijgende VON-prijzen, de ontwikkelaar over de stijging van de opbrengsten boven de € 50 per m² een percentage aan de gemeente betaalt.

Afhankelijk van de definitieve verkoopprijs kunnen twee situaties ontstaan.

1. De VON-prijzen stijgen
De grondprijs wordt berekend door:

a) De grondprijs toe te passen die in de grondprijsovereenkomst is overeengekomen en vervolgens
b) Indien de VON-prijzen met meer dan € 50 per m² inclusief BTW (VON) zijn gestegen, de toename boven € 50 per m² te verdelen over de gemeente en ontwikkelaar in de verhouding van resp. 25% en 75%.

Situatie 1 Definitieve VON-prijs is hoger dan grensprijs MGW Binnen de gordel	
Basisprijs gem. VON/m² GBO	€ 3.400/m² gbo
Grondprijs (incl. BTW)	€ 1.618/m² gbo

Definitieve verkoopprijs gem. VON/m² GBO	€ 3.850/m² gbo
Stijging verkoopprijs boven € 50 VON/m² gbo	€ 400/m² gbo
Risicodeling 25% incl BTW	€ 100/m² gbo
Totale grondprijs incl. BTW	€ 1.718/m² gbo

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

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

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

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

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

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

Lumpsum
Ook bij lumpsumprojecten is risicodeling verplicht. De gemeente koopt weliswaar een deel van haar risico af maar daar is in de grondprijs al rekening mee gehouden. De lumpsum dient als basisprijs waarbij het financiële voordeel door planoptimalisering ten goede komt aan de marktpartijen. Het is heel goed denkbaar dat de marktprijzen gedurende de ontwikkeling van het plan een aanzienlijke stijging c.q. daling doormaken. De volgende onderdelen zijn bij lumpsumprojecten met een dwingend karakter afgesproken tussen gemeente en marktpartij(en):

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

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

Bijlage G Gebruikte afkortingen en begrippen

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

AMH **Amsterdamse Middensegment Hypotheek**
Een door de gemeenteraad ingestelde hypotheekvorm om huishoudens met een middeninkomen in staat te stellen een huis te kopen.

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

Bvo **Bruto vloeroppervlak**
De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (zie bijlage E).

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

Gbo **Gebruiksoppervlak**
De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (zie bijlage D).

GPB **Grondprijsbeleid**
Hiermee wordt in deze handleiding bedoeld de afdeling Grondprijsbeleid van het Ontwikkelingsbedrijf.

OGA **Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam**

Ovb **Overdrachtsbelasting**
Overdrachtsbelasting wordt geheven indien onroerende zaken en zakelijke rechten ouder zijn dan twee jaar en wel in de volgende gevallen:
- economische én juridische verkrijging van een onroerende zaak;
- verkrijging van zakelijke rechten op een onroerende zaak;
- wijziging van zakelijke rechten op een onroerende zaak.

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

VON **Vrij-Op-Naam**
De koopsom van een nieuwbouwwoning betreft een Vrij-Op-Naam-prijs. Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn inbegrepen (dus ook BTW, maar exclusief bouwrente)

Vvo **Verhuurbaar vloer oppervlak**
Het verhuurbaar oppervlak is het gebruiksoppervlak aangevuld met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door het vermenigvuldigen van:
- de raamopeningen in de buitenmuur de afstand tussen de meetlijn van het netto vloeroppervlak en de binnenkant van het glas en

- de breedte van dat raam.

Het VVO geldt alleen voor niet-woonfuncties.

Bijlage H Bebouwingswijziging bestaande rechten: vrijstelling uitbreiding eerste 15 m² en substantiële wijziging

Inleiding

Indien de bebouwing op een erfpachtperceel verandert door volume-uitbreiding is er sprake van een bebouwingswijziging. Wijziging van het erfpachtrecht is dan noodzakelijk. Een bebouwingswijziging leidt tot waardeverandering van het perceel. Bij een waardevermeerdering wordt de geldende canon verhoogd. In deze bijlage wordt uitgelegd hoe omgegaan dient te worden bij bebouwingswijzigingen bij woningen en kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus.

Vrijstelling eerste 15 m²

Een erfpachter kan de bebouwing in de hoogte en de breedte uitbreiden: een zogenaamde verticale of horizontale bebouwingswijziging. Indien door de bebouwingswijziging de waarde van het erfpachtperceel toeneemt, is de erfpachter in beginsel een canonverhoging verschuldigd. Hierbij moet in eerste instantie bekeken worden of de bebouwingswijziging van substantiële aard is of dat het een bebouwingswijziging betreft waarvoor depreciatie van toepassing is. Er geldt echter een vrijstelling van de eerste 15 m² voor horizontale en verticale uitbreidingen van woningen en kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus. Uitbreidingen tot 15 m² kunnen zonder canonverhoging worden gerealiseerd. ***De vrijstelling is eenmalig van toepassing op de totale bebouwingswijziging van maximaal 15 m² en gaat in na het vierde jaar na ingangsdatum van het betreffende recht van erfpacht[3].*** Om te voorkomen dat bij een volgende bebouwingswijziging opnieuw aanspraak gemaakt wordt op de vrijstelling, dient van de uitbreiding tot 15 m² een akte te worden opgesteld waarin vermeld wordt dat de bebouwing is gewijzigd.
Voor het aantal m² boven de grens van 15 m² geldt wel een waardevermeerdering en dus canonverhoging. De waardevermeerdering wordt berekend op basis van het geldende gemeentelijk grondprijsbeleid, waarbij goed gekeken moet worden of het om een uitbreiding gaat waarbij ***depreciatie*** van toepassing is of om een ***substantiële wijziging***.
De vrijstelling van de eerste 15 m² geldt per relevante meeteenheid. Voor woningen betreft dit 15 m^2 gebruiksoppervlak (gbo) en voor kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus is dit 17 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo).
De kortingsregeling, waarbij erfpachters mogen uitbreiden tot maximaal 15 m² zonder dat daarvoor een canonverhoging in rekening wordt gebracht, is eenmalig en geldt in de volgende voorkomende gevallen:

- Bij een horizontale uitbreiding;
- Bij een verticale uitbreiding;
- Bij horizontale en verticale uitbreiding op hetzelfde moment, waarbij de vrijstelling van maximaal 15 m² geldt voor beide uitbreidingen tezamen en de oppervlakte waarvoor vrijstelling van toepassing is gemiddeld wordt over de verticale en horizontale uitbreiding. Indien horizontale en verticale uitbreiding in verschillende etappes plaatsvindt wordt opgeteld op basis van tijdstip van de uitbreiding; van middeling is dan geen sprake.
- Bij uitbreiding in een keer of in meerdere etappes, waarbij de vrijstelling voor maximaal 15 m² als totale uitbreiding gezien moet worden. Opeenvolgende uitbreidingen worden dus bij elkaar opgeteld tot 15 m², daarboven is canonverhoging verschuldigd.

Nota bene: Indien binnen vier jaar na ingangsdatum van het bestaande erfpachtrecht een uitbreiding plaatsvindt, is er geen sprake van korting op de eerste 15 m² uitbreiding. Als de erfpachter enkele jaren later opnieuw besluit uit te breiden (na het vierde jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht) is de kortingsregel van maximaal 15 m² echter wel van toepassing.
Het onderstaande stappenplan geeft meer inzicht op de handelingswijze bij de vrijstelling van uitbreiding in samenhang met het bepalen of het om een substantiële wijziging gaat of niet.

---

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

Hoe te handelen bij uitbreidingen?
Het onderstaande stappenplan geeft aan hoe de grondprijs voor een uitbreiding tot stand komt.
Stap 1. Bepaal de oppervlakte van de uitbreiding. Deze oppervlakte is nodig om te bepalen of er sprake is van een substantiële wijziging. De oppervlakte wordt per relevante meeteenheid bepaald: voor woningen is dit gebruiksoppervlak (gbo) en voor kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus is dit bruto vloeroppervlak (bvo).

Oppervlakte van uitbreiding is ….. m² (cijfer a)

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

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

JA ••••••• er is sprake van een substantiële wijziging en de depreciatiefactor is niet van toepassing.
Zie ook 2.3.2, pagina 20 voor woningen en 3.2, pagina 35 voor kleinschalige commerciële ruimten in woonmilieus.

NEE * er is geen sprake van een substantiële wijziging en depreciatie is van toepassing.
Zie ook 2.3.2, pagina 20 voor woningen en 3.2, pagina 35 voor kleinschalige commerciële ruimten in woonmilieus.

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

JA * vrijstelling van de eerste 15 m² van de uitbreiding is mogelijk van toepassing, ga door naar stap 4.

NEE * vrijstelling van de eerste 15 m² van de uitbreiding is niet van toepassing. De waardevermeerdering geldt voor de totale uitbreiding. Dit was de laatste stap.

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

JA ••••••• vrijstelling van de eerste 15 m² van de uitbreiding is van toepassing.
De canonverhoging wordt berekend op basis van de waardevermeerdering van de oppervlakte van de uitbreiding die overblijft na aftrek van de eerste 15 m², waarvoor een vrijstelling geldt.

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

Nota bene: Een kleinschalige uitbreiding brengt in de praktijk vaak relatief hoge stichtingskosten met zich mee. Hiervoor is de kortingsregel, waarbij een vrijstelling voor maximaal 15 m² geldt, in het leven geroepen, naast de depreciatiefactor. Bij een substantiële wijziging is depreciatie op de grondwaarde niet van toepassing is, maar wordt op basis van **maatwerk** een compensatie gegeven voor de relatief hoge bouwkosten van een kleinschalige uitbreiding.

Voorbeeld 1
Op 1 juni 1996 is een perceel met een eengezinswoning van 100 m² gbo in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft in september 2001 besloten de eengezinswoning uit te breiden met een dakopbouw van 20 m² gbo. De totale oppervlakte van de uitbreiding bedraagt 20 m² gbo en is minder dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande erfpachtrecht van 100 m² gbo, waardoor depreciatie van toepassing is. Het erfpachtrecht is ouder dan 4 jaar en de erfpachter krijgt dus vrijstelling voor de eerste 15 m² gbo van de uitbreiding. Er dient dus alleen voor de overige 5 m² gbo een canonverhoging betaald te worden.

Voorbeeld 2

In 1995 is een perceel met een bedrijfsruimte van 120 m² bvo binnen een woonmilieu in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft in 2000 besloten de bedrijfsruimte uit te breiden met een uitbouw van 60 m² bvo. De totale uitbreiding van 60 m² bvo is meer dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande erfpachtrecht van 120 m² bvo. Er is dus sprake van een substantiële wijziging en depreciatie is niet van toepassing. Het erfpachtrecht is ouder dan 4 jaar en de erfpachter krijgt dus vrijstelling voor de eerste 15 m² bvo van de uitbreiding. Er dient dus alleen voor de overige 45 m² bvo een canonverhoging betaald te worden.

Voorbeeld 3

Op 1 december 2000 is een perceel met een eengezinswoning van 80 m² gbo in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft in september 2001 besloten de eengezinswoning uit te breiden met een dakopbouw van 25 m² gbo. Vrijstelling van de eerste 15 m² gbo van de uitbreiding is niet van toepassing, omdat deze regeling pas geldt met ingang van het vierde jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht. De oppervlakte van de uitbreiding is meer dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande erfpachtrecht, namelijk 25 m² gbo op 80 m² gbo. Er is dus sprake van een substantiële wijziging en depreciatie is niet van toepassing.

Voorbeeld 4

In 1990 is een perceel met een eengezinswoning van 150 m² gbo in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft in 2001 besloten de eengezinswoning uit te breiden met een dakopbouw van 15 m² gbo en een serre van 20 m² gbo. De totale oppervlakte van de uitbreiding bedraagt 35 m² gbo en is minder dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande erfpachtrecht van 150 m² gbo, waardoor depreciatie van toepassing is. Het erfpachtrecht is ouder dan 4 jaar en de erfpachter krijgt dus vrijstelling voor de eerste 15 m² gbo van de uitbreiding. De horizontale en verticale uitbreiding vinden tegelijkertijd plaats en de erfpachter krijgt voor de horizontale uitbreiding 7,5 m² gbo vrijstelling en voor de verticale uitbreiding 7,5 m² gbo vrijstelling. Er dient dus alleen voor de overige 20 m² gbo een canonverhoging betaald te worden. Bij de berekening van de waardevermeerdering van de horizontale uitbreiding moet rekening gehouden worden reductie als gevolg verdwijnen van onbebouwd terrein (zie pagina 22, nummer 3 voor regeling). De korting voor verdwijnen van onbebouwd oppervlak moet berekend worden op basis van de horizontale uitbreidingoppervlakte die overblijft na aftrek van het vrijgestelde horizontale uitbreidingsoppervlak (in dit voorbeeld 12,5 m²).

Bijlage I Kaarten

Bijlage J Bestemmingscatalogus

Inleiding

De Gemeenteraad stelt jaarlijks het gemeentelijk grondprijsbeleid vast bij de vaststelling van de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid, waarna het College van Burgemeester en Wethouders de concrete grondprijzen per bestemmingscategorie vaststelt.
Als aanvulling hierop wordt jaarlijks de Bestemmingscatalogus vastgesteld omdat:

- in de praktijk van alledag niet altijd duidelijkheid bestaat over welke concrete activiteiten tot welke bestemmingscategorie behoren, waardoor niet duidelijk is in welk prijssegment de activiteit valt;
- het in verband daarmee wenselijk is daarover duidelijkheid te scheppen;
- die duidelijkheid wordt gegeven door de vaststelling van een bestemmingscatalogus waarin de onderscheiden bestemmingscategorieën duidelijk worden gedefinieerd en waarbij een bij die catalogus behorende lijst per bestemmingscategorie zoveel mogelijk de bijbehorende activiteiten aangeeft;

De bestemmingscatalogus wordt elk jaar tezamen met de Handleiding Grondprijsbepaling vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders en geldt voor een kalenderjaar.
De bestemmingscatalogus heeft geen betrekking op het gebied dat beheerd wordt door het Gemeentelijk Havenbedrijf.
De directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf is gemandateerd indien de lijst van activiteiten behorende bij deze bestemmingscatalogus dient te worden gewijzigd of uitgebreid de daartoe benodigde beslissing te nemen en die beslissing ter kennis te brengen van de verantwoordelijke wethouder.

Paragraaf 1: Algemeen

1.1.
Bestemming

In deze catalogus wordt onder bestemming verstaan de contractueel vastgelegde bestemming tussen de gemeente en de erfpachter van een in erfpacht uitgegeven terrein.

1.2.
Indeling bestemmingscatalogus

In de paragrafen 2 tot en met 6 worden achtereenvolgens de bestemmingscategorieën met betrekking tot wonen, de commerciële bestemmingscategorieën, de bestemmingscategorieën met betrekking tot overige functies, de lijst met voorbeelden en de bestemmingscategorieën met betrekking tot parkeren behandeld.

Paragraaf 2: Bestemmingscategorieën met betrekking tot wonen

2.1.
Soorten bestemmingscategorieën van wonen

Bij de woonbestemming wordt onderscheid gemaakt in:

- de sociale huurwoning,
- de vrije sector huurwoning, en
- de vrije sector koopwoning.

Bij de woonbestemming wordt eveneens onderscheid gemaakt in:

- de eengezinswoning,
- de meergezinswoning,
- het woonschip,
- het woonvaartuig,
- de woonark, en
- de woonwagen

2.2.
Sociale huurwoning

1. Onder sociale huurwoning wordt verstaan een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van diens volkshuisvestelijke taak, waarbij geldt dat de verhuurder bij de verhuur steeds gebonden is aan van overheidswege vastgestelde maximaal redelijke huurniveaus.
2. Een sociale huurwoning kan ook voorkomen als een studenteneenheid, waarbij onder een studenteneenheid verstaan wordt een onzelfstandige woonruimte die bedoeld is voor de huisvesting van studenten.

2.3.
Vrije sector huurwoning

Onder vrije sector huurwoning wordt verstaan een huurwoning die geen sociale huurwoning is, zoals in artikel 2.2 van dit besluit gedefinieerd.

2.4.
Vrije sector koopwoning

1. Onder vrije sector koopwoning wordt verstaan een woning, waarvan de koopsom tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt die bepaald wordt door vraag en aanbod en waarvan er bij de uitgifte in erfpacht vanuit gegaan wordt dat de erfpachter tevens bewoner is.
2. Een koopwoning kan ook voorkomen als een woning die met bepaalde regelgeving op de markt gebracht wordt. Het betreft dan een koopwoning ten behoeve van een bestuurlijk bepaalde doelgroep in een beschermd marktsegment:
   - waarvan de koopsom in beginsel tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt door vraag en aanbod en waarvan bij de uitgifte in erfpacht vanuit gegaan wordt, dat de erfpachter tevens bewoner is,
   - met dien verstande evenwel, dat de maximale koopsom niet hoger is dan een jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen koopsom (2003 € 176.470,00 VON),
   - waardoor in weerwil van het prijsvormingsbeginsel de koopsom waartegen de woning aan leden van de doelgroep wordt aangeboden lager is, dan de koopsom bij een volledig vrije marktwerking,
   - met het oog waarop in gevallen dat de feitelijke koopsom aldus marktcontrair is bepaald, verkoopregulerende bepalingen in de erfpacht opgenomen worden ten behoud van de woning voor de doelgroep dan wel ten behoud van de impliciet verstrekte subsidie op de koopsom,
   - waarbij voorts ten behoeve van de bereikbaarheid van de woning voor de doelgroep een speciale, inkomensafhankelijke financieringsregeling geldt.

2.5.
Eengezinswoning

1. Onder een eengezinswoning wordt verstaan een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de woningscheidende wanden behoort de bouwmassa tot één woning.
2. Een eengezinswoning kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.6.
Meergezinswoning

1. Onder een meergezinswoning wordt verstaan een woning, die gestapeld is en die deel uitmaakt van een bouwblok waarin niet alle wooneenheden grondgebonden zijn.
2. Een meergezinswoning kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.7.
Woonschip

1. Onder een woonschip wordt verstaan een woonboot die herkenbaar is als een van origine varend schip en die, naar gelang het type schip, in elk geval voorzien is van originele kenmerken, zoals een stuurhut, een roer, gangboorden, een luikenkap, een mast en zwaarden. Het schip moet voorzien zijn van een opbouw die als authentiek kan worden aangemerkt.
2. Een woonschip kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.8.
Woonvaartuig

1. Onder een woonvaartuig wordt verstaan een woonboot met een casco dat herkenbaar is als dat van een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een - gehele of gedeeltelijke - opbouw die niet als authentiek kan worden aangemerkt.
2. Een woonvaartuig kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.9.
Woonark

1. Onder woonark wordt verstaan een woonboot, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor woon- en nachtverblijf, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig, dat feitelijk niet geschikt is om te varen.
2. Een woonark kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.10.
Woonwagen

1. Onder woonwagen wordt verstaan een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat geheel of in delen kan worden verplaatst, met uitzondering van wagens die een eigen aandrijving hebben en wagens waarvoor voor het voortbewegen ervan over een weg geen ontheffing ingevolge de Wegenverkeerswet van bij of krachtens die wet gegeven voorschriften met betrekking tot verkeersregels en verkeerstekens is vereist.
2. Een woonwagen komt voor als sociale huurwoning.

Paragraaf 3: Commerciële bestemmingscategorieën

3.1.
Soorten commerciële bestemmingscategorieën

1. Bij de commerciële bestemmingen wordt onderscheid gemaakt in:
- de bedrijfsruimte,
- de showroom,
- de co-locatie,
- de kantoorruimte,
- de winkelruimte,
- de balieruimte,
- de horeca met uitzondering van hotels,
- het hotel en
- leisure en recreatieve voorzieningen.

2. Bij de commerciële bestemmingen wordt eveneens onderscheid gemaakt in:
- de bedrijvenlocatie,
- de kantorenlocatie,
- het woonmilieu, en
- de winkelconcentratie.

3.2.
Bedrijfsruimte

1. Onder bedrijfsruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en / of onderhoudswerkzaamheden.
2. Een bedrijfsruimte kan voorkomen op een bedrijvenlocatie of in een woonmilieu.

3.3.
Bedrijfsruimte op bedrijvenlocaties

Van het bruto vloeroppervlak van de bedrijfsruimte gelegen op een bedrijvenlocatie mag, afhankelijk van de in de notariële akte vastgelegde bestemming, maximaal 30, 40 of 50 % gebruikt worden als kantoorruimte, uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering.

3.4.
Bedrijfsruimte binnen woonmilieus

Bij bedrijfsruimte binnen woonmilieus wordt onderscheid gemaakt in:

- kleinschalig: bedrijfsruimte met een bruto vloer oppervlak van maximaal 250 m² per verhuurbare eenheid;
- grootschalig: bedrijfsruimte met een bruto vloer oppervlak vanaf 250 m² per verhuurbare eenheid.

In geval van een gecombineerde bedrijfs- / kantoorruimte is de hoofdfunctie van de bestemming bepalend voor de vraag of er sprake is van bedrijfs- dan wel kantoorruimte.

3.5.
Showroom

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

3.6.
Co-locatie

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

3.7.
Kantoorruimte

1. Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte, die bestemd is om gebruikt te worden als ruimte ten behoeve van management, administratie en / of zakelijke dienstverlening.
2. Een kantoorruimte kan voorkomen op een kantorenlocatie of in een woonmilieu.

3.8.
Kantoorruimte op kantoorlocaties

1. Van kantoorruimte op kantoorlocaties is sprake, indien meer dan 70% van het bruto vloer oppervlak gebruikt mag worden als kantoorruimte.
2. Indien maximaal 60 of 70 % van het bruto vloeroppervlak gebruikt mag worden als kantoorruimte, is er sprake van kantoorachtige ruimte.

3.9.
Kantoorruimte binnen woonmilieus

Onder kantoorruimte binnen woonmilieus wordt verstaan kantoorruimte, niet gelegen op kantoorlocaties, waarbij onderscheid gemaakt kan worden in:

- kleinschalig: bedrijfsruimte met een bruto vloer oppervlak van maximaal 250 m² per verhuurbare eenheid;
- grootschalig: bedrijfsruimte met een bruto vloer oppervlak vanaf 250 m² per verhuurbare eenheid.

In geval van een gecombineerde bedrijfs- / kantoorruimte is de hoofdfunctie van de bestemming bepalend voor de vraag of er sprake is van bedrijfs- dan wel kantoorruimte.

3.10.
Winkelruimte

1. Onder winkelruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.
2. Een winkelruimte kan voorkomen binnen een winkelconcentratie of binnen een woonmilieu.

3.11.
Winkelruimte binnen woonmilieus

Bij winkelruimte in een woonmilieu kan onderscheid worden gemaakt in:

- kleinschalig: winkelruimte met een bruto vloer oppervlak van maximaal 250 m^2 per verhuurbare eenheid;
- grootschalig: winkelruimte met een bruto vloer oppervlak vanaf 250 m² per verhuurbare eenheid.

3.12.
Balieruimte

1. Onder balieruimte wordt verstaan een voor het publiek toegankelijke ruimte ten behoeve van de rechtstreekse levering van diensten of het verschaffen van informatie, waarbij geen sprake is van een winkelruimte.
2. Een balieruimte kan voorkomen binnen een winkelconcentratie of binnen een woonmilieu.

3.13.

Balieruimte binnen woonmilieu

Bij een balieruimte in een woonmilieu kan onderscheid worden gemaakt in:

- kleinschalig: balieruimte met een bruto vloer oppervlak van maximaal 250 m^2 per verhuurbare eenheid;
- grootschalig: balieruimte met een bruto vloer oppervlak vanaf 250 m^2 per verhuurbare eenheid.

3.14.

Perifere Detailhandel (PDV)

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

3.15.

Grootschalige Geconcentreerde Detailhandel (GDV)

1. Onder grootschalige geconcentreerde detailhandel wordt verstaan detailhandel op een door de Gemeenteraad aan te wijzen terrein.
2. Voor deze vorm van detailhandel geldt niet de beperking dat de verkoop van goederen uitsluitend betrekking kan hebben op die goederen, zoals vermeld in lid 2 van artikel 3.14. van dit besluit.

3.16.

Horeca met uitzondering van hotels

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

3.17.
Hotel

1. Onder hotel wordt verstaan de ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van logies voor een in de regel kortstondig verblijf.
2. Hotels worden onderscheiden in onder meer het 1-sterrenhotel, het 2-sterrenhotel, het 3-sterrenhotel, het 4-sterrenhotel en het 5-sterrenhotel, overeenkomstig de Verordening Benelux-Hotelclassificatie.
3. Onder hotel wordt tevens verstaan het zogenaamd serviced apartment, zijnde een verblijfsruimte, die voor haar voorzieningen of diensten in overwegende mate is aangewezen op het hotel dat deze ruimte voor een langere periode verhuurt.

3.18.
Leisure en recreatieve voorzieningen

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

Paragraaf 4: Bestemmingscategorieën met betrekking tot overige functies

4.1.
Overige functies

1. Tot de categorie “overige functies” behoren de percelen of ruimten op terreinen die bestemd zijn om onder meer gebruikt te worden voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen, waarbij geldt dat:
    a. Onder sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt onder meer verstaan: overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, medische voorziening, bejaardenvoorziening welzijnsvoorziening, religieuze voorziening en culturele voorziening, of de (deel) ruimte die ten dienste staat aan deze hoofdfuncties.
    b. Onder nutsvoorzieningen wordt verstaan percelen of ruimten die bestemd zijn om gebruikt te worden voor de door de gemeente of door de van gemeentewege aangewezen derden aangebrachte voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden.
2. Onder overige functies worden niet verstaan ruimten die gebruikt worden voor wonen, kantoor-, congres-, bedrijfs-, winkelruimte, hotel, horeca of parkeren door instellingen of bedrijven die zich bezig houden met de onder lid 1. van dit artikel bedoelde voorzieningen.
3. In het geval van lid 2 worden de bestemmingen gehanteerd, zoals bedoeld in de artikelen 3.2. tot en met 3.18 van dit besluit.

4.2.
Onderscheid tussen commercieel en niet-commercieel

1. “Overige functies” als bedoeld in artikel 4.1. van dit besluit worden onderscheiden in niet-commerciële en commerciële functies.
2. Er is sprake van een commerciële functie, indien de functie op grond van de Wet Inkomstenbelasting of de Wet Vennootschapsbelasting kan worden aangemerkt als een onderneming.
3. Er is sprake van een niet-commerciële functie, indien de functie niet voldoet aan de eisen als gesteld onder lid 2 van dit artikel.

Paragraaf 5: Lijst van commerciële bestemmingen en overige functies

5.1.
Betekenis

1. Bij de paragrafen 3. en 4. van dit besluit behoort een lijst. In deze lijst zijn per commerciële bestemmingscategorie, als bedoeld in de artikelen 3.2. tot en met 3.18., en per categorie “overige functies”, als bedoeld in artikel 4.1., voorbeelden genoemd van de tot de desbetreffende categorie behorende activiteit.
2. Wijziging en uitbreiding van de lijst vindt jaarlijks plaats bij aanpassing van de bestemmingscatalogus en geschiedt bij besluit van Burgemeester en Wethouders.

Paragraaf 6: Bestemmingscategorieën met betrekking tot parkeren

6.1
Parkeren

Onder parkeren wordt verstaan het gebruik van een terrein c.q. ruimte of een gedeelte daarvan voor het parkeren van motorrijtuigen overeenkomstig de bestemming.

6.2.
Verschillende exploitatie- en bouwvormen

Ten aanzien van het parkeren wordt onderscheid gemaakt naar de volgende
a. exploitatievormen:
   parkeren ten behoeve van woningbouw;
b. parkeren ten behoeve van kantoren;
c. parkeren op bedrijventerreinen;
d. parkeren als zelfstandige voorziening;
e. parkeren ten behoeve van overige bestemmingen;

Ook wordt er onderscheid gemaakt naar de volgende bouwvormen:
a. ongebouwd parkeren op maaiveld;
b. gebouwd parkeren op maaiveld, niet inpandig;
c. gebouwd parkeren onder maaiveld, niet inpandig;
d. inpandig, niet verdiept parkeren;
e. inpandig, half verdiept parkeren;
f. inpandig, geheel verdiept parkeren.

6.3.
Definities bouwvormen

1. Onder “ongebouwd parkeren op maaiveld” wordt verstaan het parkeren op een niet overdekt perceel dat bestemd is om gebruikt te worden als parkeervoorziening.
2. Onder “gebouwd parkeren op maaiveld, niet inpandig” wordt verstaan een overdekte ruimte die gebruikt wordt als parkeervoorziening en zich niet in een gebouw bevindt, dat tevens gebruikt wordt voor andere bestemmingen dan parkeren.
3. Onder “gebouwd parkeren onder maaiveld, niet inpandig” wordt verstaan een parkeervoorziening die zich geheel onder het maaiveld bevindt en die zich niet in een gebouw bevindt, dat tevens gebruikt wordt voor andere bestemmingen dan parkeren.
4. Onder “inpandig, niet verdiept parkeren” wordt verstaan een parkeervoorziening op maaiveld, die zich bevindt in een gebouw, dat ook voor andere bestemmingen dan parkeren gebruikt wordt.
5. Onder “inpandig, half verdiept parkeren” wordt verstaan een parkeervoorziening die zich deels onder het maaiveld bevindt en voorts in een gebouw dat ook voor andere bestemmingen dan parkeren gebruikt wordt.
6. Onder “inpandig, geheel verdiept parkeren” wordt verstaan een parkeervoorziening die zich geheel onder het maaiveld bevindt en voorts in een gebouw dat ook voor andere bestemmingen dan parkeren gebruikt wordt.

Bijlage

bij de

Bestemmingscatalogus 2003

BEDRIJFSRUIMTE

Aannemingsbedrijf
Accumulatoren, elektrische elementen en batterijen – vervaardiging van
Afvalbehandeling
Alcohol - vervaardiging van
Apparaten voor bewaking van industriële processen – vervaardiging van
Archief
Artikelen van kurk, riet, vlechtwerk - vervaardiging van
Atelier
Audio- en video apparaten – vervaardiging van
Autoindustie
Auto-onderdelen – vervaardiging van
Azijn, specerijen en kruiderijen – vervaardiging van
Bakkerijgrondstoffen - vervaardiging van
Bandenservicebedrijven
Banketfabriek en vervaardiging van beschuit en biscuit
Bergingsdienst
Beschuit - vervaardiging van
Bevrachter
Biscuit-, koek- en banketfabriek
Bont - bereiden en verven van
Bouwinstallatie (= installatie van voorzieningen binnen een gebouw)
Broodfabriek
Cacaobonen - verwerking
Cargadoor
Carrosserieherstel
Cement, kalk en gips - vervaardiging van
Chemicaliën - vervaardiging van
Chocolade en suikerwerk - vervaardiging van
Cosmetica en parfums - vervaardiging van
Deegwaren - vervaardiging van
Diervoeder - vervaardiging van
Drukkerij
Elektrische benodigdheden – vervaardiging van
Elektrische componenten – vervaardiging van
Elektrische lampen en buizen en verlichtingsmogelijkheden – vervaardiging van
Elektromotoren en elektrische generatoren en transformatoren – vervaardiging van
Expediteur

BEDRIJFSRUIMTE (vervolg)

Farmaceutische producten - vervaardiging van
Fietsenmaker
Fietsenstalling
Fineer en plaatbewerking – vervaardiging van
Fotoarchief
Gehomogeniseerde preparaten en dieetvoeding - vervaardiging van
Geïsoleerde kabel en draad - vervaardiging van
Gereedschapswerktuigen – vervaardiging van
Gieten van metalen
Gietijzeren en stalen buizen - vervaardiging van
Glas en glaswerk - vervaardiging van
Grafische afwerking
Grafische reproductie en zetten
Groente en fruitverwerkingsbedrijf
Groothandel
Groothandel en handelsbemiddeling auto's
Groothandel in auto-onderdelen en –assesoires
Groothandel in motorfietsen en accessoires daarvan
Groothandel in verhuur van auto's
Groothandel in verhuur van huisraad
Groothandel in verhuur van kleding
Groothandel in verhuur van machines en werktuigen
Groothandel in verhuur van overige goederen
Groothandel in verhuur van palets en kisten e.d.
Groothandel in verhuur van roerende goederen t.b.v. het theaterwezen
Groothandel in verhuur van sport en recreatie-artikelen
Groothandel in verhuur van tentoonstellingstenten en – sanitair
Groothandel in verhuur van transportmiddelen
Houtbewerking
Houten emballage - vervaardiging van
Hoveniersbedrijf
Huishoudelijke apparaten – vervaardiging van
IJzer en staal - eerste verwerking van
IJzer en staal en ferro-legeringen - vervaardiging van
Import van auto's
Kantoormachines en computers – vervaardiging van
Keramische producten - vervaardiging van
Kleding - vervaardiging van

BEDRIJFSRUIMTE (vervolg)

Kledingmaker
Knipseldienst
Koffiebranderij
Kopieerinrichtingen
Kurkwaren – vervaardiging van
Laad – los- overslag- en opslag activiteiten
Laboratorium
Land en tuinbouwbedrijf
Landbouwmachines en – werktuigen – vervaardiging van
Lederwaren - vervaardiging van
Leer - looien en bewerken van
Lijsten, grafkisten - vervaardiging van
Loods- en seinwezen
Machines en apparaten – vervaardiging van
Medische apparaten en instrumenten en orthopedische en prothese artikelen – vervaardiging van
Meel - vervaardiging van
Meet-, regel en controle apparaten – vervaardiging van
Metalen constructiewerken, ramen, deuren en kozijnen – vervaardiging van
Meubelindustrie
Mineraalwater en frisdranken - vervaardiging van
Mini-opslag
Muziekinstrumenten – vervaardiging van
Natuursteenbewerking
Niet-metaalhoudende minerale producten - vervaardiging van
Non-ferrometalen – vervaardiging van
Onderhoud en reparatie van computers en kantoormachines
Onderhoud en slepen van auto's
Ontsmetting en Ongediertebestrijding
Ontwikkelcentrales
Oppervlaktebewerking en overige metaalbewerking
Optische instrumenten, foto- en filmapparaten – vervaardiging van
Papier- en kartonwaren - vervaardiging van
Plantaardige en dierlijke oliën en vetten - vervaardiging van
Post- en koeriersdienst
Producten van beton, cement en gips - vervaardiging van
Producten van kunststof - vervaardiging van
Producten van metaal – vervaardiging van
Producten van rubber - vervaardiging van

BEDRIJFSRUIMTE (vervolg)

Pulp, papier en karton - vervaardiging van
Recycling industrie
Reparatie van auto's en auto onderdelen
Reparatie van consumentenartikelen
Reparatie van elektrische huishoudelijke apparaten
Reparatie van uurwerken en juweliersartikelen
Reproductie van computermedia
Reproductie van geluidsopnamen
Reproductie van video-opnamen
Riet- en vlechtwaren - vervaardiging van
Sanering van milieuverontreiniging
Schakel en verdeelinrichtingen – vervaardiging van
Scharen en bestek, gereedschap en hang- en sluitwerk – vervaardiging van
Scheepsbouw en –reparatie
Schoeisel - vervaardiging van
Schoenmaker
Schoonmaken van schepen
Schoorsteenveger
Sieraden – vervaardiging van
Sigaren - vervaardiging van
Sigaretten – vervaardiging van
Slachterij
Smeden, persen, stampen, profielwalsen van metaal
Spellen en speelgoed – vervaardiging van
Sportartikelen – vervaardiging van
Stoomketels – vervaardiging van
Suiker - vervaardiging van
Synthetische en kunstmatige vezels - vervaardiging van
Tabak - verwerking van
Tanks, reservoirs van ketels en radiatoren voor de centrale verwarming – vervaardiging van
Textielindustrie
Theepakkerij
Timmerwerk - vervaardiging van

BEDRIJFSRUIMTE (vervolg)

Transportmiddelen – vervaardiging van
Uurwerken – vervaardiging van
Veiling
Verf, lak, vernis, inkt en mastiek - vervaardiging van
Verhuur van bouw- en sloopmachines met bedienend personeel
Vervaardiging van compost
Vis en schaaldieren - kwekerij van
Visserijbedrijf
Visverwerkingsbedrijf
Vleesverwerkingsbedrijf
Voedingsmiddelen - vervaardiging van
Wapens en munitie – vervaardiging van
Zeep- was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen - vervaardiging van
Zendapparaten voor televisie en radio en van apparaten voor lijntelefonie en telegrafie – vervaardiging van
Zuivelproducten - vervaardiging van

KANTOORRUIMTE

N.B. Sommige van deze activiteiten komen ook voor als winkelruimte of balieruimte.

Actuariële en pensioenadviesbureaus: Beheer en administratie van pensioenvermogens
Administratiekantoor
Adviesbureau
Adviesbureau op het gebied van automatisering
Advocatenkantoor
Arbeidsbemiddeling
Architectenbureau
Assurantietussenpersoon
Bank
Bedrijfsopleiding en –training
Beheer en administratie van aandelen en obligaties
Beheer van onroerend goed
Belastingconsulent
Beleggingsinstelling
Bemiddeling bij de aan- en verkoop van onroerend goed
Callcenter
Commissionairs en makelaars in effecten
Consumptief kredietinstelling
Creditcard organisaties
Deurwaarderskantoor
Dienstverlening ten behoeve van aardolie- en aardgaswinning
Economisch onderzoek- en adviesbureau
Expertise en taxatie van onroerend goed
Expertise en taxatie van roerende zaken
Exploitatie van feestzalen en -gebouwen
Exploitatie van octrooien, patenten, licenties
Exploitatievereniging voor flats, woningen e.d.
Geldwisselkantoor
Gemeentelijke diensten -kantoor van
Handelsbemiddeling
Hypotheekbank
Incassobureau
Informatieverstrekking op het gebied van toerisme
Ingenieursbureau
Internetprovider

KANTOORRUIMTE (vervolg)

Kamer van koophandel
Keuring en controle
Kredietinformatiebureau
Kredietverlening
Lease maatschappij
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk speur en ontwikkelingswerk
Makelaardij
Markt- en opinie- onderzoeksbureau
Natuurwetenschappelijk speur en ontwikkelingswerk
Notariskantoor
Octrooibureau
Optie- en effectenbeurs
Organisatie van beurzen, tentoonstellingen, braderieën
Organisatieadviesbureau
Organiseren van congressen
Organiseren van (recreatieve) evenementen
Overkoepelende organen en samenwerkings- en adviesorganen
Pandhuis
Participatiemaatschappij
Pensioenfonds
Pers- en nieuwsbureau
Projectontwikkeling en handel in onroerend goed
Psychotechnisch testen van personeel
Public Relations bureau
Rechtskundige adviesbureau
Reclamebureau
Registeraccountant
Reisorganisatie
Samenwerkings- en adviesorgaan
Secretariaatswerk
Stadsdeelkantoor
Systeemontwikkelings- systeemanalyse- en programmeerdiensten
Technisch ontwerpbureau
Tekenbureau
Typen, stenografie en dergelijke
Uitgeverij
Uitvaartverzorging
Uitzendbureau

KANTOORRUIMTE (vervolg)
Verhuur van onroerend goed
Vertaalwerk
Verzekeringsbeurs
Verzekeringsmaatschappij
Waarborgfonds
Werving en Selectiebureau

WINKELRUIMTE

Afhaalpunt van klaargemaakt voedsel zonder consumptie ter plekke
Afslankstudio
Antiquair
Apotheek
Artikelen voor woninginrichting in het algemeen – detailhandel in
Auto onderdelen en accessoires – detailhandel in
Auto's – detailhandel in
Avondwinkel
Baby-artikelen – detailhandel in
Bakkerij
Banketbakker
Benzineservicestations
Bloemen en plantenwinkel
Boekhandel
Boten – detailhandel in
Bouwmarkt
Brandbare en explosie gevaarlijke stoffen – detailhandel in
Caravans – detailhandel in
Catering, zonder mogelijkheid van consumptie ter plekke
Computerwinkel
Delicatessenwinkel
Diepvriesartikelen – detailhandel in
Dierenwinkel
Drogisterij
Elektrische hobby-artikelen – detailhandel in
Fietsenwinkel
Fotowinkel
Galerie
Geschenkartikelen – detailhandel in
Glas- porselein- en aardewerk – detailhandel in
Groenteboer
Hoedenwinkel
Hondentrimsalon
Hout – detailhandel in
Huishoudelijke artikelen – detailhandel in
IJzerwaren en gereedschap – detailhandel in
Juwelier

WINKELRUIMTE (vervolg)

Kaarsen – detailhandel in
Kaasboer
Kantoorboekhandel
Kapper
Keukens – detailhandel in
Kinderwagens – detailhandel in
Kiosk
Kledingstoffen, huishoudtextiel, breiwol, handwerken en fournituren – detailhandel in
Kledingzaak
Kruidenier
Kunsthandel
Massagesalon
Medische en orthopedische artikelen– detailhandel in
Melkboer
Meubelen – detailhandel in
Munten – detailhandel in
Muziekinstrumentenwinkel
Noten – detailhandel in
Onderdelen voor elektrische huishoudelijke apparaten – detailhandel in
Ontwikkelwinkel
Open haarden – detailhandel in
Opticien
Parfumerie
Parket-, laminaat- en kurkvloeren – detailhandel in
Pedicuresalon
Poelier
Postzegels – detailhandel in
Prenten – detailhandel in
Reformwinkel
Reinigen van kleding en textiel
Reisbureau
Sanitair – detailhandel in
Sauna
Schoenwinkel
Schoonheidssalon
Schoonmaakmiddelen – detailhandel in
Sexartikelen – detailhandel in

WINKELRUIMTE (vervolg)

Sieradenwinkel
Sigarenman
Slagerij
Slijterij
Snoepwinkel
Souvenirs – detailhandel in
Speelgoedwinkel
Sport- en kampeerartikelen – detailhandel in
Sportwinkel
Supermarkt
Tegels – detailhandel in
Tuincentra
Tweedehands goederen – detailhandel in
Tweedehands kleding – detailhandel in
Verf, verfwaren en behang – detailhandel in
Verhuur van auto's – detailhandel in
Verhuur van huisraad – detailhandel in
Verhuur van kleding – detailhandel in
Verhuur van overige goederen – detailhandel in
Verhuur van palets en kisten e.d. – detailhandel in
Verhuur van roerende goederen t.b.v. het theaterwezen – detailhandel in
Verhuur van sport en recreatie-artikelen – detailhandel in
Verhuur van tentoonstellingstenten en – sanitair – detailhandel in
Verhuur van transportmiddelen – detailhandel in
Verlichtingsartikelen – detailhandel in
Videotheek
Vishandel
Vloerbedekking – detailhandel in
Warenhuis
Wassalon
Wasserij en linnenverhuur
Watersportartikelen– detailhandel in
Wereldwinkel
Witgoed, bruingoed, telecommunicatieapparaten, geluidsdragers – detailhandel in
Ziekenhuiswinkel
Zonweringsartikelen – detailhandel in

PERIFERE DETAILHANDEL

Auto's – detailhandel in
Bouwmarkt
Brandbare en explosie gevaarlijke stoffen – detailhandel in
Caravans – detailhandel in
Hout – detailhandel in
IJzerwaren en gereedschap – detailhandel in
Keukens – detailhandel in
Meubelen – detailhandel in
Open haarden – detailhandel in
Parket-, laminaat- en kurkvloeren – detailhandel in
Sanitair – detailhandel in
Tegels – detailhandel in
Tuincentra
Verf, verfwaren en behang – detailhandel in
Vloerbedekking – detailhandel in
Zonweringsartikelen – detailhandel in

HORECA, MET UITZONDERING VAN HOTELS

Bar
Bierhal
Broodjeszaak
Café
Cafetaria
Catering met mogelijkheid van consumptie ter plekke
Creperie
Dicotheek
Eetcafé
IJssalons
Kantine
Koffieshop
Lunchroom
Pannenkoekenhuis
Poffertjeszaak
Restaurant
Shoarmazaak
Snackbar
Tearoom

HOTEL

Hotel-restaurant
Jeugdherberg
Motel
Pension
Serviced appartments

LEISURE EN RECREATIEVE VOORZIENINGEN

Amusementshal/speelautomatenhal
Biljartcentrum
Bioscoop
Bowlingcentrum

Casino
Concerthal
Dierentuin
Fitnesscentrum
Golfcentrum
Kampeerterrein
Kartcentrum
Kinderboerderij
Klimhal
(Kunst)ijsbaan
Lasergamehal
Museum
Partycentrum
Plantentuin
Pretpark
Sauna
Schouwburg
Skibaan
Speelautomatenhal
Speeltuin
Sporthal
Sportveld
Sportvereniging
Squash-hal
Tennishal/tennisbaan
Theater
Zwembad

OVERIGE FUNCTIES

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
Abortuskliniek
Ambulancehulpverlening
Begraafplaats
Bejaardencentrum
Beheer van natuurgebied
Bloedbank
Buitenschoolse opvang
Culturele uitleencentrum
Dierenasiel
Diëtistenpraktijk
Ergo- arbeids- en bewegingstherapeutenpraktijk
Fysiotherapeutische praktijk
Gezondheidscentrum
Herstellingsoord
Huisartsenpraktijk
Intramurale zorgvoorziening
Kinderdagverblijf
Kindertuin/schooltuin
Medisch kleuterdagverblijf
Medische behandelingsondersteunend onderzoek
Mortuarium
Niet-medische dagverblijf voor gehandicapten
Oncologische en radiotherapeutische instituut
Onderwijsinstelling
Overheidsinstelling
Paramedische praktijk
Peuterspeelzaal
Praktijk van alternatief geneeskundigen
Religieuze voorzieningen
Stadsdeelwerf
Specialistenpraktijk
Tandheelkundige praktijk
Trombosedienst
Verloskundigepraktijk
Verzorgingstehuis
Veterinaire diensten
Ziekenhuis
Nutsvoorzieningen
Afvalwaterinzameling en –behandeling
Distributie van water
Electriciteitscentrale
Gemaal
Nutsvoorziening
Pomphuis
Productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom, en warm water
Rioolwaterzuiveringsinstallatie
Transformatorhuis
Windmolens
Winning van water