Handleiding Grondprijsbepaling
2 0 0 2

Gemeentelijk Grondbedrijf, Afdeling Grondprijsbeleid

Concept 11 december 2001

Contactpersonen

5.1.2e afdeling Grondprijsbeleid

5.1.2e (5.1.2e)	5.1.2e	5.1.2e @grb.amsterdam.nl

Adviseurs Woningbouw

5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @grb.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @grb.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @grb.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 @grb.amsterdam.nl
	5.1.2e	5.1.2e @grb.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 @grb.amsterdam.nl
	5.1.2e	5.1.2e @grb.amsterdam.nl

Adviseur Stichtingskosten

5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e / 5.1.2e	5.1.2e @grb.amsterdam.nl

Secretariaat

5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @grb.amsterdam.nl

Bureau Erfpacht

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @grb.amsterdam.nl
	5.1.2e	5.1.2e @grb.amsterdam.nl

Inhoudsopgave

Tabblad 1 Inleiding

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

Tabblad 2 Woningbouw

Hoofdstuk 2 Woningbouw 9

2.1 Woningbouw algemeen 9

2.2 Sociale woningbouw 10

2.3 Woningen in de marktsector 13

2.4 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond 26

2.5 Stroomdiagram woningbouw 27

Tabblad 3 Bedrijfslocaties

Hoofdstuk 3 Bedrijfslocaties 33

3.1 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 33

3.2 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen, bestaande rechten 35

3.3 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond 40

3.4 Stroomdiagram kantoorlocaties en bedrijventerreinen 41

Tabblad 4 Kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus

Hoofdstuk 4 Kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus 53

Tabblad 5 Winkels en horeca

Hoofdstuk 5 Winkels en horeca 55

5.1 Winkels en horeca (exclusief hotels) 55

5.2 Hotels 58

Tabblad 6 Overige functies

Hoofdstuk 6 Overige functies 61

Tabblad 7 Parkeren

Hoofdstuk 7 Parkeren 63

Tabblad 8 Bijlagen

Bijlagen 67

Bijlage A Tariefsgebieden parkeren 69

Bijlage B Stichtingskosten woningbouw 71

Bijlage C Stichtingskosten kantoren 75

Bijlage D Gebruiksoppervlak (NEN 2580 art. 4.5) 77

Bijlage E Bruto vloeroppervlak (NEN 2580 art. 4.2) 79

Bijlage F Risicodeling bij woningbouw 81

Bijlage G Gebruikte afkortingen en begrippen 85

Bijlage H Kaarten 87

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 Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam. 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.**

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 € 260.924, de stichtingskosten (incl. BTW) bedragen € 1.271,-/m² gbo.
De residuele grondprijs (inclusief BTW) bedraagt derhalve {260.924/115-1.271} = € 998,-/m² gbo. Dat is exclusief BTW: {998/1,19} = € 839,-/m² gbo.

Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van 2001

Stichtingskosten
Voor zowel woningbouw als commercieel onroerend goed zijn de stichtingskosten opnieuw onderzocht en aangepast. Voor woningbouw betekent dit dat er uitgegaan wordt van nieuwe referentiemodellen. Voor commercieel onroerend goed zijn de stichtingskosten per bestemming door de bouwkostendeskundige opnieuw berekend. In beide gevallen zijn de stichtingskosten aanzienlijk gestegen. Hierdoor zijn de genormeerde stichtingskosten dichter bij de werkelijkheid gekomen en is er meer ruimte voor kwaliteit.

Parkeren
Parkeren is in de loop van de tijd een zelfstandige functie geworden, daarom is dit jaar voor het eerst een apart hoofdstuk Parkeren in de handleiding opgenomen. Hierin worden de grondprijzen besproken voor parkeren bij de verschillende functies.

Woningbouw
In het hoofdstuk Woningbouw wordt uitgebreid ingegaan op de grondprijsbepaling van woningen die onder particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.

Overige functies
Voor huisartsenpraktijken geldt met ingang van 1 januari 2002 het lage niet-commerciële tarief. Reden hiervoor is dat de diensten van huisartsen niet BTW-belast zijn en de tariefstructuur bovendien sterk gereguleerd is, waardoor van een volledig vrije marktwerking geen sprake is.

Maatwerk en "GPB"

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

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

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

Als aan de criteria wordt voldaan, kan de afdeling GPB van het Gemeentelijk Grondbedrijf voor maatwerk worden geraadpleegd.

Nota bene: ook in gevallen waarin ruimte bestaat voor prijzen die hoger dan de richtlijn zijn, dient bij de afdeling GPB van het Gemeentelijk Grondbedrijf advies te worden ingewonnen.

Euro

In de nota zijn alle bedragen opgenomen in euro's. Hierbij is uitgegaan van de op 1 januari 1999 vastgestelde waarde van een euro: 1 euro is ƒ 2,20371. In de handleiding zijn alle berekeningen van de gulden naar de euro met deze officiële koers gemaakt en daarna afgerond op een hele euro.

Erfpacht

Canon

Vanaf 1 januari 2001 zijn voor nieuwe uitgiften de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing, waardoor marktconforme canonpercentages gelden. Burgemeester en Wethouders zullen elk kwartaal drie canonpercentages vaststellen: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon. De actuele canonpercentages kunnen bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Voor 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) zal de afkoopsom gelijk zijn 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

Nieuwbouw

Bij uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond is BTW verschuldigd op de datum van de eerste paal (economische levering). Tariefwijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing. Het hoge BTW-tarief bedraagt 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 € 425 per maand te bedragen en voor 5-kamerwoningen maximaal € 472 per maand (prijspeil 01-07-2001). 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 2002 met 3,00% verhoogd ten opzichte van de in de voorgaande Nota Grondprijsbeleid 2001 bedoelde huurprijzen voor sociale huurwoningen (zie pagina 18 van de Nota Grondprijsbeleid 2001).

In de sociale huursector komen de woonvormen eengezinswoning, meergezinswoning en woonwagen voor.

Woonwagenstandplaatsen

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

Eenheidsprijs

In de onderstaande tabel is de eenheidsprijs 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

Centraal wonen

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

Lagenfactor

Indien sociale huurwoningen in meerdere bouwlagen worden gerealiseerd dient de eenheidsprijs 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.

Marge De grondprijs voor sociale huurwoningen is een vast bedrag per woning.

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

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

BTW Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van 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.

Eenheidsprijs De eenheidsprijs 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.

Woningcategorie	Conversie van tijdelijk naar voortdurend recht
vooroorlogs	€ 4.600 excl. BTW
vroeg naoorlogs (1945-1958)	€ 6.000 excl. BTW
naoorlogs (1959-1975)	€ 7.500 excl. BTW

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

Verkoop sociale huurwoningen Bij splitsing en verkoop van woningen uit de sociale voorraad dienen corporaties andere afkoopsommen te voldoen dan bij conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht. In 2001 is hierover onderhandeld tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente. Ten tijde van schrijven van deze Handleiding zijn nog geen definitieve resultaten bekend. Nadere informatie hierover volgt.

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

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.

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**. In tegenstelling tot eerdere jaren is de grondprijs een vast bedrag per m² gbo in plaats van een percentage. 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 een nieuw referentiemodel toegepast voor de stichtingskosten. Het nieuwe model is gebaseerd op recente nieuwbouwprojecten, die een kwaliteitsniveau hebben dat als algemeen geaccepteerd kan worden beschouwd voor Amsterdam. Op deze manier wordt, nog meer dan in voorgaande jaren, bereikt dat de residuele grondprijzen de realisatie van het gewenste kwaliteitsniveau niet verhinderen.

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

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 Grondbedrijf 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 opdrachtgever-schap/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.

Cascowoningen

Bij de bepaling van grondprijzen voor standaard nieuwbouwwoningen wordt 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 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 bestemmingen

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.

Middensegment

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

Tarieven, 5.1.2b

reducties en 5.1.2b

[redacted] 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 nieuwe referentiemodel is gehanteerd in het grondprijsbeleid voor 2002. De nieuwe 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 Grondbedrijf.

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.

Bij het "lezen" van de tabellen moet de volgende volgorde gekozen worden:

1. Kies het stadsdeel en zoek de relevante buurtcombinatie of locatie (zie ad 1).
2. Kies het woningtype: binnen elk stadsdeel is er een tabel voor meergezins- en een tabel voor eengezinswoningen. Voor zogeheten hybride woningtypes geldt een grondprijs die tussen de grondprijs van eengezins en meergezins 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).

Hieronder worden de 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. Woning-typen

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 grondqprijs 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

Voor alle woningen geldt dat de **minimumgrondprijs per woning € 10.119,-** exclusief BTW bedraagt.

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 32%.

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

Nota bene: voor erfpachtrechten van toegelaten instellingen: zie paragraaf 2.2.

Nieuwbouwgrondprijzen

De grondprijzen voor nieuwbouwwoningen vormen het uitgangspunt voor de grondprijzen voor bestaande rechten zijn. 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: in de grondprijstabellen voor woningbouw op pagina 25 en volgende is, in tegenstelling tot voorgaande jaren, geen aparte kolom "bestaande rechten" opgenomen. De grondprijzen voor bestaande rechten kunnen direct worden afgeleid van de in deze 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 Grondbedrijf bepaald en kan niet meer bedragen dan 40% van de nieuwbouwgrondprijs bij volume-uitbreidingen, dan wel 40% van de grondwaardestijging in geval van bestemmingswijzigingen.

Uitbreidingen van het vloeroppervlak

De volgende uitbreidingen van het vloeroppervlak worden aangemerkt als 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, 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 meer dan € 227 (prijspeil 2002) per relevante meeteenheid.

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.

Sloop/nieuw-bouw

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;
- 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 is 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 opleveren, 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 eenheidsprijs 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)*eenheidsprijs} – {uitbreiding (in m² gbo)/0,9*0,4*eenheidsprijs}*
  Meergezinswoningen (indien uitbreiding meer dan 1 laag is):
  *{uitbreiding (in m² gbo)*eenheidsprijs} – {uitbreiding (in m² gbo)/0,8*0,4*eenheidsprijs}*
- 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 eenheidsprijs bedraagt € 455 per m² gbo. De grondprijs voor de serre bedraagt {20-15 * 455} = € 2.273. Hiervan moet worden afgehaald {5/0,9 * 0,4 * 1.000} = € 1.010 omdat 5/0,9=5,55 m² tuin verdwijnt ten gunste van de serre. De grondwaardestijging als gevolg van het realiseren van de serre is gelijk aan: € 2.273 – € 1.010 = € 1.263.

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 eenheidsprijs 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.
- Bij splitsing vangt een nieuw tijdvak aan.

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 eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² gbo.
- 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 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.

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 150m² de eenheidsprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd wordt met de factor **0,4**.
- Voor de berekening van de canon voor tuinuitbreiding van de rechten van erfpacht met de bestemming woningbouw, die nog niet beschikken over een tuin, wordt de eenheidsprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd de met factor **0,5**.
- De grondwaarde van tuinuitbreidingen wordt berekend volgens de volgende formule: *m² grond * eenheidsprijs * 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.

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%}+{335×682×0,4×60%}= € 102.545.

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 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

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

2.4 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

Grondwaarde

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

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

Uitgifte bebouwde grond in erfpacht

doorexploitatie	(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)

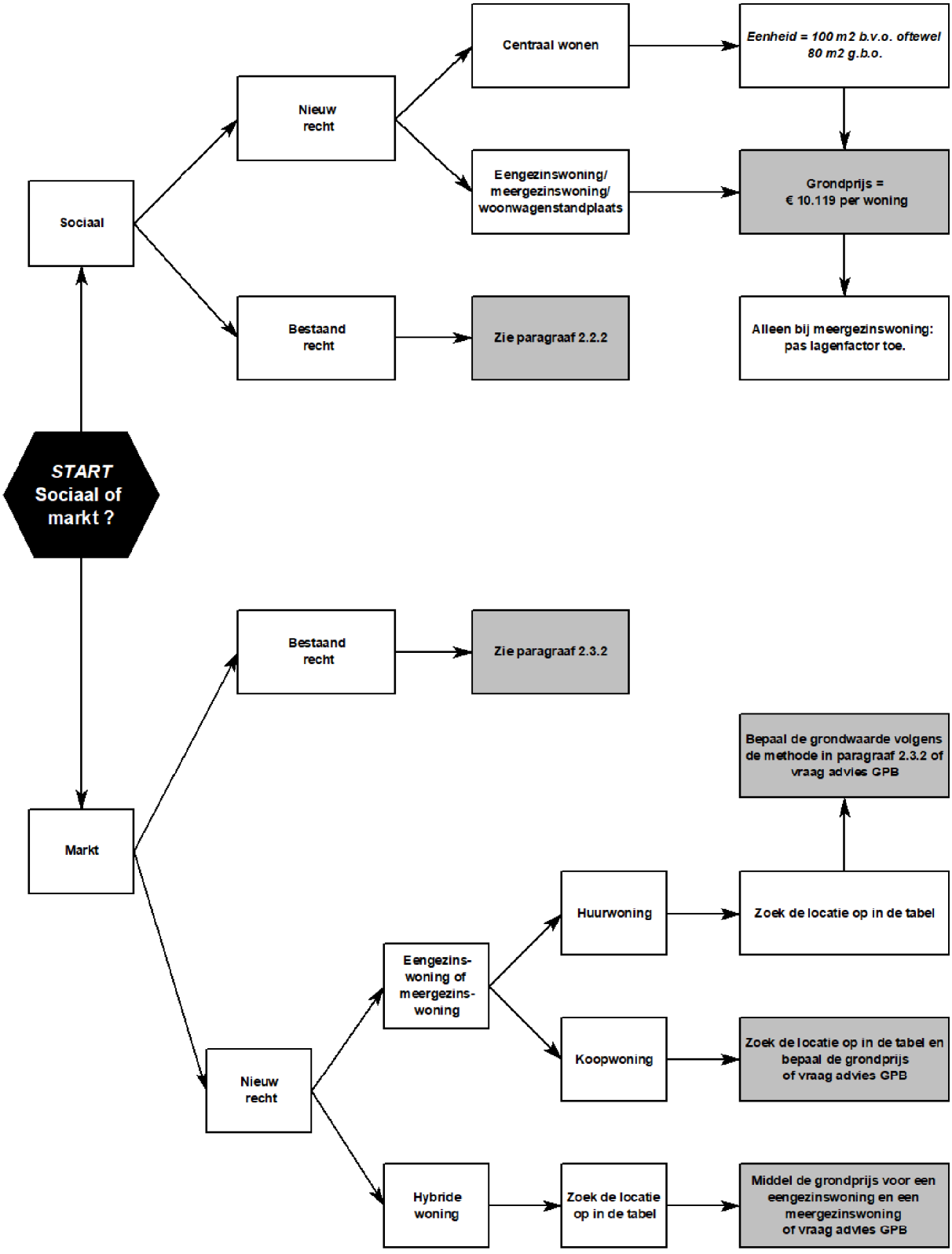
Toelichting

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 Stroomdiagram woningbouw



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. Binnenstad				
A00 Burgwallen – Oude Zijde			€ 3.289	€ 5.1.2b
A01 Burgwallen – Nieuwe Zijde			> € 3.403	GPB
A02 Grachtengordel west			> € 3.630	GPB
A03 Grachtengordel zuid			> € 3.630	GPB
A04 Nieuwmarkt			€ 3.289	€
A05 Haarlemmerbuurt			€ 3.289	€ 5.1.2b
A06 Jordaan			€ 3.403	€
A07 Weteringschans			> € 3.403	GPB
A08 Weesperbuurt en Plantage			€ 3.403	€
A09 Oostelijke Eilanden			€ 3.176	€ 5.1.2b
C. Westerpark				
C12 Houthavens			€ 2.722	€ 5.1.2b
Silodam			€ 3.403	€ 5.1.2b
C13 Spaarndammerbuurt			€ 2.495	€
C13 Zeeheldenbuurt			€ 2.609	€ 5.1.2b
Barentzplein			€ 2.949	€ 5.1.2b
C14 Staatsliedenbuurt			€ 2.609	€
C15 Centrale Markt (Marcanti-driehoek, GWL-terrein)			€ 2.609	€ 5.1.2b
C16 Frederik Hendrikbuurt			€ 2.722	€
D. Oud-West				
D17 Da Costa			€ 3.176	€ 5.1.2b
D18 Kinkerbuurt			€ 2.496	€ 5.1.2b
GVB-terrein			GPB	GPB
D19 Lennepbuurt				
D190 'Oost'			€ 3.176	€
D191 'Midden'			€ 2.950	€ 5.1.2b
D192 'West'			€ 2.609	€ 5.1.2b
D20 Helmersbuurt			€ 3.176	€
D21 Overtoomse Sluis			€ 2.950	€ 5.1.2b
D22 Vondelbuurt			€ 3.630	GPB
G. Zeeburg				
G31 Indische Buurt west	€ 2.269	€	€ 2.269	€
G32 Indische Buurt oost	€ 2.269	€ 5.1.2b	€ 2.269	€ 5.1.2b
Javaplein			€ 2.269	€
G33 OHG	€ 3.063	€ 5.1.2b	€ 3.063	€ 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	GPB	GPB	€ 2.155	€
H38 Erasmuspark	€ 2.382	€ 5.1.2b	€ 2.269	€
H39 Kolenkit	GPB	GPB	€ 1.929	€ 5.1.2b
Bos en Lommerplein	GPB	GPB	€ 2.269	€
Jan van Galensportpark	€ 2.505	€ 5.1.2b	€ 2.269	€
J. De Baarsjes				
J40 Krommert			€ 2.382	€
J41 Van Galenbuurt			€ 2.269	€ 5.1.2b
J42 Hoofdweg e.o.			€ 2.382	€
J43 Westindische Buurt			€ 2.609	€
N. Noord				
N60 Volewijck	€ 1.929	€	€ 1.815	€
N61 IJplein	€ 1.929	€ 5.1.2b	€ 1.815	€ 5.1.2b
N62 Tuindorp Nieuwendam	€ 2.155	€	€ 2.042	€
N63 Tuindorp Buiksloot	€ 1.929	€	€ 1.815	€
Meerpad	€ 2.836	€ 5.1.2b		
N64 de Dijken	€ 2.723	€	€ 2.269	€
N65 Tuindorp Oostzaan	€ 1.929	€ 5.1.2b	€ 1.815	€
Bongerd	€ 2.382	€ 5.1.2b	€ 2.269	€
Kop Zijkanaal I	€ 2.496	€	€ 2.269	€
N66 Oostzanerwerf	€ 2.042	€	€ 2.042	€
N67 Kadoelen	€ 2.042	€	€ 1.929	€ 5.1.2b
Twiske Zuid	€ 2.155	€ 5.1.2b	€ 1.929	€
N68 Nieuwendam Noord	€ 2.155	€	€ 1.815	€
N69 Buikslotermeer	€ 2.042	€	€ 1.929	€
CAN			€ 2.042	€
N70 Banne Buiksloot	€ 2.042	€ 5.1.2b	€ 1.815	€
P. Geuzenveld/Slotermeer				
P75 Spieringhorn	GPB	GPB	GPB	GPB
P76 Slotermeer NO + omgeving	€ 1.815	€	€ 1.815	€
P77 Slotermeer ZW	€ 2.042	€	€ 1.929	€
P78 Geuzenveld	€ 1.815	€ 5.1.2b	€ 1.702	€
Buurt ne9en (ex. Parkrand)	€ 1.929	€	€ 1.815	€ 5.1.2b
Parkrand			€ 1.929	€
Lambertus Zijlplein	€ 1.929	€ 5.1.2b	€ 1.815	€
P79 Eendracht	GPB	GPB	GPB	GPB

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	GPB	GPB		
Q81 Pieter Calandlaan	€ 2.155	€ 5.1.2b	€ 2.042	€
Q81 Oeverpad, Meer en Oever			€ 2.155	€
Q81 Overig	€ 1.815	€ 5.1.2b	€ 1.815	€
Q82 Van Zutphenplantsoen			€ 2.269	€
Zuidwestkwadrant overig	€ 1.815	€	€ 2.042	€ 5.1.2b
Q82 Schoolwerktuinen	€ 2.155	€	€ 2.042	€
Q82 Overig Midden Noord	€ 1.815	€ 5.1.2b	€ 1.815	€
Q83 De Punt	€ 1.815	€	€ 1.702	€
Q84 De Aker	€ 2.269	€	€ 2.382	€
R. Slotervaart/Overtoomse Veld				
R85 Slotervaart 5.1.2e	€ 2.269	€	€ 2.269	€
Staalmanbuurt 5.1.2e	€ 2.042	€ 5.1.2b	€ 1.929	€ 5.1.2b
R86 Overtoomse Veld				
Overtoomse Veld Noord			€ 1.815	€
Overtoomse Veld Zuid	€ 2.042	€ 5.1.2b	€ 1.929	€ 5.1.2b
A10-strook			€ 1.929	€
Andreas / Rembrandtpark	GPB	GPB	GPB	GPB
R87 Westlandgracht	GPB	GPB	€ 2.042	€
Koningin Wilhelminaplein	GPB	GPB	€ 2.042	€ 5.1.2b
R88 Sloten	€ 2.269	€ 5.1.2b	€ 2.382	€
T. Zuidoost				
T93 Venserpolder	€ 1.815	€	GPB	GPB
T93 F-buurt	€ 1.815	€ 5.1.2b	GPB	GPB
T93 overig	€ 1.815	€	€ 1.702	€
Marktplein	GPB	GPB	€ 1.588	€
Bijlmerpark	GPB	GPB	€ 1.588	€ 5.1.2b
T94 G-buurt	€ 1.815	€	€ 1.702	€
Grunder Grubbe	€ 1.815	€	GPB	GPB
Geerdinkhof	€ 1.815	€	€ 1.702	€
T94 K-buurt	€ 1.815	€	€ 1.702	€
Laag Koningshoef	€ 1.815	€	€ 1.702	€
Kantershof	€ 1.815	€ 5.1.2b	€ 1.588	€ 5.1.2b
T94 overig	€ 1.815	€	€ 1.702	€
T96 Holendrecht	€ 1.815	€	€ 1.815	€
T97 Gein	€ 1.929	€	€ 1.702	€
T98 Driemond	€ 1.929	€	GPB	GPB

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	> € 2.950	GPB	€ 2.950	€ 1.115
U28 Oosterparkbuurt	€ 2.723	€	€ 2.496	€
U29 Dapperbuurt	€ 2.609	€	€ 2.496	€
U30 Transvaalbuurt	€ 2.382	€ 5.1.2b	€ 2.269	€ 5.1.2b
U55 Frankendael	€ 2.723	€	€ 2.723	€
U56 Middenmeer	€ 2.723	€	€ 2.723	€
U57 Betondorp	€ 2.609	€	€ 2.382	€
U58 Omval	> € 3.176	GPB	€ 3.176	€ 5.1.2b
Polderweggebied	€ 2.609	GPB	€ 2.609	GPB
Amstelstation/Eenhoorn			€ 2.609	GPB
WCW	€ 2.609	€ 5.1.2b	€ 2.496	€ 5.1.2b
V. Oud-Zuid				
V24 Oude Pijp			€ 3.290	€
V25 Nieuwe Pijp			€ 3.176	€
V26 Diamantbuurt			€ 2.836	€ 5.1.2b
V44 Hoofddorpplein	€ 2.950	€ 5.1.2b	€ 2.950	€
V45 Schinkelbuurt	€ 2.950	€	€ 3.063	€
V46 Willemspark	> € 3.630	GPB	> € 3.630	GPB
V47 Museumkwartier	> € 3.630	GPB	> € 3.630	GPB
V48 Stadionbuurt	> € 3.403	GPB	€ 3.176	€
V49 Apollobuurt	> € 3.630	GPB	€ 3.630	€
V50 Duivelseiland	> € 3.176	GPB	€ 3.290	€ 5.1.2b
Aalsmeerplein			€ 3.176	€
Olympisch Stadion e.o.			€ 3.630	€
W. Zuideramstel				
W52 Scheldebuurt	GPB	GPB	€ 2.950	€ 1.120
W53 Ijsselbuurt	GPB	GPB	€ 2.836	€ 1.039
W54 Rijnbuurt	GPB	GPB	€ 2.836	€ 1.039
W59 Zuid/WTC ex. Zuidas (aparte tabel)	GPB	GPB	GPB	GPB
W90 Buitenveldert-west	€ 2.609	€ 5.1.2b	€ 2.723	€ 5.1.2b
W91 Buitenveldert-oost	€ 2.723	€	€ 2.836	€ 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
Ijburg				
Steigereiland	GPB	GPB	GPB	GPB
Centrumgebied	GPB	GPB	GPB	GPB
Overig 2e fase	GPB	GPB	GPB	GPB
Zeeburgereiland	GPB	GPB	GPB	GPB
IJ-oevers				
Oostelijke Handelskade			GPB	GPB
Oosterdokseiland			GPB	GPB
Westerdokseiland			GPB	GPB
Westelijk Stationseiland			GPB	GPB
Zuidas				
W52 RAI			GPB	GPB
W90 kavel 5.1.2e			GPB	GPB
W91 Drentepark			GPB	GPB

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, administatie 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.

Onder **co-locaties** (communication-locations) wordt verstaan een ruimte ten behoeve van digitale distributie en opslag van activiteiten in de informatietechnologie en/of telecommunicatie en/of creatieve inhoud (zogenaamde content), met een minimale omvang van 50 m² bvo. 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.

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.

Eenheidsprijs

Bepalend voor de eenheidsprijs 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 eenheidsprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m² grond gehanteerd:

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

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

Voor een *kantoorruimte met overwegend baliefunctie* (bijvoorbeeld bankkantoor) 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 Grondbedrijf.

Voor **showrooms** geldt eveneens een grondprijs op maat. Hiervoor dient u contact

op te nemen met de afdeling Grondprijsbeleid van het Grondbedrijf.

Stichtingskosten

Voor extra informatie over de stichtingskosten en bijkomende kosten bij kantoor- en bedrijfsruimte wordt verwezen naar bijlage C.

Belastingen

Nieuwbouw

Bij uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond is BTW verschuldigd op de datum van de eerste paal (economische levering). Tariefwijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing. Het hoge BTW-tarief bedraagt 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 niet –woonbestemmingen na eerste ingebruikneming	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 eenheidsprijs 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 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

BTW

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

3.2 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen, bestaande rechten

Algemeen

De waardebepaling van bestaande rechten van erfpacht door het Gemeentelijk Grondbedrijf vindt plaats in geval van canonherziening bij einde tijdvak (Algemene Bepalingen 1966, 1994 en 2000), tussentijdse canonherziening conform de 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.

Nieuwbouwgrondprijzen zijn uitgangspunt

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).

Nota bene: door grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten op deze wijze vast te stellen wordt vermeden dat de staat van onderhoud van de opstallen van invloed is op de grondprijs en daarmee dat erfpachters die opstallen goed onderhouden daarvoor gestraft zouden worden.

Depreciatiefactor

Een situatie waarin sprake is van een bestaand recht van erfpacht is voor de erfpachter beperkter dan de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel, 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 Grondbedrijf bepaald en kan niet meer bedragen dan 40% van de nieuwbouwgrondprijs bij volume-uitbreidingen, dan wel 40% van de grondwaardestijging in geval van bestemmingswijzigingen.

Uitbreidingen van het vloeroppervlak

De volgende uitbreidingen van het vloeroppervlak worden aangemerkt als 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/nieuw-bouw

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) 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: eenheidsprijs * m² grond;*
  – *indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30%: eenheidsprijs * m² grond;*
  – *indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak > 30%: eenheidsprijs * 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 15 m² gbo voor kleinschalige bedrijfsruimten in woonmilieus. Hiervoor zal geen canonverhoging in rekening worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal m² gbo goed in een akte wordt vastgelegd, zodat bij een volgende bebouwingswijziging geen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstellingsregeling. Het aantal m² gbo boven de grens van 15 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 15 m² gbo voor kleinschalige bedrijfsruimten in woonmilieus. Hiervoor zal geen canonverhoging in rekening worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal m² gbo goed in een akte wordt vastgelegd, zodat bij een volgende bebouwingswijziging geen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstellingsregeling. Het aantal m² gbo boven de grens van 15 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: eenheidsprijs * m² grond;*
  – *indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30%: eenheidsprijs * m² grond;*
  – *indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak > 30%: eenheidsprijs * 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: eenheidsprijs * m² grond;*
  – *indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30%: eenheidsprijs * m² grond;*
  – *indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak > 30%: eenheidsprijs * 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 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

BTW

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

3.3 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

Grondwaarde

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

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

Uitgifte bebouwde grond in erfpacht

doorexploitatie	(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)

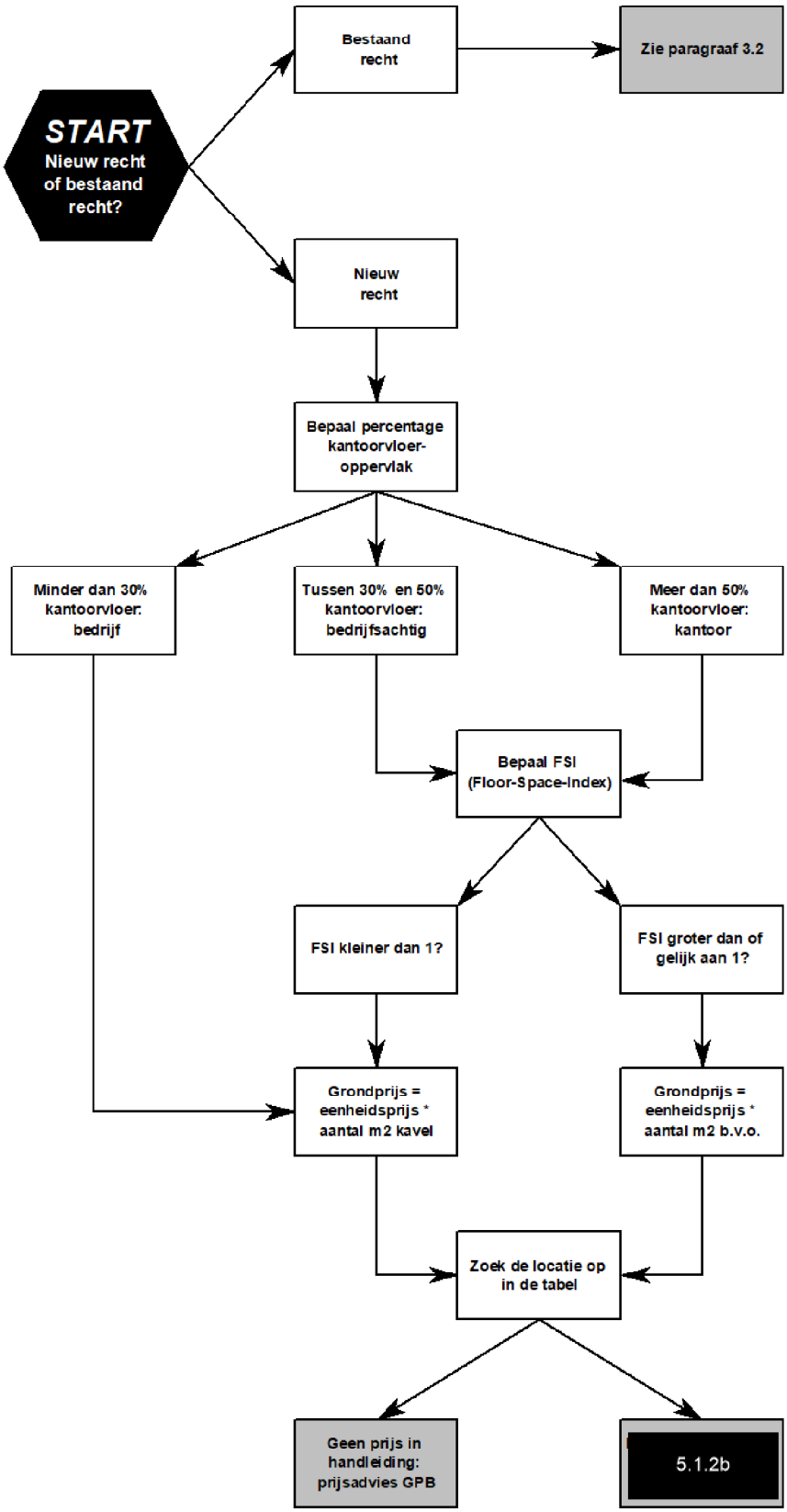
Toelichting

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.

3.4 Stroomdiagram kantoorlocaties en bedrijventerreinen



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	€ 5.1.2b					
A04 – Nieuwmarkt/Lastage	€					
04A – Kop Prins Hendrikkade	€					
A05 – Haarlemmerbuurt	€ 5.1.2b					
05A Haarlemmerplein	€					
A06 – Jordaan	€					
06A – Marnixstraat/ Elandsgracht (Watergat)	€					
A07 – De Weteringschans	€ 5.1.2b					
A08 – Weesperbuurt/Plantage	€					
A09 – Oostelijk Eilanden/Kadijken	€ 5.1.2b					
5.1.2e – 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	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 [redacted]	€					
Kavel [redacted]	€					
Kavel [redacted]	€					
Kavel [redacted] 5.1.2e	€ 5.1.2b					
Kavel [redacted]	€					
Kavel [redacted]	€					
Kavel [redacted]	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%
C. Westerpark						
C13 – Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt						
5.1.2e – Westergasfabriekterrein	€ 5.1.2b					
C14 – Staatsliedenbuurt	€					
5.1.2e – Van Hallstraat e.o.	€					
C15 – Centrale Markt	€					
5.1.2e – 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. 5.1.2e						
D17 – Da Costabuurt	€					
D18 – Kinkerbuurt	€					
D19 – Van Lennepbuurt	€ 5.1.2b					
D20 – Helmersbuurt	€					
C14 – Overtoomse Sluis	€					
5.1.2e	GPB					
C14 – Vondelbuurt	GPB					
5.1.2e	€ 5.1.2b					
G. Zeeburg						
G31 – Indische Buurt West	€ 5.1.2b					
G32 – Indische Buurt Oost	€					
G33 – Oostelijk Havengebied						
330 – Oostelijke Handelskade	€					
33A – Kop Java-eiland	€					
330– 5.1.2e	€ 5.1.2b					
33B – Cruquiusweg/Zeeburgerpad	€					
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						
5.1.2e – Haarlemmerweg	€ 5.1.2b					
H37 – Landlust						
37A – Den Brielstraat/Landlust	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
37B – Bos en Lommerplein	€					
37C – Einsteinweg (overbouwing)	€					
37D + 1.2 – Krelis Louwenstraat e.o.	€	€ 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 Kommert	€					
J41 – Van Galenbuurt	€					
5.1.2e Jan van Galenbad e.o.	€ 5.1.2b					
J42 – Hoofdweg e.o.	€					
J43 – West-Indische Buurt	€					
N. Noord						
N60 – Volewijck	€ 5.1.2b					
5.1.2e – Sixhaven	GPB					
N61 – IJ-plein/Vogelbuurt	€ 5.1.2b					
5.1.2e – Sixhaven e.o.	GPB					
N62 – Tuindorp Nieuwendam	€					
N63 – Tuindorp Buiksloot	€					
N64 – Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	€					
N65 – Tuindorp Oostzaan	€ 5.1.2b					
5.1.2e – Klaprozenweg – Noord	€	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
5.1.2e – Zijkanaal I	€	€	€	€	€	€
N66 – Oostzanerwerf	€					
5.1.2e – Noorder IJ-plas	GPB					
N67 – Kadoelen	€					
5.1.2e Afslag A8/A10	€					
N68 – Nieuwendam-Noord	€					
N69 – Buikslotermeer	€ 5.1.2b					
69A – Buikslotermeerplein	€					
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)*						
5.1.2e – 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	GPB	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
71L – Cornelis Douwes	GPB	€	€	€	€	€
71M – Cornelis Douwes	€	€	€	€	€	€
71N – Cornelis Douwes	€ 5.1.2b	€	€	€	€	€
71O – Cornelis Douwes	€	€	€	€	€	€
71P – Cornelis Douwes 5.1.2e Zuid		€	€	€	€	€
71Q – Cornelis Douwes Noord	GPB	€	€	€	€	€
71R – Cornelis Douwes Zuid		€	€	€	€	€
71S – Cornelis Douwes Noord	GPB	€	€	€	€	€
71T – Cornelis Douwes Zuid	GPB	€	€	€	€	€
71U – Cornelis Douwes 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
5.1.2e – Aambeeldstraat	GPB					
5.1.2e – Gemboterrein	GPB					
P. Geuzenveld/Slotermeer						
P75 – Spieringhorn	€					
P76 – Slotermeer – noordwest	€					
P77 – Slotermeer – zuidwest	€ 5.1.2b					
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					
5.1.2e – Lutkemeer	GPB	GPB	GPB	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Q81 – Osdorp – Oost	€ 5.1.2b					
Q82 – Osdorp – Midden	€					
Q83 – De Punt	€					
5.1.2e Bedrijvencentrum Osdorp	€	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Q84 – Middelveldsche Akerpolder/Sloten	€					
5.1.2e 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	€					
5.1.2e – O.Heldringstraat/J.Veltmanstraat	€					
5.1.2e – Station Lelylaan Westzijde	€ 5.1.2b	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
R86 – Overtoomseveld	€					
5.1.2e – Station Lelylaan/J.Jongkindstraat	€					
R87 – Westlandgracht	€	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
5.1.2e – Koningin Wilhelminaplein	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
5.1.2e – Vlaardingenlaan/H.Sneevlietweg	€					
5.1.2e – Riekerhaven	€ 5.1.2b					
5.1.2e – Andreasterrein	€					
5.1.2e – Station Lelylaan/Schipluidenlaan	€					
R88 – Sloter-/Riekerpolder						
5.1.2e – IBM-terrein	€	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
5.1.2e – IBM-terrein, zijde H.Sneevlietweg	€					
5.1.2e – *Riekerpolder*						
Kavel 5.1.2e	€ 5.1.2b					
Kavel 5.1.2e 5.1.2e	€					
Kavel 5.1.2e	€					
Tweede fase: D-strook en E-strook	€					
5.1.2e – Oude Haagseweg Oost	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
5.1.2e – Oude Haagseweg West	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
5.1.2e – Sloterzoom: deelgebied A t/m E	€ 5.1.2b					
5.1.2e – Driehoek (sporen)	€					

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	€ 5.1.2b					
Kavel 5.1.2e	GPB					
Kavel 5.1.2e	€					
92B – A-strook	€					
92C – B-strook	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Kavel 5.1.2e	€					
Kavel 5.1.2e	€	€ 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
92E – Gaasperdammerweg/spoordijk	€					
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 5.1.2e						
E-, G- en K-buurt	€ 5.1.2b					
5.1.2e Ganzenhoef		€ 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%
U. Oost/Watergraafsmeer						
U27 – Weesperzijde	GPB					
27A – Rioolgemaal	€					
27B – Luycks-terrein	€	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
27C – HTS-terrein/Parooltoren	€					
U28 – Oosterparkbuurt	€					
U29 – Dapperbuurt	€					
29A – Oosterspoorplein	€					
29B – Polderweggebied	€	GPB	GPB	GPB	GPB	GPB
U30 – Transvaalbuurt	€					
U55 – Frankendael						
5.1.2e	€					
	€					
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						
5.1.2e	€					
5.1.2e – Helmholzstraat e.o.	€					
U57 – Betondorp	€					
U58 – Amstel Businesspark						
580 – De Omval	€					
58A – Amstel Businesspark Noord	€	€	€	€	€	€
58B – Amstel Businesspark Zuid	€	€	€	€	€	€
582 – Amstel I	€	€	€	€	€	€
583 5.1.2e Amstelglorie – Sportpark Overamstel	GPB					
585 – Amstel II	€	€	€	€	€	€
Wetenschap- en technologiecentrum Watergraafsmeer (WTCW)						
Kavel	€					
Kavel	€	€	€			
Kavel 5.1.2e	€	€	€			
Kavel	€	€				

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						
5.1.2e	€					
	€					
5.1.2e – Schinkel	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
V45 – Schinkelbuurt	€					
5.1.2e – Havenstraat – Karperweg	€	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
V46 – Willemspark	€ 5.1.2b					
5.1.2e – Valeriusplein	GPB					
V47 – Museumkwartier	€					
5.1.2e – Museumstraat	€ 5.1.2b					
5.1.2e – Breitnerstraat – Hiltonhotel	€					
V48 – Stadionbuurt						
5.1.2e	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
5.1.2e – Omgeving Olympisch Stadion	GPB					
– Omgeving Ijsbaanpad	€ 5.1.2b					
V49 – Apollobuurt						
– Apollolaan	€					
– W.Witsenstraat – Hiltonhotel e.o.	€ 5.1.2b					
5.1.2e 5.1.2e	€ 5.1.2b					
– Apollolaan	€	€	€	€	€	€
	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
5.1.2e 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 (vervolg)						
W52 – Scheldebuurt						
520-5.1.2e	€ 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						
900-5.1.2e	GPB					
90A – Dok Zuid	GPB					
90B – Vrije Universiteit	GPB					
90C – Mahler	GPB					
90D – Jollenpad	€ 5.1.2b					
90E – Schippersinternaat	€					
90F – Gelderlandplein	€ 5.1.2b					
W91 – Buitenveldert-Oost	€					
91A – Drenthepark West	GPB					
91B – Drenthepark Oost	GPB					
91C – De Klencke	€ 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%
IJ-oevers						
A – Oosterdokseiland						
UA3 – Zuidzijde Oosterdokseiland	€ 5.1.2b					
UA4 – Noordzijde Oosterdokseiland	€					
B – Centraal Stationseiland						
UB1 – Centraal Station, voorplein	€ 5.1.2b					
UB2 – Centraal Sation, De Ruyterkade	€ 5.1.2b					
C – Westelijk Stationseiland						
UC2 – Spoorzijde	€ 5.1.2b					
UC3 – Oeverzijde	€					
D – Westerdokseiland						
Kop Westerdokseiland	€					
UD1 – Spoorzijde	€ 5.1.2b					
UD2 – Oeverzijde	€					
D – Oostelijke Handelskade						
S3 – Kop	€					
UG1 – Midden	€ 5.1.2b					
UG2 – Oost	€					

Hoofdstuk 4 Kleinschalige 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, 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 units. Bijvoorbeeld: een bedrijvencomplex van 1.000 m² bvo met vier units van 250 m² bvo komt derhalve in aanmerking voor de onderstaande grondprijzen.

De publiekrechtelijke aanduiding bedrijfsruimte staat een veelheid aan invullingen toe. Bij de privaatrechtelijke vastlegging van de bestemming bedrijfsruimte zijn verschillende activiteiten mogelijk: bedrijfsruimte en kantoorruimte en winkelruimte. Bij het bepalen welke van deze drie bestemmingen de activiteit betreft, moet worden gekeken naar het substantiële deel van de bedrijfsvoering.
Vaak is tijdens de onderhandelingsfase niet bekend met welke activiteiten de ruimten ingevuld gaan worden. 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.

Eenheidsprijs

Voor **kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus** gelden eenheidsprijzen, 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 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

BTW

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

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 'overige functies' en worden in hoofdstuk 6 behandeld.

Eenheidsprijs

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 door 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. Voor grondprijzen van winkelruimten wordt maatwerk geleverd op basis van de residuele benadering bepaald. Raadpleeg hiervoor de afdeling Grondprijsbeleid van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

Indicatieve bandbreedte in de aan de grondprijs ten grondslag liggende parameters

Huurniveaus:	€ 113 tot € 454 per m² vvo
Stichtingskosten:	€ 817 tot € 998 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 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:

- 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.

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 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

BTW

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

5.2 Hotels

Omschrijving

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

Onder hotel worden tevens verstaan de zogenaamde 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.

Eenheidsprijs

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

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. Hiervoor geldt maatwerk.

Over het algemeen kan worden uitgegaan van de volgende (indicatieve) vuistregel: de grondwaarde bedraagt circa 150 tot 200 maal de gerealiseerde jaarlijkse logiesopbrengsten per m² bvo. Bij deze vuistregel is een bezettingsgraad van 65% het uitgangspunt.

In de praktijk worden grondprijzen voor hotels in toenemende mate residueel benaderd op basis van het specifieke hotelconcept, de locatie, het stersegment, de verhouding tussen opbrengsten uit logies en overige opbrengsten etc.

De verhouding logies ten opzichte van "food & beverage" en overige inkomsten is bepalend voor de oppervlakteverdeling in kamers, dienstruimten (zoals keuken, installaties en magazijn) en publieksruimten (zoals winkel, bar, congresruimte en sauna) en van invloed op de grondprijs.

Voor **hotelappartementen** gelden afwijkende grondprijsniveaus op basis van maatwerk. Hiervoor dient u contact op te nemen met de afdeling Grondprijsbeleid van het Grondbedrijf.

Voor **congresruimte** geldt tevens een grondprijsbepaling op basis van maatwerk.

Depreciatie

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 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

BTW

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

Hoofdstuk 6 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, nutsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen, 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.
- Onder *recreatieve voorzieningen* (zgn. leisure) wordt verstaan een overdekte of niet overdekte voorzieningen op percelen, die een functie hebben voor de vrijetijdsbesteding van mensen, niet zijnde winkelruimte, horeca of hotel.

Nota bene: 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 derhalve een grondprijs zoals aangegeven in de voorgaande hoofdstukken.

Onder **zendmasten** wordt verstaan antennes, antennemasten en bijbehorende apparatuurkasten ten behoeve van telecommunicatie.

Eenheidsprijs

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

- Er is sprake van een **commerciële functie**, indien de functie volgens de inspecteur van de Rijksbelastingen wordt gebruikt door een onderneming of onderneming in de zin van de Wet op de Inkomstenbelasting of de Wet op de Vennootschapsbelasting.
- 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

Zendmasten

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.

FSI-regel voor overige functies

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

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

Lagenfactor

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

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 factoren

Nutsvoorzieningen met een grondoppervlak kleiner dan of gelijk aan 5 m² (bijv. 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 eenheidsprijs 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

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 100 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 32%.

BTW

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

Hoofdstuk 7 Parkeren

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.

Eenheidsprijs

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.

Woningbouw, marktsector

5.1.2b

5.1.2b 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.

De maximale bijdrage uit de grondexploitatie bedraagt **€ 5.000** per parkeerplaats in tariefgebied B en **€ 10.000** in tariefgebied C (bedragen exclusief BTW).

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 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	€ 5.1.2b	Maatwerk
Oud-Zuid, Zuideramstel, Oost/Watergraafsmeer, Oostelijk Havengebied, IJ-oevers	€ 25.000 - € 70.000	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b - € 5.1.2b
Westerpark, Oud-West, Zeeburg, De Baarsjes, Bos en Lommer, IJburg	€ 20.000 - € 50.000	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b - € 5.1.2b
Zuidoost, Slotervaart/Overtoomse Veld, Geuzenveld Slotermeer, Osdorp, Amsterdam Noord	€ 15.000 - € 35.000	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b - € 5.1.2b

Nota bene: de grondprijs voor parkeerplaatsen in halfverdiepte en niet-verdiepte inpandige parkeergarages kan tot € 5.1.2b 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.

Meergezinswoningen, ongebouwde parkeervoorzieningen

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

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.

Risicodelingsregeling

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

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.

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. Deze bijdrage wordt op basis van maatwerk door het Grondbedrijf vastgesteld. De maximale bijdrage uit de grondexploitatie bedraagt **€ 5.000** per parkeerplaats in tariefgebied B en **€ 10.000** in tariefgebied C (bedragen exclusief 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	€ - € 5.1.2b	€ - € 5.1.2b	€ - € 5.1.2b
inpandig, half verdiept	€ - € 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 eenheidsprijs voor bedrijvigheid bepaald en wordt voor de genoemde parkeervorm geen aparte grondprijs in rekening gebracht.

Commerciële ruimten binnen woonmilieus

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

Voor parkeren in geval van bestaande rechten van erfpacht: zie bijlage A.

Winkels en horeca

Parkeren bij winkels en horeca geschiedt doorgaans in openbare ongebouwde parkeervoorzieningen op het maaiveld. Er zijn ook winkelcentra waar de parkeerfaciliteiten onderdeel van uitmaken. Dergelijke gebouwde parkeervoorzieningen vereisen maatwerk. Over de grondprijs wordt door de afdeling Grondprijsbeleid van het Grondbedrijf geadviseerd.

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.

Zelfstandige parkeervoorzieningen

Zelfstandige parkeervoorzieningen worden als op zichzelf staand object geëxploiteerd. Hierin worden parkeerplaatsen in beginsel verhuurd en (eventueel verkocht) aan willekeurige gebruikers. De grondprijs voor deze vorm wordt per situatie residueel bepaald en hangt af van bouwvorm en locatie.

Bijlagen

Bijlage A	Tariefsgebieden parkeren
Bijlage B	Stichtingskosten woningbouw
Bijlage C	Stichtingskosten kantoren
Bijlage D	NEN 2580 – Gebruiksoppervlak
Bijlage E	NEN 2580 – Bruto Vloeroppervlak
Bijlage F	Risicodeling bij woningbouw
Bijlage G	Gebruikte afkortingen en begrippen
Bijlage H	Kaarten

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

Voorheen werd er in het Grondprijsbeleid onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige woningbouwprojecten. In de Handleiding 2002 wordt dit onderscheid **niet** meer gemaakt. Uit de praktijk blijkt namelijk dat grote bouwlocaties worden opgeknipt in kleinere deelprojecten, waardoor er dus geen sprake is een schaalvoordeel. 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 een nieuw referentieplan. Het betreft een woningbouwproject dat momenteel in uitvoering is en dat een afspiegeling is van de huidige kwaliteit die momenteel in woningbouwprojecten gerealiseerd wordt.

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 m^2.

Bij de normmeergezinswoning is uitgegaan van 103 m^2.

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 (650,-/dzd)	baksteen (1000,-/dzd)	natuursteen	rvs / glas
gevel (open)	(hard)houten kozijnen	aluminium	vliesgevel	vliesgevel
verdiepingshoogte	3,40 m1	3,60 m1	3,70 m1	3,80 m1
trappen	prefab standaard	prefab standaard	beton/staal	beton/staal/glas
traphekken	staal gepoedercoated	staal gepoedercoated	rvs + glas	rvs + glas
trapafwerking	tapijt	kunststeen	hout	hout/natuursteen
dakranden	aluminium daktrim	dakkap (gezet)	sier dakrand	sier dakrand
afwerking kantoor: – **vloer** – **wanden** – **plafond**	 cement dekvloer spuitwerk platen	 cement dekvloer spuitwerk bandraster	 verhoogde vloer glasvlies bandraster	 computervloer glasvlies metalen panelen
afwerking toiletten: – **vloer** – **wanden** – **plafond**	 tegels 100 x 100 tegels 150 x 150 gipsvinyl	 tegels 200 x 200 tegels 200 x 200 gipsvinyl	 kunststeen tegels (extra) hout	 hardsteen mozaïek gips + schuurwerk
zonwering	handmatig (75%)	centraal elektr. (75%)	decentraal elektr.	in klimaatgevel
installaties: – **verwarming** – **luchtbehandeling** – **warmtelast** – **armaturen** – **sanitair** – **sprinkler** – **flexibiliteit elektra**	 radiatoren 3 voudige ventilatie topkoeling 35 W/m² armaturen 400 lux duoblock + wastafel n.v.t. geen	 radiatoren VAV-inductie koeling 45 W/m² HF-armaturen 400 lux wandclosets n.v.t. geen	 luchtverwarming VAV-inductie 55 W/m² TL-5 wandclosets n.v.t. verhoogde vloer	 luchtverwarming koelplafonds 65 W/m² indirect wandclosets n.v.t. 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.

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

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 (NEN 2580 art. 4.5)

4.5 Gebruiksoppervlakte

4.5.1 Beginsel

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

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

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

Verder wordt bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte niet meegerekend:

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

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m^2.

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

4.5.2 Gebruiksoppervlakte bij twee of meer gebruiksfuncties

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

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

4.5.3 Toegerekend deel van de gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verkeersruimten

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

4.5.4 Gebruiksoppervlakte van een gebouw

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

4.5.5

De gebruiksoppervlakte is het deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op de doelstelling en het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De bepalingsmethode heeft vooral betrekking op een groep van ruimten die een functionele eenheid vormen (bijvoorbeeld een woning), dit in tegenstelling tot het beginsel van de netto vloeroppervlakte die per afzonderlijke ruimte wordt gemeten.

Wat betreft de bouwtechnische criteria is een belangrijk verschil tussen de gebruiksoppervlakte en de netto vloeroppervlakte dat de niet-dragende binnenwanden bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte geen rol spelen. De gebruiksoppervlakte legt het accent daarmee volledig op de statische bouwdelen, die moeilijk te veranderen zijn omdat voor dit soort bouwkundige ingrepen meestal een bouwvergunning moet worden aangevraagd. De ruimte die ingenomen wordt door bouwdelen, die min of meer als verplaatsbaar kunnen worden aangemerkt, beïnvloedt de gebruiksoppervlakte niet.

Van de gebruiksoppervlakte wordt een aantal ruimten en voorzieningen uitgezonderd, waarvan bij voorbaat vaststaat dat ze qua bestemming en inrichting ongeschikt zijn als verblijfsruimte voor personen.

Dat buitenruimten niet tot de gebruiksoppervlakte worden gerekend, behoeft weinig toelichting. Wat betreft de ruimten voor berging en stalling moet worden opgemerkt dat volgens de definities 2.1.10 en 2.1.11 deze ruimten niet in mindering kunnen worden gebracht als het gaat om gebouwen die specifiek voor dit doel zijn bestemd, bijvoorbeeld in het geval van loodsen en parkeer gebouwen.

Ruimten die zelfstandige onderdelen van gebouwinstallaties bevatten, zijn onder andere: ruimten voor aansluitingen op openbare nutsvoorzieningen en tussenvloeren ten behoeve van installaties.

Al dan niet toegankelijke leidingschachten worden uitgesloten omdat ze niet tot de vrij indeelbare ruimten behoren.

De verkeersruimten en verkeersvoorzieningen zijn alleen uitgezonderd, indien deze bestemd zijn voor verticaal verkeer tussen de afzonderlijke bouwlagen van een gebouw.

Gaat het om een ruimte, die primair voor de verkeersafwikkeling in verticale richting is bestemd, dan wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden uitgezonderd van de gebruiksoppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluizen en liftschachten.

Als een trap, roltrap of hellingbaan een onderdeel vormt van een grotere ruimte met andere dan verkeersfuncties, bijvoorbeeld een entreehal, dan wordt alleen de vloeroppervlakte van de voorziening zelf in mindering gebracht. In het geval van een trap zijn de afmetingen van het trapgat dan maatgevend.

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

De gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verkeersruimten wordt uiteraard bepaald overeenkomstig 4.5.1.

Bijlage E Bruto vloeroppervlak (NEN 2580 art. 4.2)

4.2 Bruto vloeroppervlakte

4.2.1 Beginsel

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:
- als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De bruto vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m².

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

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

4.2.2

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

4.2.2 Bruto vloeroppervlakte van een gebouw

De bruto vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de volgens 4.2.1 bepaalde bruto vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Bovendien moet tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw worden gerekend:
- de oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau;
- de oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, voor zover deze groter is dan 0,5 m².

4.2.3 Bruto vloeroppervlakte van overdekte buitenruimten van een gebouw

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

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

4.2.4 Bruto vloeroppervlakte van niet-overdekte buitenruimten van een gebouw

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

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

Bijlage F Risicodeling bij woningbouw

Inleiding

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

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

De risicodelingsregeling is 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 uitwerking van de regeling 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.

Totnogtoe werd bij risicodeling uitgegaan van het delen van het verschil in verkoopprijs/beleggingswaarde bij het maken van afspraken over de grondprijzen en bij verkoop/akteverlijden van de woningen. Het verschil werd gedeeld omdat de stijging van de prijzen zowel door de ontwikkelaar als door de gemeente niet toegeschreven kan worden aan bewezen diensten en dus aan de werking van de markt toegeschreven dient te worden.

Om een tweetal redenen is van deze verdeling 50%-50% afgestapt:

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

Om deze redenen is gekozen voor een eenvoudigere regeling. Deze regeling gaat alleen uit van deling van meeropbrengsten als gevolg van stijgende VON-prijzen tussen het moment van ondertekening van de afsprakenbrief en de verkoop van de woningen. Wanneer de VON-prijzen dalen of gelijk blijven, blijft de grondprijs van kracht die in de afsprakenbrief is vastgelegd.

De mate waarin de gemeente deelt in meeropbrengsten, is lager dan 50%. De achtergrond hiervan is dat daarmee de volgende aspecten worden gecompenseerd aan de ontwikkelaar:

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

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

Voor het jaar 2002 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 (exclusief parkeren) van alle betrokken marktsectorkoopwoningen in een project op het moment van de grondprijsafspraak;
Definitieve prijs:	de VON-prijs per 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 guldens per m² gbo. Immers, als er grotere woningen worden gerealiseerd dan wordt voor het extra oppervlak gewoon de grondprijs per m² betaald.

De grondprijs wordt altijd toegepast op de verkoopprijs die is afgesproken bij de eerste overeenkomst. Risicodeling komt erop neer dat bij stijgende VON-prijzen, de ontwikkelaar over de stijging van de opbrengsten een percentage aan de gemeente betaalt.

Afhankelijk van de definitieve verkoopprijs kunnen twee situaties ontstaan.

1. De VON-prijzen stijgen

De grondprijs wordt berekend door:

a) De grondprijs toe te passen die in de grondprijsovereenkomst is overeengekomen en vervolgens

b) Indien de VON-prijzen zijn gestegen, de toename te verdelen over de gemeente en ontwikkelaar in de verhouding van resp. 25% en 75%.

Situatie 1 Definitieve VON-prijs is hoger dan grensprijs	
Basisprijs gem. VON per m² gbo	€ 3.403/m² gbo
Grondprijs (incl. BTW)	€ 1.947/m² gbo
Definitieve verkoopprijs gem. VON per m² gbo	€ 3.659/m² gbo
Risicodeling 25% incl. BTW	€ 64/m² gbo
Totale grondprijs incl. BTW	€ 2.011/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 levering van de grond 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 ontwikkeling doormaken. De volgende onderdelen zijn bij lumpsumprojecten met een dwingend karakter afgesproken tussen gemeente en marktpartij(en):

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

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

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 Bruto 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 Gebruiksvloeroppervlak
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 Gemeentelijk Grondbedrijf.

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)

Bijlage H Kaarten