17 december 2014

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie en Advies

Grondprijzenbrief 2015

Vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 17 december 2014

Inhoud

Inhoud		3
0	**Samenvatting**	**5**
0.1	Ontwikkeling grondprijzen	5
0.1.1	Ontwikkelingen stichtingskosten	5
0.1.2	Ontwikkelingen woningmarkt	6
0.1.3	Ontwikkelingen op de markten voor commerciële niet-wonen functies	6
0.1.4	Indexering vaste grondprijzen	7
0.2	Belangrijkste wijziging ten opzichte van vorig jaar	7
0.2.1	Aanpassing van de omrekenfactor koop-/huurwoningen	7
1	**Inleiding**	**9**
1.1	Grondprijsbeleid 2015	9
1.2	Uitgangspunten Grondprijsbeleid	9
1.2.1	Actieve Grondpolitiek	9
1.2.2	Algemene uitgangspunten bij Grondprijsbepaling	10
1.2.3	Marktconforme grondprijzen: tender als uitgangspunt	10
1.2.4	Uitgangspunten genormeerd residuele benadering	11
1.2.5	Eeuwigdurende erfpacht	11
1.2.6	Uitgangspunten bij bepaling Grondprijzen reeds uitgegeven grond.	12
1.2.7	Maatwerk grondprijsbepaling en het mandaat van de directeur OGA	12
1.3	Grondprijzen in verschillende contexten	13
1.3.1	Grondprijzen ten behoeve van Grondexploitaties	13
1.3.2	Grondprijzen ten behoeve van gronduitgiftes	14
1.3.3	Grondprijzen ten behoeve van Erfpachtbeheer en Transformatie	15
1.4	Handleiding Grondprijsbepaling	16
2	**Macro-economie en vastgoedmarkten**	**17**
2.1	Centraal Planbureau	17
2.2	De Nederlandsche Bank	18
2.3	Amsterdam Economic Board	18
2.4	Conclusie	19
3	**Algemene ontwikkeling van de stichtingskosten**	**21**
3.1	Werken met referentiemodellen	21
3.2	Structurele kosten versus incidentele marktwerking	21
3.3	Stichtingskosten in 2015	22
4	**Woningbouw**	**25**
4.1	Marktontwikkelingen	25
4.1.1	Ontwikkeling woningmarkt	25
4.1.2	Stand van zaken landelijke woningmarkt	25
4.1.3	Stand van zaken Amsterdamse koopwoningmarkt	27

4.1.4	Ontwikkelingen in specifieke woningmarktsegmenten	28
4.2	Ontwikkeling stichtingskosten woningbouw	30
4.2.1	Energieneutraal bouwen	31
4.3	Grondprijzen	31
4.3.1	Genormeerd residuele grondprijzen	31
4.3.2	Grondprijsontwikkeling	31
4.3.3	Specifieke vastgoedsegmenten	33
5	**Kantoren en bedrijfsruimte**	**37**
5.1	Kantoren marktontwikkelingen	37
5.2	Grondprijzen kantoren	38
5.3	Kantorenstrategie 2011 en Marktconforme kantorenplannen 2013	38
5.4	Bedrijfsruimte marktontwikkelingen	39
5.5	Grondprijzen bedrijfsruimte	41
6	**Detailhandel en horeca**	**43**
6.1	Marktontwikkelingen detailhandel	43
6.2	Grondprijzen detailhandel	43
6.3	Horeca (exclusief hotels) marktontwikkelingen	44
6.4	Grondprijzen horeca (exclusief hotels)	44
6.5	Hotels marktontwikkelingen	44
6.6	Grondprijzen hotels	45
6.7	Shortstay – longstay	46
7	**Cultuur & ontspanning / recreatie en sport**	**47**
7.1	Marktontwikkelingen	47
7.2	Grondprijzen cultuur & ontspanning / sport en recreatie	47
7.3	Jachthavens	48
8	**Overige bestemmingen**	**49**
8.1	Algemene beschrijving	49
8.2	Ontwikkelingen sociaal maatschappelijke sector	49
8.3	Grondprijzen overige bestemmingen	49
8.3.1	Sociaal maatschappelijke voorzieningen	49
8.3.2	Nutsvoorzieningen	50
8.3.3	Warmte Koude Opslag (WKO)	51
8.4	Alle andere overige bestemmingen	51
9	**Parkeren**	**53**
9.1	Algemene beschrijving	53
9.2	Grondprijzen parkeren	53

0 Samenvatting

Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2015. In deze Grondprijzenbrief worden de hoofdlijnen van de grondprijsbepaling voor de belangrijkste ruimtelijke functies in Amsterdam weergegeven, samen met de bandbreedten van de grondprijzen voor de verschillende bestemmingen. Hoofduitgangspunten bij het vaststellen van de grondprijsbandbreedtes zijn net als ieder jaar de functionele grondprijspolitiek en de residuele grondwaardebenadering. In de functionele grondprijspolitiek wordt de waarde van grond gerelateerd aan de daarop te realiseren bestemming (functie). De residuele grondwaardebenadering (residuele methode) houdt in dat de grondprijs het verschil (residu) is van de marktwaarde van een bestemming en de kosten die moeten worden gemaakt om het vastgoed te realiseren (stichtingskosten). Voor deze residuele grondprijsbepaling wordt elk jaar onderzoek gedaan naar marktontwikkelingen in de verschillende vastgoedsegmenten. Daarnaast worden elk jaar de stichtingskosten van de verschillende typen vastgoed onderzocht.

0.1 Ontwikkeling grondprijzen

0.1.1 Ontwikkelingen stichtingskosten

De ontwikkeling van de stichtingskosten is direct van invloed op de hoogte van de grondprijzen. Elke stijging van de stichtingskosten betekent, bij gelijk blijvende commerciële waarde, een gelijke (absolute) daling van de grondprijzen en omgekeerd. Al enkele jaren is er sprake van een stevige marktwerking in de bouw: waar de structurele kosten nauwelijks veranderen, dalen de aanneemsommen toch, als gevolg van een beperkt aanbod in de bouw en 'lean bouwen'. Dit zorgt voor de volgende ontwikkeling van de stichtingskosten:

- Woningbouw: stichtingskosten blijven gelijk. De hogere epc norm en stevige marktwerking in de bouw (lagere aanneemsommen) worden tegen elkaar weg gestreept.
- Voor bedrijfsruimte is uitgegaan van een relatief beperkte daling van de kosten van 1 á 2%. Voor bedrijfsruimte zijn er geen extra EPC eisen.
- Voor kantoren wordt voor de grondprijsbepaling 2015 gerekend met stichtingskosten die circa 1,5 tot 2,5% hoger zijn dan de stichtingskosten in 2014. Die stijging is het gevolg van de extra EPC maatregelen.
- Voor solitaire gebouwen met de functie detailhandel zijn de stichtingskosten 1% hoger dan in 2014. Deze stijging is inclusief de aanpassing van de kosten als gevolg van EPC wijziging.
- Voor de functies hotels en cultuur & ontspanning / recreatie en sport kan geen eenduidige ontwikkeling van de stichtingskosten weergegeven worden gezien de grote pluriformiteit aan stichtingskostenreferenties die gelden voor deze functies.
- Voor hotels is er wel een stijging van de kosten te verwachten als gevolg van de aangepaste EPC eisen.

0.1.2 Ontwikkelingen woningmarkt

In de eerste helft van 2014 heeft een Nederlandse woningmarkt een duidelijke stabilisatie laten zien in de vorm van meer transacties en gemiddeld iets hogere prijzen. Ook in Amsterdam is sprake van herstel, zelfs iets duidelijker dan in de rest van Nederland. Het aantal transacties is toegenomen, het aanbod is kleiner en de woningprijzen hebben zich wat hersteld. Binnen de ringweg zijn de prijzen op 30 juni 2013 gemiddeld 1% hoger dan een jaar eerder, terwijl de prijzen buiten de ringweg gemiddeld ruim 5% hoger liggen. Er is echter sprake van grote verschillen tussen wijken, woningtypes en prijsklassen, wat het gemiddelde vertekent.

Op basis van bovenstaande is besloten om bij het bepalen van de grondprijzen voor bestaande rechten woningbouw weer te werken met actuele marktwaarden. Sinds het begin van de crisis eind 2008 is er voor gekozen om in de residuele grondwaardeberekening voor marktwoningen de marktwaardeontwikkeling van woningen te bevriezen voor eventuele prijsstijgingen in deelgebieden, ook al gaven de marktgegevens wel aanleiding tot prijsstijgingen.

Ook de verkoop van nieuwbouwwoningen komt weer op gang: in het eerste halfjaar van 2014 zijn meer woningen verkocht dan in diezelfde periode in 2013. Ontwikkelaars lijken vaker kleinere, en daardoor goedkopere, woningen te bouwen, wat de aantrekkingskracht van nieuwbouw positief beïnvloedt. Omdat er in de afgelopen jaren weinig nieuwbouwwoningen zijn verkocht, is sprake van een inhaalvraag van met name starters op de woningmarkt.

Samenvattend geldt dat de gemiddelde prijs van een koopappartement in Amsterdam tussen het derde kwartaal van 2013 en het tweede kwartaal van 2014 gestegen met 3,8%, waardoor de grondprijs van dit 'gemiddelde appartement' met ruim 10% is gestegen.

Voor wat betreft de huurmarkt is de laatste jaren sprake van een aanzienlijke groei van de productie, in het bijzonder studentenwoningen en middeldure huurwoningen. Ondanks het toegenomen aanbod zijn de huurniveaus de afgelopen twaalf maanden gestegen en laten de beleggingswaarden een stabiel beeld zien. Ook voor dit segment ligt de ontwikkeling van de grondprijs ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2014 op gemiddeld zo'n 10%.

0.1.3 Ontwikkelingen op de markten voor commerciële niet-wonen functies

Voor commercieel vastgoed zijn de grondwaarden aangepast aan de ontwikkelingen in de markt. De commerciële vastgoedmarkten laten over het algemeen een voorzichtig herstel zien, maar de goede jaren van voor de crisis zullen niet geëvenaard worden.

- Door meer transformaties is de leegstand op de kantorenmarkt slechts beperkt toegenomen. Daarnaast neemt de interesse voor kwalitatief goede kantoorlocaties toe, wat de huur- en beleggingswaarde ten goede komt. De huurwaarden en aanvangsrendementen verbeteren voorzichtig, maar doordat de stichtingskosten tussen de 1,5% en 2,5% zijn toegenomen, zijn de bandbreedtes van de grondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties gelijk aan die van vorig jaar;
- Op de bedrijfsruimtemarkt hebben enkele uitgiften plaatsgevonden, maar kampt verouderd vastgoed met structurele leegstand. De huren voor nieuwbouw

bedrijfsruimte op de bedrijventerreinen blijven stabiel, of dalen licht, terwijl de stichtingskosten ook licht dalen. Dit resulteert in grondprijzen voor 2015 die nauwelijks anders zijn dan 2014.

- Op de winkelmarkt is de invloed van internet en lagere consumentenbestedingen met name merkbaar in kleine winkelcentra en aanloopstraten. De A-locaties hebben hier beduidend minder last van en laten een stabiele huurontwikkeling zien Voor 2015 zijn de grondprijsbandbreedtes gehandhaafd op het niveau van 2014, maar waar op toplocaties de grondprijzen zoals vanouds boven in deze bandbreedte gevonden zullen worden, zal gezien de huidige marktomstandigheden op de minder gewilde locaties in 2015 wel vaker dan in 2014 het lagere gedeelte van de bandbreedte als grondprijs gerealiseerd worden;
- De hotelmarkt presteert het best van alle commerciële vastgoedmarkten: het aantal hotelkamers neemt jaar op jaar toe en de bezettingsgraden blijven relatief hoog. Ondanks deze positieve ontwikkelingen, blijven de grondprijsbandbreedten stabiel of stijgen slechts licht. Dit komt doordat nieuwe bouwkundige eisen de stichtingskosten voor hotels laten stijgen.

0.1.4 Indexering vaste grondprijzen

De vaste grondprijzen voor diverse niet commerciële functies, waaronder sociale huurwoningen, zijn van 2014 naar 2015 geïndexeerd met 0,9%, conform de Consumenten Prijs Index (CPI). Het indexeren van de grondprijzen voor sociale woningbouw is het resultaat van afspraken met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), die zijn vastgelegd in Bouwen aan de Stad 1, herbevestigd in Bouwen aan de Stad 2. Daarnaast is ook de minimum grondprijs voor vrije sectorwoningen geïndexeerd met 0,9%, naar € 179 per m² gebruiksoppervlak (gbo).
In het verlengde van voorstaande zijn ook de andere vaste grondprijzen (overige functies, cultuur & ontspanning / sport en recreatie exclusief marktsector, winkel- en kantoorruimte in een woonomgeving, winkel- en kantoorruimte in een woonomgeving in aandachtsgebieden en bedrijfsruimte in een woonomgeving) geïndexeerd met 0,9%.

0.2 Belangrijkste wijziging ten opzichte van vorig jaar

0.2.1 Aanpassing van de omrekenfactor koop-/huurwoningen

Voor bestaande rechten woningbouw wordt bij voldoende waarnemingen per buurt de grondprijs voor koopwoningen en de grondprijs voor huurwoningen bepaald. Anders dan bij nieuwbouw markthuurwoningen, waar de commerciële waarde per project via de bar-methodiek wordt bepaald, geldt voor bestaande rechten een vast verhoudingsgetal: de ervaring leert dat de commerciële waarde van een huurwoning zich relatief eenduidig verhoudt tot de koopwaarde van eenzelfde woning op dezelfde plek. Jarenlang was de commerciële waarde van een markthuurwoning 85% van de prijs van een koopwoning. Analyse van de koopmarkt en de huurmarkt in Amsterdam toont aan dat de gemiddelde verhouding tussen koopwoningen en markthuurwoningen in de afgelopen jaren is gewijzigd naar 90%. Daarom is ten behoeve van de berekening van grondprijzen voor huurwoningen in de grondprijstabel voor bestaande rechten woningbouw 90% gebruikt als omrekenfactor.

17 december 2014

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

1 Inleiding

1.1 Grondprijsbeleid 2015

In de jaarlijkse Grondprijzenbrief geeft het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam een overzicht van de marktontwikkelingen en beleidsvernieuwingen op het gebied van grondprijsbepaling ten behoeve van alle relevante bestemmingscategorieën. Bouwrijpe grond wordt aan geïnteresseerde partijen in erfpacht uitgegeven, tegen een prijs die tot stand komt via het systeem van genormeerd residuele grondwaardebepaling. Eenmaal uitgegeven, blijft de grond in handen van de gemeente.

De erfpachtrechten worden beheerd door Bureau Erfpacht, die bij wijzigingen in erfpachtsituaties die gevolgen hebben voor de grondwaarde ook gebruik maakt van genormeerd residuele grondprijzen. Waar in het verleden ontwikkeling en beheer twee verschillende werelden waren, schuiven ze de laatste jaren steeds meer in elkaar, doordat transformatie van bestaand vastgoed een steeds belangrijker onderdeel is van de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

In deze Grondprijzenbrief geeft de gemeente een overzicht van de ruimere economische context, en de ontwikkeling op de verschillende vastgoedmarkten en de gevolgen daarvan voor de grondprijzen per functie. Deze ontwikkelingen komen vanaf Hoofdstuk 2 per functie in een afzonderlijk hoofdstuk aan bod. In Hoofdstuk 1 komen allereerst de algemene uitgangspunten van het grondprijsbeleid aan bod en wordt de context waarin grondprijsbepaling plaatsvind nader besproken.

1.2 Uitgangspunten Grondprijsbeleid

1.2.1 Actieve Grondpolitiek

Amsterdam voert een actief grondbeleid door locaties in de stad te (her)ontwikkelen en bouwrijpe grond in erfpacht uit te geven. Via de uitgangspunten, vastgelegd in het grondprijsbeleid, wordt de hoogte van de grondprijzen voor de ontwikkeling van nieuwe vastgoedbestemmingen bepaald. De grondopbrengsten als gevolg daarvan en de omvang van de grondproductie zijn bepalend voor de te genereren dekking van ruimtelijke investeringen. De manier waarop de gemeente deze actieve rol in gebiedsontwikkeling toepast, is primair faciliterend via nieuwe gronduitgiftes, maar nog meer via transformatie. Actieve grondpolitiek waarbij de gemeente gronden verwerft en bouwrijp maakt ten behoeve van gronduitgiften, is daarbij het uitgangspunt. Ten opzichte van de periode tot 2009 is de nadruk verschoven van het initiëren van nieuwe grootschalige gebiedsontwikkelingen naar transformatieprojecten, het uitontwikkelen van bestaande plannen en het uitgeven van de al bouwrijpe kavels die op korte termijn een gunstig marktperspectief hebben en waarvan de opbrengsten de kosten overstijgen. Deze opbrengsten bestaan voor het overgrote deel uit de grondopbrengsten.

1.2.2 Algemene uitgangspunten bij Grondprijsbepaling

Grondprijsbeleid is een belangrijk onderdeel van het actieve grondbeleid. Bij het bepalen van de prijs van bouwrijpe grond voor de diverse bestemmingen hanteert Amsterdam de volgende algemene uitgangspunten:

- De grond wordt als bouwterrein bouwrijp geleverd (en voldoet daarmee onder andere aan de criteria conform Wet op de Omzetbelasting (WOB)) en kent geen bijzondere belemmeringen (bijvoorbeeld erfdienstbaarheden);
- De bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstige gebruik;
- De realisatie van het vastgoed is mogelijk tegen een redelijke verhouding van marktwaarde en stichtingskosten;
- De grond wordt in erfpacht uitgegeven en de grondprijzen vormen de basis voor de hoogte van de erfpachtcanon[1] (of de afkoopsom);
- De grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend (per m² kavel, gebruiksoppervlakte of bruto vloeroppervlakte, per parkeerplaats of per woning);
- De genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW, en er wordt BTW-belast geleverd.

Op het moment dat aan één of meerdere van bovenstaande uitgangspunten niet voldaan wordt kan dit gevolgen hebben voor de grondprijs. Indien bijvoorbeeld sprake is van de uitgifte van een terrein, dat niet als bouwterrein kwalificeert, dan is de levering vrijgesteld van BTW (21%) en belast met overdrachtsbelasting (6%). De grondprijs moet dan met inachtneming van het van toepassing zijnde fiscaal regime worden bepaald.
Uitgangspunt voor de grondprijsbepaling blijft dan de residuele grondprijs en de grondprijs (afkoopsom) inclusief BTW is daarom gelijk aan de grondprijs (afkoopsom) inclusief overdrachtbelasting. De grondprijs (afkoopsom) waarover bij levering overdrachtsbelasting van 6% moet worden betaald is 14,15% hoger dan de grondprijs waarover BTW moet worden betaald.[2] Het verschil tussen deze twee prijzen is 14,15%).
Bij het bepalen van de grondprijs wordt er vanuit gegaan dat de erfpachter kiest voor afkoop. Bij de keuze voor het betalen van canon wordt de overdrachtsbelasting bepaald op basis van zeventien maal de canon.

Paragraaf 1.2.6 behandelt de grondprijsbepaling bij bestaande rechten van erfpacht.

1.2.3 Marktconforme grondprijzen: tender als uitgangspunt

De Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun bepaalt dat gronden moeten worden uitgegeven tegen een marktconforme prijs. Er zijn verschillende manieren om aan deze eis te voldoen. Amsterdam kiest er voor om zo veel als praktisch mogelijk is, bouwrijpe grond via een tender in de markt te zetten. De Europese Commissie heeft namelijk in de Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (97/C 209/03)" vastgelegd dat er geen vermoeden van ongeoorloofde staatssteun is indien de grondprijs tot stand is gekomen in een openbare biedprocedure of is bepaald door een onafhankelijk taxateur.

---

[1] Meer informatie over erfpacht is terug te vinden in informatiefolders van Bureau Erfpacht of op de webpagina www.amsterdam.nl/erfpacht

[2] wanneer de "bruto" grondprijs € 100 is, is de grondprijs exclusief BTW € 84,64 (100/ 1,21) en de grondprijs exclusief overdrachtsbelasting € 94,34 (100 / 1,06)

1.2.4 Uitgangspunten genormeerd residuele benadering

In lang niet alle gevallen is het mogelijk of gewenst om de marktprijs via een onvoorwaardelijke biedprocedure te bepalen. In die gevallen wordt de marktconforme grondprijs bepaald door de (vastgoed)beleidadviseurs van het Ontwikkelingsbedrijf. De verantwoordelijke medewerkers zijn zo geplaatst binnen de organisatie van het OGA dat er geen sprake is van ongewenste beïnvloeding vanuit één of meer deelbelangen. Amsterdam voert een functionele grondprijspolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). In het grondprijsbeleid wordt de prijs van grond bepaald door de marktconforme nieuwbouwwaarde (verkoopprijs of beleggingswaarde) van het vastgoed te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten van de beoogde bebouwing (inclusief opslag voor rendement). Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond wordt toegeschreven. Voor enkele functies, bijvoorbeeld sociaal maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijfsruimten binnen woonmilieus, wordt de grondprijs niet residueel bepaald, maar gelden vaste grondprijzen.

Amsterdam hanteert hierbij een genormeerd residuele methode, dat wil zeggen: residuele grondprijsbeleid is gebaseerd op genormeerde verkoopprijzen en genormeerde stichtingskosten. Deze normen worden voor het betreffende marktgebied bepaald op basis van marktonderzoek naar de verkoopprijzen/commerciële waarden en stichtingskosten van een vastgoedobject.

- Voor een plek in de stad wordt per functie de gemiddelde marktconforme commerciële waarde/marktprijs bepaald.
- Om de grondprijs te bepalen, worden de bouw- en bijkomende kosten van de commerciële waarde afgetrokken. De gehanteerde kosten zijn gebaseerd op een aantal referentieprojecten.
- Indien er representatieve marktgegevens zijn om het beleid op te baseren, wordt de resulterende grondwaarde vastgelegd in de Handleiding Grondprijsbepaling.
- Bij onvoldoende referenties is nader onderzoek door een vastgoedadviseur van het OGA noodzakelijk op het moment dat er een grondprijs in het betreffende gebied nodig is.

De manier van grondprijsbepaling via gemiddelden, betekent dat vastgoedadviseurs van OGA niet te werk gaan als makelaars: de grondprijsbepaling is geen van pand-voor-pand maatwerk en eveneens geen taxatie. Anders dan bij de verkoop van een individuele vastgoedobject, is bij het bepalen van de grondprijs het specifieke afwerkingsniveau of onderhoud van het opstal daarom niet relevant. Binnen een marktgebied leidt een van het gemiddelde afwijkende afwerkingsniveau en opstalwaarde dus niet tot een andere grondwaarde.

1.2.5 Eeuwigdurende erfpacht

In het coalitieakkoord is afgesproken om een stelsel van eeuwigdurend erfpacht in te voeren. Alle huidige erfpachters zullen te zijner tijd de mogelijkheid krijgen over te stappen op eeuwigdurende erfpacht.

De grondprijzen in deze en de voorgaande grondprijzenbrief zijn gebaseerd op uitgifte in voortdurende erfpacht. De coalitie heeft er voor gekozen om een externe commissie

advies te vragen over twee zaken. In de eerste plaats is gevraagd om voor nieuwe uitgiften te adviseren over het waardeverschil tussen uitgifte in eeuwigdurende en voortdurende erfpacht. In de tweede plaats is gevraagd om voor bestaande erfpachten te adviseren over de beste methode van grondwaardebepaling voor eeuwigdurende erfpacht, te gebruiken bij het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, of bij CHETS.

Het ontwikkelen van eeuwigdurende erfpacht, het advies van de commissie en de besluitvorming daarover zal enige tijd vergen. Pas nadat dat proces is afgerond, zullen er uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden en zullen huidige erfpachters een aanbod krijgen om over stappen. Tot dan blijven het huidige beleid van uitgifte in voortdurende erfpacht en de daarbij behorende grondprijzen van toepassing.

1.2.6 Uitgangspunten bij bepaling Grondprijzen reeds uitgegeven grond.

Ook wanneer de grondprijs moet worden bepaald voor reeds in erfpacht uitgegeven grond, wordt de grondprijs gerelateerd aan de genormeerde residuele grondprijs. De grondprijs van in erfpacht uitgegeven grond kan echter niet onverkort worden vergeleken met nieuwbouwgrond (bouwrijpe grond). Dat heeft twee redenen:

- Er is sprake van een bestaande contractrelatie (de erfpachter heeft geen ander alternatief dan voortzetting van het contract).
- Een bestaand recht van erfpacht biedt de erfpachter minder mogelijkheden dan uitgifte van een bouwrijp perceel: de bebouwde staat van het perceel maakt grondgebruik gelijkwaardig aan nieuwbouwkwaliteit moeilijker. Bij vernieuwing van opstallen draagt de erfpachter zelf zorg voor eventueel slopen en/of bouwrijp maken.

Om deze redenen kan de gemeente er toe besluiten de grondprijs te depreciëren, wat betekent dat er een korting wordt gegeven op de grondprijs. Hierover leest u meer in paragraaf 1.3.

In februari 2014 heeft een deskundigencommissie van hoogleraren (commissie Frijns) zich in het kader van de voorbereiding van nieuwe Algemene Bepalingen Amsterdam (ook wel de modernisering van het erfpachtstelsel genoemd) gebogen over de beste manier om de canon onder bestaande, in erfpacht uitgegeven woningen te bepalen. De bevindingen van deze commissie zullen worden betrokken bij de komende vernieuwing van het erfpachtstelsel. Er is gekozen om de grondprijsmethode voor bestaande erfpachtrechten nu niet aan te passen. Dit om te voorkomen dat er twee maal in korte tijd een beleidswijziging is op dit onderwerp.

1.2.7 Maatwerk grondprijsbepaling en het mandaat van de directeur OGA

Aan deze manier van genormeerde grondprijsbepaling zijn voor- en nadelen verbonden. De eenvoud van toepassing is een voordeel. Het nadeel is dat een genormeerd residueel systeem nooit volledig passend kan zijn voor alle vastgoedtransacties. Soms is het wenselijk en te legitimeren om de genormeerde kosten en opbrengsten los te laten. Voor zulke gevallen heeft de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) van het College mandaat gekregen om namens hen beslissingen te nemen (Gemeenteblad, afd. 3B, nr. 28, publicatiedatum 25 maart 2011).

Deze beslissingen hebben de vorm van maatwerkadviezen. Een maatwerkgrondprijsadvies legitimeert een afwijking van het genormeerde grondprijsbeleid en geeft onderhandelingsmandaat aan de planeigenaar om te komen tot overeenstemming met de marktpartij. Overigens betekent maatwerk niet dat de bouwproductie gestimuleerd wordt via grondprijzen die naar beneden afwijken van de marktsituatie. Het betekent slechts dat de gemiddelden uit het genormeerde grondprijsbeleid geen recht doen aan de specifieke marktsituatie.
Naast maatwerk grondprijsbepaling vooraf vanwege afwijkende marktwaarden of stichtingskosten, heeft de directeur OGA ook de bevoegdheid om bij vastgelopen onderhandelingen op projectniveau een prijs te accepteren die lager ligt dan geadviseerd, omdat een project een aanwijsbaar strategisch of maatschappelijk belang vertegenwoordigt voor de stad.

1.3 Grondprijzen in verschillende contexten

Grondprijsbeleid kent verschillende 'afnemers' van grondprijsadviezen die in verschillende contexten de grondprijzen toepassen. Binnen de gemeentelijke organisatie wordt er gewerkt met plannen die op de langere en de kortere termijn tot ontwikkeling (en dus gronduitgifte) moeten komen en bovendien zijn er in Amsterdam circa 230.000 individuele erfpachtrechten die beheerd worden. In deze contexten zijn de omstandigheden waaronder de grond moet worden geprijsd verschillend en dient de prijs ook een ander doel. Uiteraard verschilt de hoogte van de grondprijs niet per doel. In deze paragraaf worden deze drie contexten benoemd.

1.3.1 Grondprijzen ten behoeve van Grondexploitaties

Een belangrijk deel van de grondprijzen die door OGA wordt bepaald, wordt gebruikt om de opbrengsten in grondexploitaties te ramen. Anders dan in uitgiftesituaties, dienen deze prijzen als financieel kader voor een gebieds- of kavelontwikkeling: de kosten van de grondproductie (bouwrijp maken) worden betaald uit de opbrengsten van gronduitgifte . Voordat aan een ontwikkeling kan worden begonnen, dient de financiële haalbaarheid te worden bezien. Grondprijzen die worden opgenomen in de grondexploitatie moeten dus een goed en toekomstbestendig beeld geven van de te verwachten grondopbrengsten, die soms jaren in de toekomst liggen. Hoe verder die toekomst en hoe globaler de planuitwerking, hoe groter de risicomarge om deze opbrengstraming heen. Hoe dichter bij de uitgifte, hoe accurater de raming kan zijn, hoe kleiner de risicomarge aan de opbrengstenkant is, maar hoe meer van de kosten ook al zijn gemaakt. Met andere woorden: de beïnvloedbaarheid van het grondexploitatieresultaat neemt af naarmate het uitgiftemoment dichterbij komt.

Sinds 2013 wordt binnen Amsterdam gewerkt met kavelsturing, dat wil zeggen: de nadruk ligt op onderhandelingen ten behoeve van de uitgifte van gronden onder individuele kavels die een positieve kasstroom laten zien. Het werken met grondexploitaties is mee veranderd, in die zin dat deze in principe opgeknipt zijn in deelkavels.

Er zijn vier soorten grondexploitaties:

1 Grondexploitaties waarvoor al een grondprijsovereenkomst is. De grondopbrengsten zijn al vastgelegd in een overeenkomst en de grondprijzen per

functie hoeven daarom niet meer te worden geactualiseerd via een grondprijsadvies.

2 Grondexploitaties met gronden die op korte termijn kunnen worden uitgegeven, maar waarvoor nog geen grondovereenkomst is. Er is voor deze plannen nog geen zekerheid over de inkomsten, zowel niet over de hoogte ervan, als over de termijn waarop die binnen zullen komen. De prijs in de grondexploitatie moet dus zo veel mogelijk recht doen aan de actuele marktsituatie en een stevige en realistische basis vormen voor gesprekken met grondafnemers. Gedetailleerde grondprijsadviezen dienen als input voor de grondprijzen in de grondexploitaties.
3 Grondexploitaties met gronden die niet op korte termijn kunnen worden uitgegeven. Deze plannen zullen pas op langere termijn tot uitgiftes leiden. Er zijn over het algemeen nog geen overeenkomsten met grondafnemers. Aan deze plannen wordt niet gewerkt, maar er zijn al wel grondexploitaties voor gemaakt, die dienen als financiële doorkijk voor de langere termijn. Wanneer de in deze grondexploitatie opgenomen grondprijzen recht doen aan het uitwerkingsniveau van het plan en er een voorziening in het plan is getroffen die het risico op marktontwikkelingen ondervangt, wordt voor deze plannen geen jaarlijks grondprijsadvies gegeven. Wel worden de grondexploitaties op basis van actuele marktinzichten jaarlijks geïndexeerd.
4 Nieuwe grondexploitaties. Deze plannen zijn nog niet toegelaten tot het stelsel van verevenen en drukken dus nog niet op de fondsen uit de ruimtelijke sector (en maken dus nog geen deel uit van de EindejaarsRapportage Fondsbeheer). Grondprijsbepaling is indicatief en verkennend.

1.3.2 Grondprijzen ten behoeve van gronduitgiftes

Zoals eerder in dit hoofdstuk al werd vermeld, streeft Amsterdam er naar om bouwrijpe grond via een tender in de markt te zetten. Op die manier wordt voldaan aan de Europese eis die bepaalt dat gronden moeten worden uitgegeven voor een marktconforme prijs. Bij een biedprocedure stelt de EU dat er een marktconforme prijs wordt gerealiseerd.

In de praktijk van gronduitgifte blijkt echter dat in veel gevallen tenders niet mogelijk zijn, doordat posities al vergeven zijn, of dat er om andere redenen aanleiding is om één op één te gunnen. De grondprijs is dan een resultaat van een onderhandeling tussen gemeente en grondafnemer. In die situatie komen marktconforme grondprijzen doorgaans tot stand in directe onderhandeling tussen gemeente en grondafnemer. De grondprijsadvisering door onafhankelijke vastgoedadviseurs van het OGA ten behoeve van deze onderhandelingen vindt zo dicht als mogelijk plaats op de reële situatie in het plan en de marktomstandigheden van dat moment. Als vertrekpunt daarbij gelden de normen en gemiddelden die zijn vastgelegd in deze grondprijzenbrief en daar waar de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven de halfjaarlijkse update van de grondprijsniveaus.

Het grondprijsbeleid 2015 levert handvatten om binnen de genormeerde systematiek recht te doen aan de specifieke situatie en de specifieke marktomstandigheden. Wanneer die handvatten niet voldoende zijn om de onderhandelingen te doen slagen, bestaat er nog de eerder genoemde mogelijkheid van maatwerk grondprijsadvisering. Daarbij worden de specifieke keuzes binnen het project die de stichtingskosten of de

opbrengstpotentie beïnvloeden, of de specifieke ontwikkeling van vastgoedwaarden sinds de vaststelling van deze brief betrokken bij de residuele berekening.

1.3.3 Grondprijzen ten behoeve van Erfpachtbeheer en Transformatie

Er zijn vier situaties waarbij het nodig is de actuele grondprijs van bebouwde en/of in erfpacht uitgegeven grond te bepalen:

1 Gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak;
2 Conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht;
3 (nieuwe) Uitgifte van bebouwde grond;
4 Contractswijziging van een bestaand recht van erfpacht (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging, bebouwingsuitbreiding of vervroegde herziening, al dan niet in het kader van de transformatieopgave).

Zoals al eerder in dit hoofdstuk werd omschreven, wordt de grondprijs van in erfpacht uitgegeven grond gerelateerd aan de genormeerde residuele grondprijs. Doordat er bij in erfpacht uitgegeven grond in tegenstelling tot bouwrijpe grond sprake is van een contractrelatie en de bebouwde staat van een perceel vrije invulling moeilijk maakt, kan de gemeente er toe besluiten de grondprijs te depreciëren. Hieronder worden de vier situaties kort aangegeven.

<u>1. Canonherziening einde tijdvak (CHET)</u>
Als het tijdvak van het erfpachtrecht is afgelopen, wordt de canon herzien. De gemeente doet, wanneer het aflopende tijdvak de AB1966, AB1994 of AB2000 heeft, de erfpachter daartoe een aanbieding met de canon voor het nieuwe tijdvak. De nieuwe canon wordt gebaseerd op de genormeerd residuele grondprijs op het herzieningsmoment, die wordt vermenigvuldigd met het vigerende canonpercentage.
Omdat er in dit geval sprake is van een bestaande contractrelatie én vanwege de bebouwde staat van het perceel, heeft het college van B&W (besluitnummer BD2010-008294) vastgesteld dat op de grondprijs van bouwrijpe grond een **depreciatiefactor** van **0,75** moet worden toegepast om de grondprijs van een bestaand erfpachtrecht te verkrijgen.
Daarnaast heeft de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen altijd het recht om een gemeentelijke canonaanbieding in het kader van een CHET-procedure niet te accepteren en te kiezen voor een bindende vaststelling van de canon door drie taxateurs.

<u>2 en 3. Conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht of uitgifte van bebouwde grond</u>
Ook bij uitgifte van bebouwde grond en bij conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht wordt de grondprijs niet gelijk gesteld aan de grondprijs voor bouwrijpe grond omdat deze doorgaans bebouwd is, hetgeen de gebruiksmogelijkheden beperkt. Het college van B&W (besluitnummer BD2010-008285) heeft een **compensatiepercentage** van **maximaal 15%** vastgesteld dat de erfpachter compenseert voor het feit dat er geen bouwrijpe grond wordt geleverd. De maximale korting is pas van toepassing bij veroudering van de opstallen en wordt bereikt 14 jaar na uitgifte respectievelijk eerste bebouwing.

<u>4. Contractwijziging van een recht van erfpacht</u>
Bij een contractwijziging, bijvoorbeeld omdat de bestemming en / of het volume van een recht van erfpacht wordt gewijzigd, kan de canon toenemen met het actuele positieve

grondprijsverschil tussen de oude en de nieuwe situatie, vermenigvuldigd met het actuele canonpercentage.

- Bij technische omzettingen waarbij geen sprake is van een investering, zoals het wijzigen van een markthuurwoning naar een koopwoning en perceelsuitbreidingen, is geen reductie van toepassing. Bureau Erfpacht kan desgewenst een indicatie geven van de gevolgen van een contractwijziging voor de canon.
- Bij niet-substantiële wijzigingen wordt een **reductie** van **maximaal 25%** toegepast op de grondprijs van de nieuwe bestemming, omdat er investeringen noodzakelijk zijn om de bestemmings- en / of volumewijziging mogelijk te maken. Niet-substantiële wijzigingen zijn contractswijzigingen die minder dan 2.500 m^2 bvo betreffen, waarbij sprake is van een noodzakelijke investering in het vastgoed om de bestemmingswijziging mogelijk te maken.
- Substantiële wijzigingen zijn wijzigingen met grote volumes (de wijziging is groter dan 2500 m^2). Hieronder vallen ook transformaties. Het initiatief voor het uitvoeren van een transformatie ligt bij de erfpachter. De gemeente wil transformatie zo goed mogelijk faciliteren. Voor het grondprijsbeleid betekent dit dat er bij transformatieprojecten maatwerk adviezen worden opgesteld bij de grondprijsbepaling ten behoeve van de volledige wijziging. Daarbij kan rekening worden gehouden met de kosten die samenhangen met de transformatie. Om transformaties te stimuleren is naast de aanstelling van de kantorenloods een Gemeentebreed Transformatieteam (GTT) opgericht. Dit team zoekt de grenzen van de wettelijke mogelijkheden op om transformatie mogelijk te maken, bedenkt instrumenten om knelpunten bij transformatie op te heffen en schept condities om transformatie te faciliteren.

1.4 Handleiding Grondprijsbepaling

Het per bestemming op hoofdlijnen vastgestelde grondprijsbeleid is nader uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling 2015. Deze Handleiding beschrijft de rekenregels ten behoeve van grondprijsbepaling gedetailleerd, net als de spelregels bij de toepassing van het grondprijsbeleid. De Handleiding is primair bedoeld als werkinstructie voor gemeenteambtenaren die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling, uitgifte in erfpacht en beheer van erfpachtrechten, en is niet openbaar.

2 Macro-economie en vastgoedmarkten

De vastgoedmarkten zijn sterk afhankelijk van algemeen-economische ontwikkelingen. In het algemeen reageren ze sterker dan gemiddeld op wijzigingen in de economische variabelen. Een groeiende economie gaat vaak gepaard met een uitbundige vastgoedmarkt en vice versa. In de huidige situatie worden de economische vooruitzichten nog steeds bepaald door de effecten van de krediet- en eurocrisis. De vooruitzichten zijn onzeker. Voor wat de algemene economische ontwikkelingen aangaat wordt gekeken naar 'geautoriseerde' bronnen zoals het Centraal Planbureau en De Nederlandsche Bank.

2.1 Centraal Planbureau

Licht economisch herstel omgeven door onzekerheden: zo vallen de inzichten van het Centraal Planbureau samen te vatten. De economische krimp van de jaren 2012/2013 van 2 procent wordt in de jaren 2014/15 gecompenseerd. Deze groei wordt vooral gedragen door stijgende investeringen en groeiende export. De werkloosheid loopt eerst nog wat op om in 2015 licht te dalen. Deze cijfers zijn te ontlenen aan de zogenoemde juniraming. In het Centraal Economische Plan van maart 2014 – de juniraming wijkt daar amper vanaf - wordt groei voorzien in de woninginvesteringen, respectievelijk 1,75% in 2014 en 3 % in 2015.

Verder dan 2015 reiken de vooruitzichten van het Planbureau niet. Werden de vooruitzichten voorheen nog voor een periode van vier jaren gegeven, kennelijk wil het Planbureau niet meer op zo'n termijn inzicht bieden. Het ligt voor de hand om aan te nemen dat zulke vooruitzichten niet onderbouwd kunnen worden. Onzekerheid speelt hierbij een rol. Het lijkt daarom in de rede te liggen niet op meer te rekenen dan op een licht en geleidelijk verlaten van de crisis.

Op basis van een extern onderzoek kwam het CPB eerder – juni 2013 - tot de conclusie dat de beste kans om een einde te maken aan de woningmarktdepressie ligt bij een verbetering van de leenvoorwaarden voor hypotheken (lagere rente, langere looptijd, hogere lening t.o.v. taxatiewaarde), ondersteund door securitisatie van hypotheekleningen. Met betrekking tot deze factoren kan worden gezegd dat de leenvoorwaarden als looptijd en 'loan to value' sinds enige tijd zijn of worden aangescherpt. Daar staat een duidelijke recente verlaging van de hypotheekrente tegenover die met het oog op een slechts geringe opwaartse druk op de langere-termijnrente wel gehandhaafd zal worden. Dit zou een positief effect hebben op de koopwoningmarkt.

2.2 De Nederlandsche Bank

De Nederlandsche Bank (DNB) publiceerde voor de zomer van 2014 haar laatste inzichten. DNB kijkt een jaartje verder dan het Centraal Planbureau, namelijk tot en met 2016. Deze verbreding van de horizon levert het beeld op dat het voorziene economische herstel – laag in 2014, al wat hoger in 2015, conform de vooruitzichten van het CPB – zich in 2016 voortzet.
Met name wat bedrijfsinvesteringen en woninginvesteringen betreft is DNB optimistischer dan vorig jaar. Na nog een forse daling in 2013 (7 procent) zouden de woninginvesteringen in de periode 2014-2016 met gemiddeld ruim 4% per jaar kunnen stijgen. Voor de bedrijfsinvesteringen geldt een soortgelijke ontwikkeling. Ook wat de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen betreft ziet de Bank een ommekeer in het verschiet. Na jarenlange dalingen, zou in 2015 en 2016 weer sprake zijn van een stijging van 1,8% resp. 3,1%.

DNB schetst ook een scenario waarin de huizenmarkt zich krachtiger herstelt. Dit krachtiger scenario stoelt op de overweging dat met name koopstarters zich de laatste jaren hebben moeten inhouden, maar dat door de gedaalde prijzen en verbeterde economische perspectieven het stuwmeer versneld druk kan zetten op de woningmarkt. De woninginvesteringen zouden in zo'n scenario in de periode 2014-2016 met 7,5% per jaar kunnen stijgen[3].

Drukte DNB zichzelf vorig jaar nog uit met de stelling: in slow motion uit de recessie, dit jaar laten de cijfers een wat sterker beeld zien. DNB is van mening dat onderliggende factoren wijzen op een structurele verbetering die weliswaar nog niet tot uitdrukking komt in de jongste cijfers (krimp in het eerste kwartaal van 2014) maar die all-in voor de komende jaren op duidelijk herstel wijzen.

Alhoewel dat niet met zoveel woorden wordt gezegd, lijkt onderdeel van het herstel te zijn de lage(re) hypotheekrente. DNB ging vorig jaar na welke effecten een lagere hypotheekrente op de woningmarkt sorteert. Een één-procentsdaling vertaalde zich in een stijging van het aantal bouwvergunningen met tientallen procenten. DNB verwacht overigens een stijging van de lange rente van 1,8% nu naar 2,4% in 2016. Geen grote stijging maar het zal weinig ruimte laten voor een verdere neerwaartse druk op de hypotheekrente.

2.3 Amsterdam Economic Board

Ook voor Amsterdam (AEB) geldt dat een blik op de toekomst de best begaanbare weg die van scenario's is. De AEB heeft – met name gericht op de economische ontwikkeling – voor Amsterdam zo'n scenariostudie gedaan. Men komt tot vier coherente toekomstbeelden die over de boeg van twee kernonzekerheden zijn opgesteld. De eerste kernonzekerheid betreft de verdere economische ontwikkeling: gaat deze voort op het pad

[3] Het ligt voor de hand te veronderstellen dat het herstel versterkt neerslaat in relatief sterke woningmarktgebieden. Een vertaling naar Amsterdam zou kunnen zijn dat de woninginvesteringen twee keer het landelijk gemiddelde zou kunnen betreffen. In dat geval zouden over een periode van 3 jaar de woninginvesteringen met meer dan 40% kunnen stijgen. Een scenario richting 4.000 woningen per jaar?

zoals dat in de afgelopen decennia is gebaand met verdere perfectionering van aanbodgedreven massaproductie, geconcentreerd gevestigd, of krijgen we een ommekeer naar meer vraaggerichte kleinere productie-eenheden, meer gespreid gevestigd? De tweede kernonzekerheid gaat over de toekomst. Zal Europa zich ontwikkelen naar een stabiele, goed geïntegreerde economie, of ligt een scenario van verdere destabilisatie en uiteenvallen eerder voor de hand? Langs deze twee dimensies ontstaan voor de AEB vier scenario's met elk hun eigen ontwikkelingen en kernpunten: Global Giants, European Renewal, International Alliances en Local voor Locals.

Hier is van belang na te gaan wat de betekenis voor de scenario's – die de AEB volgend alle een even grote kans hebben zich voor te doen - is voor het vastgoed in Amsterdam. Een directe koppeling is daarbij niet aanwezig, maar een aanknopingspunt ligt in het gegeven dat de scenario's zijn vertaald naar/ gesymboliseerd in cijfers over economische groei en werkloosheid in de Amsterdamse Metropoolregio. In twee scenario's is sprake van economische stagnatie (en dus toenemende werkloosheid). In de andere twee wordt uitgegaan van groei in de Metropoolregio. Maar die groei wordt vooral voorzien voor de wat langere termijn. Voor die tijd is er amper sprake van groei.

De veronderstelde percentages na die periode zijn in het meest gunstige scenario ook niet hoog; door de bank genomen blijven ze (ruim) achter bij de groeipercentages die in de jaren voor de crisis werden gerealiseerd. In de weergave van de scenario's hieronder zijn deze groeipercentages opgenomen. De voorziene stagnatie respectievelijk lagere groei strookt met de mening van meerdere waarnemers dat de Europese economieën voor de komende periode moeten rekenen met lagere groeicijfers dan voorheen.

Tabel 2.1: Economische groei van de Metropoolregio Amsterdam in onderscheiden scenario's

	2002-2006	2007-2011	2012-2015	2015-2020	2020-2025
Global Giants	2,5	1,0	1,0	2,0	2,5
European Renewal	2,5	1,0	0,5	1,5	2,0
International alliances	2,5	1,0	- 1,0	0,0	0,5
Local for Local	2,5	1,0	- 0,5	- 1,0	1,0

2.4 Conclusie

De economische achtergronden voor de Amsterdamse vastgoedmarkt tonen een aantal gunstige indicatoren. Daar staat veel tegenover dat aanleiding zal geven voor voorzichtigheid en terughoudendheid bij het realiseren van nieuw vastgoed.

17 december 2014

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

3 Algemene ontwikkeling van de stichtingskosten

3.1 Werken met referentiemodellen

De stichtingskosten van vastgoed vormen in de residuele systematiek van grondprijsbepaling een belangrijke variabele. De stichtingskosten ten behoeve van de genormeerd residuele grondprijsbepaling bestaan uit bouwkosten en bijkomende kosten. De ontwikkeling van de stichtingskosten is direct van invloed op de hoogte van de grondprijzen. Elke stijging van de stichtingskosten betekent, bij gelijk blijvende commerciële waarde, een gelijke (absolute) daling van de grondprijzen en omgekeerd.

Voor de bepaling van stichtingskosten van woningbouw en commercieel vastgoed worden meerdere referentiemodellen gebruikt. Hierdoor is het mogelijk al in een vroeg stadium de variatie in stichtingskosten van te realiseren projecten te bepalen. De stichtingskosten van de verschillende woningbouwreferenties worden jaarlijks bepaald op basis van de gegevens van een extern bouwkostenbureau. Voor dit jaar geldt dit ook voor de stichtingskosten van commercieel vastgoed (kantoor- en bedrijfspanden).

De stichtingskostenmodellen representeren zo veel als mogelijk het 'gemiddelde' van het vastgoed dat wordt gerealiseerd in Amsterdam. De projecten die werkelijk gebouwd worden wijken vanzelfsprekend af van deze modellen, omdat bouwers, beleggers en ontwikkelaars zowel in goede als in minder goede economische tijd constant zoeken naar een optimale combinatie van kwaliteit en kostenbewustzijn. Wanneer vastgoedexploitaties financieel onder druk staan, heeft dit vaak tot gevolg dat er wordt geknepen in de architectonische en / of stedenbouwkundige eisen. Daarnaast vinden er mede onder invloed van de crisis veel innovaties plaats in de bouw, die zorgen voor lagere bouwkosten. In hoeverre deze ontwikkelingen structureel van aard zijn, is voortdurend onderwerp van onderzoek. Jaarlijks wordt daarom bezien of de modellen nog aansluiten op wat er daadwerkelijk gebouwd wordt. Omdat er bij bedrijfsruimtes aanzienlijke verschillen in kosten als gevolg van gebouwvorm, gebouwafmeting en kwaliteit zijn, zullen beter aansluitende referenties toegepast worden.

3.2 Structurele kosten versus incidentele marktwerking

De afgelopen jaren werd er bij aanbestedingen van bouwkundige projecten vaak lager ingeschreven dan de budgetraming. Ook in 2014 was dat het geval. De oorzaak is dat het aanbod van werk in de bouw nog steeds gering is. De invloed van het werkaanbod op de kosten wordt ook wel marktwerking genoemd.[4] De niet structurele kosten (bijzondere

[4] Naast deze marktwerking speelt ook het principe van 'lean bouwen' en steeds belangrijker rol: om kostenefficiënt te kunnen bouwen, wordt er al in de ontwerpfase 'bouwbaarder' gebouwd. Dit scheelt al snel vele

projectkortingen etc.), worden beschouwd als marktwerking en worden normaal gesproken niet in het genormeerde kostenniveau verwerkt. De manier waarop marktwerking in de ramingen wordt opgenomen is niet eenduidig te bepalen en verschilt per bouwkostenbureau. De reden om de marktwerking niet volledig in het genormeerde kostenniveau te verwerken is dat bij aanbestedingen de marktwerking niet voor ieder project zal gelden en dat de marktwerking nogal een grillig verloop kent, met uitschieters. Daarnaast worden projecten vaak pas enkele jaren na het afgeven van de grondprijzen uitgevoerd. Sinds enkele jaren is er sprake van een aanzienlijke marktwerking. Dit betekent dat de prijs die betaald wordt voor bouwen dan lager is dan de kosten die door de bouwkostenbureaus gehanteerd worden. De gemeente kiest er vooralsnog voor om dit verschil niet door te laten werken in hogere grondprijzen.

Voor woningbouw is er een aantal prijsdalingen met een meer structureel karakter geweest voor de onderdelen materialen, onderaanneming en installaties. Dat geldt ook voor bedrijfsruimte. Bij kantoren is geen structurele wijziging in het kostenniveau van onze referentiemodellen waargenomen. Wel wordt bij de bouw van nieuwe kantoren gesignaleerd dat er een stijging van de kosten is als gevolg van de hogere bezettingsgraad van kantoren (flex-kantoren). Die stijging valt echter niet onder marktwerking. In paragraaf 3.3 wordt hier verder op ingegaan.

Energie prestatiecoëfficiënt (EPC) in 2015
In 2015 wordt de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor woningen aangepast van 0,6 naar 0,4. Ook voor kantoren en winkels wordt de EPC verlaagd (voor kantoren gaat de EPC van 1,1 naar 0,8 en voor winkels gaat de EPC van 2,6 naar 1,7). Voor bedrijfsruimte wordt de EPC niet gewijzigd. De aanscherping van de EPC brengt extra kosten met zich mee. De kosten zijn mede afhankelijk van de gebouwgrootte, het woningtype c.q. gebouwtype, zonligging en van de gekozen maatregelen om de verlaging te bereiken. Voor de gemiddelde referenties van laagbouwwoningen en voor de gemiddelde referenties van meergezinswoningen is de kostenstijging als gevolg van de EPC aanpassing 2,7% (€ 4.500 á € 5.000 voor rijwoningen. Voor 2 onder 1 kap woningen en voor vrijstaande woningen gaat het om hogere bedragen. Voor kantoren en solitaire winkels gaat het om bedragen variërend van € 5 tot € 50 per m² bvo.

3.3 Stichtingskosten in 2015

Zoals hier boven vermeld, zou de EPC aanpassing leiden tot een kostenstijging van 2,7%. Zonder rekening te houden met de EPC-wijziging en marktwerking zou er voor de een- en meergezinswoningen een daling van de kosten van circa 1% zijn. Er is echter ook al enige jaren sprake van een aanzienlijke marktwerking die leidt tot lagere kosten. Die marktwerking wordt min of meer structureel. Rekening houdend met bovenstaande is het niet geloofwaardig om de stichtingskosten te verhogen. Voor het wonen worden daarom dezelfde kosten gehanteerd als in 2014.

Voor bedrijfsruimte is uitgegaan van een relatief beperkte daling van de kosten van 1 á 2%. Voor bedrijfsruimte zijn er geen extra EPC eisen.

---

procenten op de stichtingskosten. Deze tendens is echter niet te vertalen naar de genormeerde stichtingskostenmodellen waarmee in Amsterdam wordt gewerkt.

Momenteel worden er weinig kantoren ontwikkeld. Er zijn daardoor weinig waarnemingen over de kostenontwikkeling van kantoren. Voor kantoren in het middensegment wordt voor de grondprijsbepaling 2015 gerekend met stichtingskosten die circa 2,5% hoger zijn dan de stichtingskosten in 2014. Die stijging is het gevolg van de extra EPC maatregelen. Voor het hogere kantoorsegment wordt uitgegaan van stichtingskosten die 1,5% hoger zijn dan in 2014. De stijging is het gevolg van de extra EPC maatregelen. Dat de stichtingskosten voor het hogere kantoorsegment procentueel een geringere stijging hebben komt doordat de extra EPC maatregelen in verhouding met de totaal investering lager zijn. De stijging is het gevolg van de EPC wijzigingen. Bovenstaande kostenontwikkeling voor kantoren is uitgaande van vergelijkbare kantoorreferenties.

Voor kantoren is er echter ook al jaren een ontwikkeling gaande op het gebied van flexibele werkplekken en minder ruimtebehoefte per werknemer (meer medewerkers per m² kantoorvloer). Daardoor worden er hogere eisen aan installaties (ventilatie, koeling) gesteld en wordt het aandeel liften en toiletvoorzieningen per m² kantoorvloer groter. De kosten per m² zijn voor deze kantoren daarom hoger dan voor de “traditionele” kantoren.

Overige stichtingskostenontwikkeling:
Voor solitaire gebouwen met de functie detailhandel zijn de stichtingskosten 1% hoger dan in 2014. Deze stijging is inclusief de aanpassing van de kosten als gevolg van EPC wijziging. Zonder die wijziging zou voor deze functie sprake zijn geweest van een daling van de kosten. Voor de functies hotels en cultuur & ontspanning / recreatie en sport kan geen eenduidige ontwikkeling van de stichtingskosten weergegeven worden gezien de grote pluriformiteit aan stichtingskostenreferenties die gelden voor deze functies. Voor hotels is er wel een stijging van de kosten te verwachten als gevolg van de aangepaste EPC eisen.

17 december 2014

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

4 Woningbouw

4.1 Marktontwikkelingen

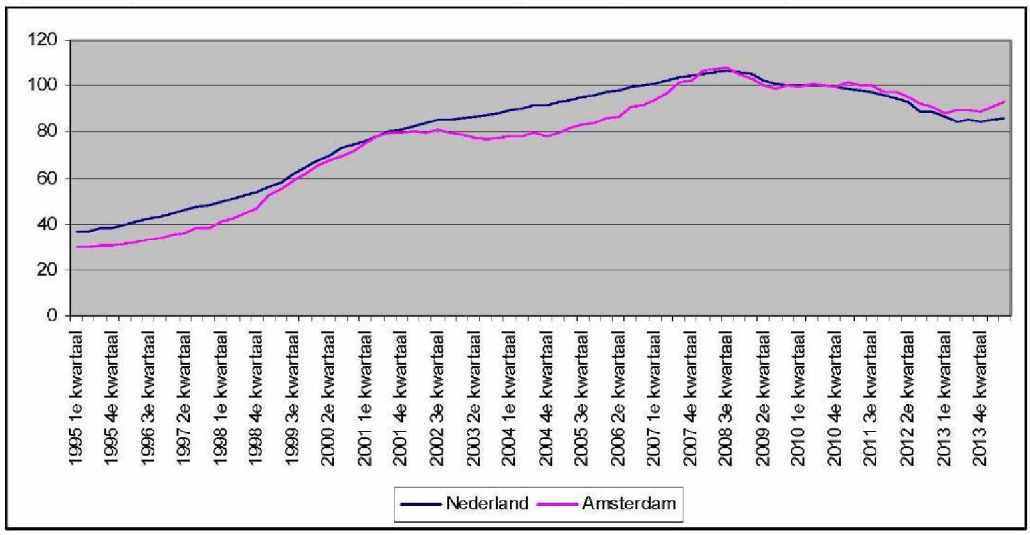
4.1.1 Ontwikkeling woningmarkt

In de eerste helft van 2014 lijkt de woningmarkt de bodem te hebben bereikt, in de vorm van meer transacties en een stabilisatie van de prijzen. De stagnatie van de woningmarkt vanaf 2009 heeft tot een inhaalvraag geleid, welke zich in de eerste helft van 2014 heeft gemanifesteerd. De extreem lage hypotheekrente, de verlaagde NHG-grens op 1 juli en de verruimde mogelijkheden om belastingvrij te schenken hebben de inhaalvraag in 2014 versterkt. Op basis van de stevige vraag die zich in de eerste helft van 2014 heeft gemanifesteerd, lijkt een aanmerkelijke prijsdaling voorlopig niet waarschijnlijk. Door de in hoofdstuk 2 toegelichte beperkte potentie voor economische groei, lijkt een substantiële prijsstijging evenmin waarschijnlijk. Macro-economische, monetaire en politieke ontwikkelingen maken de toekomst van de woningmarkt onzeker en lastig te voorspellen.

4.1.2 Stand van zaken landelijke woningmarkt

In de eerste helft van 2014 heeft een Nederlandse woningmarkt een duidelijke stabilisatie laten zien. In het tweede kwartaal van 2014 waren de prijzen gemiddeld 1,2% hoger en zijn er 54% meer woningen verkocht dan in het tweede kwartaal van 2013 (CBS, 2014). Ook de NVM rapporteert een positieve wending in de vorm van meer transacties, minder aanbod en in sommige gebieden een stijging van de prijzen. Er is echter wel sprake van grote verschillen tussen regio's. Zo laat de Randstad gemiddeld een wat positiever beeld zien en presteren de dunbevolkte gebieden minder goed dan gemiddeld. In onderstaande figuur is de stabilisatie te zien in het perspectief van de prijsontwikkeling tussen 1995 en 2014.

Figuur 4.1 Prijsindex CBS Nederland en Amsterdam (bewerking OGA, 2009=100)

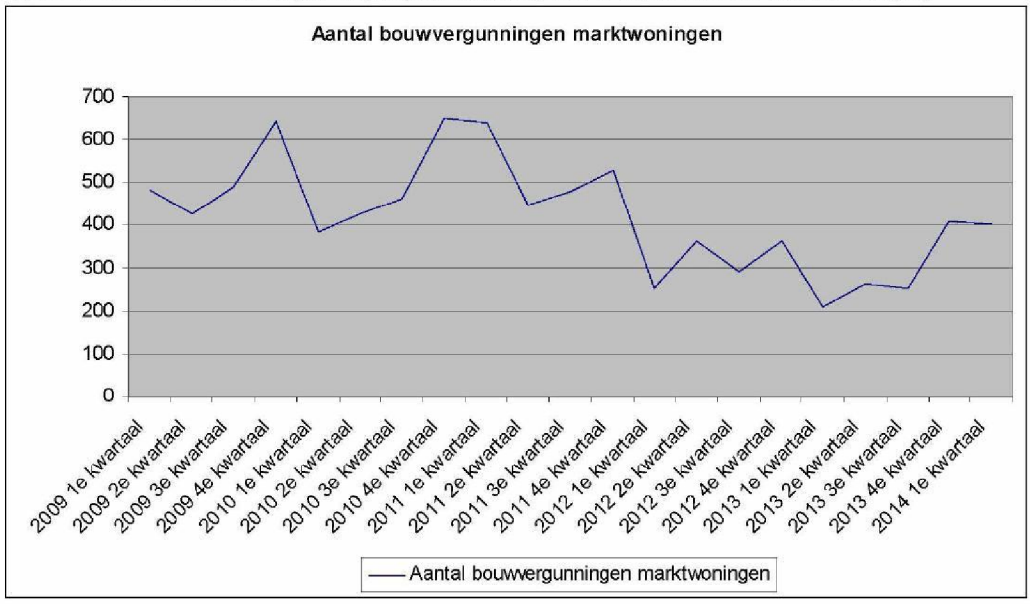


Bron: CBS

Ook de NVM bevestigt een soortgelijk marktbeeld. In het tweede kwartaal hebben de makelaars 41% meer woningen verkocht en zijn de prijzen 3,5% hoger dan een jaar eerder. In het tweede kwartaal van 2014 stonden 8% minder woningen te koop waarbij zowel de verkoop- als de aanbodduur zijn afgenomen.

Voor wat betreft de nieuwbouw is er in het eerste kwartaal van 2014 sprake van een aanzienlijk hoger aantal verleende vergunningen dan een jaar eerder. Ook het aantal werkopdrachten van architecten laat een stijging zien, wat duidt op het aantrekken van de nieuwbouw.

Figuur 4.3 Verleende bouwvergunningen per kwartaal (Bron CBS, nieuwbouw marktwoningen)

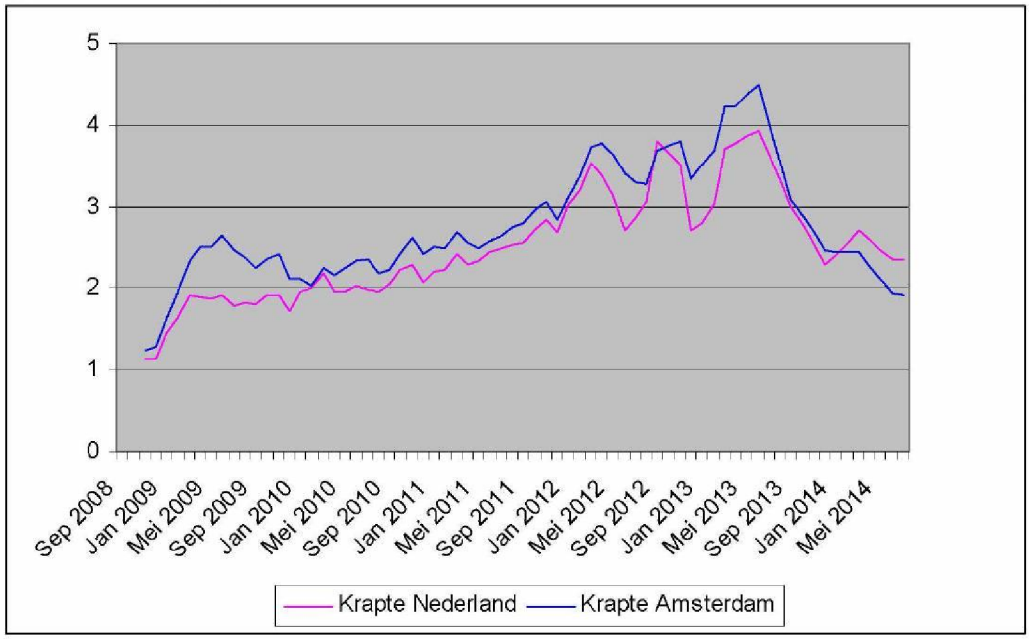


4.1.3 Stand van zaken Amsterdamse koopwoningmarkt

Het CBS heeft voor Amsterdam als geheel over het tweede kwartaal van 2014 een prijsstijging gerapporteerd van 3,5% ten opzichte van een jaar eerder. Mede door het lage aantal transacties in het tweede kwartaal van 2013, zijn in de genoemde periode 82% meer woningen verkocht. Ook het aanbod is ruim 20% kleiner geworden (huizenzoeker.nl) door het toegenomen aantal transacties.

In onderstaande figuur is de verhouding tussen het aanbod en het aantal transacties weergegeven. Dit wordt ook wel vertaald als *het aantal woningen waaruit een koper kan kiezen*. Hoe hoger dit cijfer, hoe slechter de markt. Ter vergelijking is ook de krapte voor Nederland weergegeven.

Figuur 4.4 Verhouding aanbod/transacties Amsterdam en Nederland



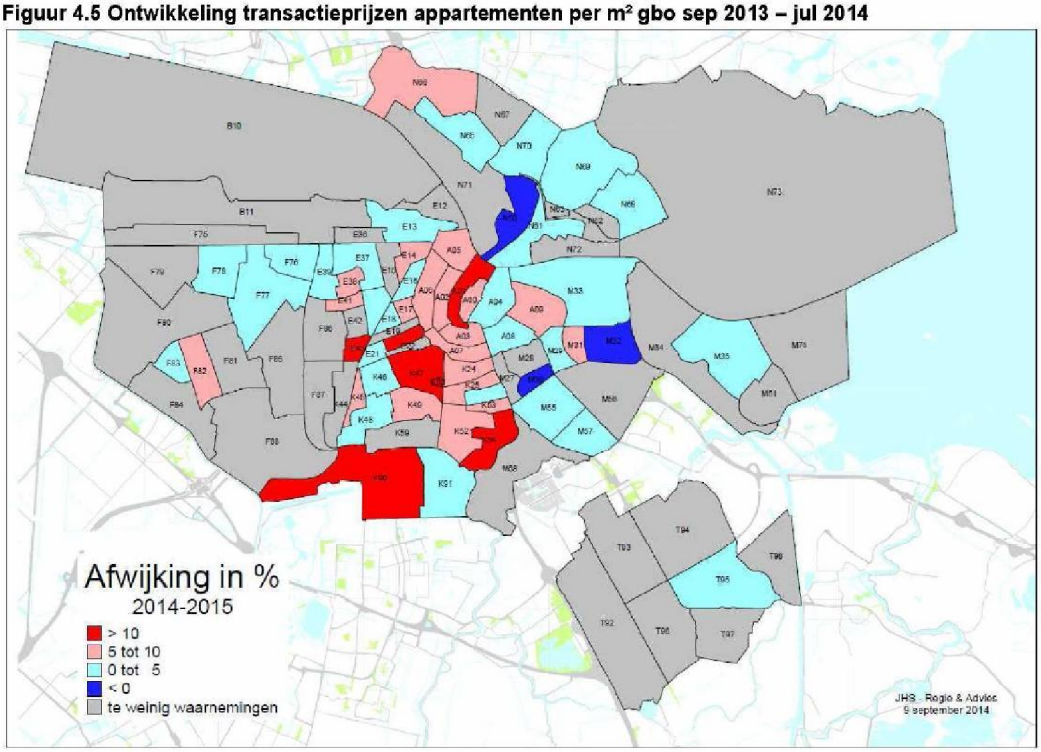
Bron: CBS (aantal transacties) en huizenzoeker.nl (aanbod)

Uit bovenstaande figuur is op te maken dat de verhouding tussen het aanbod en het aantal transacties zich vanaf medio 2013 positief heeft ontwikkeld: kopers kunnen uit steeds minder woningen kiezen, wat duidt op minder aanbod en meer transacties. Tussen mei 2013 en mei 2014 heeft de Amsterdamse woningmarkt zich sneller hersteld dan de landelijke markt.

Op basis van NVM-cijfers wordt naar de prijsontwikkeling op buurtniveau gekeken. Door het relatief kleine aantal transacties is het bepalen van de marktwaarde op basis van transacties lastig. Daarom wordt de gecorrigeerde vraagprijs gebruikt om tot een marktwaarde te komen. Op deze manier is het, door het relatief grote aanbod, toch mogelijk om op buurtniveau tot een betrouwbare schatting voor de waardeontwikkeling te komen. In onderstaande figuur is op basis van deze methodiek de prijsontwikkeling op buurtniveau weergegeven in de periode derde kwartaal 2013 (het ijkmoment van de

Grondprijzenbrief 2014) en tweede kwartaal 2014 (het ijkmoment voor deze grondprijzenbrief).

Figuur 4.5 Ontwikkeling transactieprijzen appartementen per m² gbo sep 2013 – jul 2014



Bron: NVM, bewerking OGA

Bij deze figuur moet worden opgemerkt dat hier de reële marktwaardeontwikkeling in deze periode is weergegeven. Doordat de gemeente Amsterdam al sinds 2011 heeft besloten de marktwaarden ten behoeve van grondprijsbepaling niet te verhogen wanneer daar wel aanleiding toe zou zijn (dit vanwege de aanhoudende crisis op de woningmarkt) zijn de marktwaarden zoals die ten behoeve van de Grondprijzenbrief zijn waargenomen op veel plekken lager dan die in het derde kwartaal van 2013 reëel konden worden genoemd.

4.1.4 Ontwikkelingen in specifieke woningmarktsegmenten

Markthuur

Nadat in 2009 de koopwoningmarkt zijn hoogtepunt had bereikt, heeft de huurwoningmarkt een periode van groei laten zien. Deze groei is mede door de stagnatie van de koopwoningmarkt veroorzaakt omdat de Amsterdamse bevolking is gegroeid en een grote groep die niet kan of wil kopen een woning huurt. Bij een aanhoudende stagnatie of licht herstel van de koopwoningmarkt, ligt een voortzetting van de groei van de huurmarkt om die reden voor de hand. Ondanks het feit dat de koopmarkt en de huurmarkt elkaar beïnvloeden, kent iedere deelmarkt ook een eigen dynamiek en trend. Een belegger betaalt een andere prijs voor een huurwoning dan een koper van een koopwoning. Om die reden is er voor huurwoningen specifiek grondprijsbeleid.

Omdat de koopwoningmarkt nog niet volledig is hersteld, is een relatief groot aandeel van de nieuwbouwproductie markthuur. Voor toekomstige nieuwbouw blijkt inmiddels dat door marktpartijen steeds meer wordt ingezet op markthuurwoningen.
In Amsterdam zijn de huurwaarden stabiel. Uit een externe analyse die het OGA in 2014 heeft laten uitvoeren, is naar voren gekomen dat de huurwaarden van woningen met een gemiddelde oppervlakte in Amsterdam in de meeste gevallen ligt tussen de € 10 en € 20 per vierkante meter per maand. Ook voor het gros van de nieuwbouwprojecten bevinden de huurwaarden per m² per maand zich in een bandbreedte tussen de € 10 en € 20 per vierkante meter.
In Nieuw-West, Zuidoost en de vernieuwingsgebieden in Noord bevinden de huurwaarden voor nieuwbouw zich meer onder in deze bandbreedte. In de ringzone West, maar bijvoorbeeld ook op IJburg, zijn de huren midden in de bandbreedte goed haalbaar, terwijl in stadsdeel Oost (exclusief OHG en IJburg), op de Zuidas en op plekken als Overhoeks, Houthavens en RI-Oost huurwaarden hoog in de bandbreedte gangbaar zijn. Hierbij geldt dat voor kleine woningen de huurprijs per vierkante meter vaak boven de bandbreedte ligt, terwijl in bijzondere gevallen de huurprijzen ook (flink) kunnen afwijken van deze gemiddelden.

Middensegment huur
In 2013 en 2014 zijn op verschillende plekken in Amsterdam projecten met middeldure huurwoningen succesvol getenderd. Deze tenders krijgen in 2015 een vervolg. Daarnaast zijn via één-op-één onderhandelingen afspraken gemaakt over de uitgifte van grond ten behoeve van enkele middensegmentsprojecten. Middensegment huurwoningen zijn door de gemeente Amsterdam gedefinieerd als woningen met een netto huur van € 700 tot € 950 per maand. De doelgroep bestaat vaak uit mensen die geen woning kunnen kopen en evenmin in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Op de locaties met een hogere marktdruk betekende de wens (vanuit zowel de gemeente als de ontwikkelaar/belegger) tot het realiseren van middensegmentwoningen dat er afspraken zijn gemaakt over het realiseren van kleinere woningen, van rond de 60 à 70 m² gbo. Het middensegment is namelijk geen 'gereguleerd' segment en een woning kan op een gewilde locatie een hogere huur genereren dan op een minder courante locatie en op die gewildere locatie moeten er dus kleinere woningen worden gerealiseerd om ze binnen het middensegment te houden (anders is sprake van marktcontraire woningen).[5] Praktisch gezien betekent dit dat op de meer courante locaties woningen met moeite in het middensegment kunnen worden gepositioneerd.

Kleine huurwoningen
Sinds het begin van de crisis in 2008 worden er steeds meer klein woningen gebouwd van rond de 30 m² gebruiksoppervlakte. Ook in 2013 en de eerste helft van 2014 zijn weer op veel locaties contracten afgesloten ten behoeve van de uitgifte van grond voor kleine woningen. Ook in de recente transformatieprojecten die in Amsterdam doorgang vonden, bevinden zich bovengemiddeld veel kleine woningen. In veel gevallen zijn dit woningen speciaal voor studenten, die verhuurd worden met campuscontracten en die zijn gerealiseerd door particuliere beleggers en/of corporaties. Wanneer het markttechnisch haalbaar is, bieden vooral particuliere beleggers de woningen ook wel zonder

[5] In de paragraaf grondprijzen en stichtingskosten onder het kopje kleinere woningen staat meer over de grondprijzen van kleinere woningen.

toewijzingsregime aan tegen hogere prijzen. Bij een huur van rond de € 600 ligt verhuur aan niet-studenten zelfs meer voor de hand.

Voor een kleine woning kan per m² gbo meer huur worden gevraagd dan voor een grote woning. Huurniveaus tussen de € 14 en € 22 per m² gbo zijn geen uitzondering. Afhankelijk van de locatie in de stad, de druk op de markt en de insteek van de belegger wordt gekozen voor een huurniveau onder danwel boven in deze bandbreedte. Een en ander heeft direct gevolgen heeft voor de betaalbaarheid van dergelijke woningen. Dat commerciële partijen kleine huurwoningen exploiteren maakt duidelijk dat zij verwachten dat er sinds de invoering van de zogenaamde Donnerpunten rendement behaald kan worden met kleine huurwoningen.

Particulier opdrachtgeverschap
In 2014 bleek de belangstelling voor zelfbouw verder gegroeid. Zelfbouw blijft een succesvolle manier om op kleinschalige wijze de stad te ontwikkelen. Op de vier zelfbouwmarkten van 2011-2014 zijn in totaal voor ruim 1300 woningen kavels aangeboden (420 individuele kavels en bijna 900 woningen in kavels voor bouwgroepen). Een groot deel van de individuele kavels aangeboden op de zelfbouwmarkt 2011 is inmiddels bebouwd en bewoond. De oplevering van de eerste bouwgroepprojecten wordt in 2015 verwacht. Zelfbouwers slagen er in te ontwikkelen en bouwen in een vergelijkbaar tempo als, of zelfs sneller dan, reguliere projectontwikkelaars. Dit lukt ondanks het feit dat financiering vaak lastig is (voor banken zijn zelfbouwprojecten geen standaard product, dit betekent dat zij kritisch naar aanvragen kijken) en zelfbouwers de planontwikkeling zelf moeten voorfinancieren.

Zelfbouw is een markt gebleken die in een duidelijke behoefte voorziet. Uit het onderzoek van O&S 'Wonen in de regio Amsterdam' van 2013 blijkt dat in Amsterdam 17 % (40.000 huishoudens) van de verhuisgeneigden zeker geïnteresseerd is in een vorm van zelfbouw en nog eens 33% misschien. Naast de gemeente zelf, ontdekken ook ontwikkelaars en corporaties de mogelijkheden van zelfbouw: binnen zowel bestaande complexen die herontwikkeld moeten worden, als op grondposities, wordt regelmatig geopteerd voor zelfbouw of 'kluswoning' als oplossing.

4.2 Ontwikkeling stichtingskosten woningbouw

Een belangrijke parameter van de genormeerde grondprijs is het niveau van de stichtingskosten van de woningen. In hoofdstuk 2 is ingegaan op de algemene loon- en prijsontwikkelingen die hun effect hebben op de stichtingskostenniveaus die worden gehanteerd in de residuele grondprijsbepaling voor woningbouw.
Voor 2015 wordt er vanuit gegaan dat het effect van marktwerking en kostenontwikkeling het effect van de kostenstijging door de EPC-eisen compenseert. Per saldo betekent dit dat voor 2015 wordt uitgegaan van ongewijzigde stichtingskosten ten opzichte van 2014. Zie hiervoor ook 3.3.

4.2.1 Energieneutraal bouwen

Amsterdam stimuleert energieneutraal bouwen. De ambitie is om vanaf 2015 alle nieuwbouw van woningen en utilitaire functies energieneutraal te laten zijn. Energieneutraal bouwen houdt in dat 100% van de CO2-uitstoot van alle gebouwgebonden energieverbruik wordt gecompenseerd in de vorm van energiebesparing, lokale duurzame energieopwekking en/of effectief inzet van duurzame bronnen.

Energieneutraal bouwen leidt tot extra stichtingskosten, en tot een lagere energierekening. In het grondprijsbeleid wordt verondersteld dat de voordelen (comfort en lagere energierekening) van de energieneutrale woning leiden tot hogere VON-prijzen voor de woning, en dat de extra investeringen dus niet tot een lagere grondprijs leiden. Ten behoeve van de grondprijsbepaling baseert Amsterdam zich voor wat betreft de stichtingskosten op het bouwbesluit, waarbij in de genormeerde stichtingskosten ruimte is genomen voor onbenoemde kwaliteit die (gedeeltelijk) kan worden ingezet voor duurzame maatregelen. Daar bovenop zet Amsterdam zich in de planvorming in voor duurzaamheidsmaatregelen op gebiedniveau. Daarnaast is er een subsidie beschikbaar voor een energieneutrale woning (EPC≤ 0,15) van € 1.000 bij start bouw vanaf 2015. Omdat in 2015 uitgegaan wordt van lagere EPC waarden dan in 2014 wordt het verschil in kosten naar energieneutraal bouwen kleiner.

4.3 Grondprijzen

4.3.1 Genormeerd residuele grondprijzen

De grondprijzen voor woningen in de marktsector worden genormeerd residueel bepaald voor deelgebieden. De grondprijs wordt berekend door de commerciële waarde te verminderen met de stichtingskosten. Door een verschil in die commerciële waarden, hebben huur- en koopwoningen een verschillende residuele grondprijs.

De grondprijs voor woningbouw in de verschillende vastgoedsegmenten kan nooit lager zijn dan de minimum grondprijs van € 179 per m² gbo, exclusief BTW. Deze minimale grondprijs is berekend door de grondprijs van een sociale huurwoningen in gebied 3 te delen door het gemiddelde aantal m² gbo van die woning (85 m² gbo).

4.3.2 Grondprijsontwikkeling

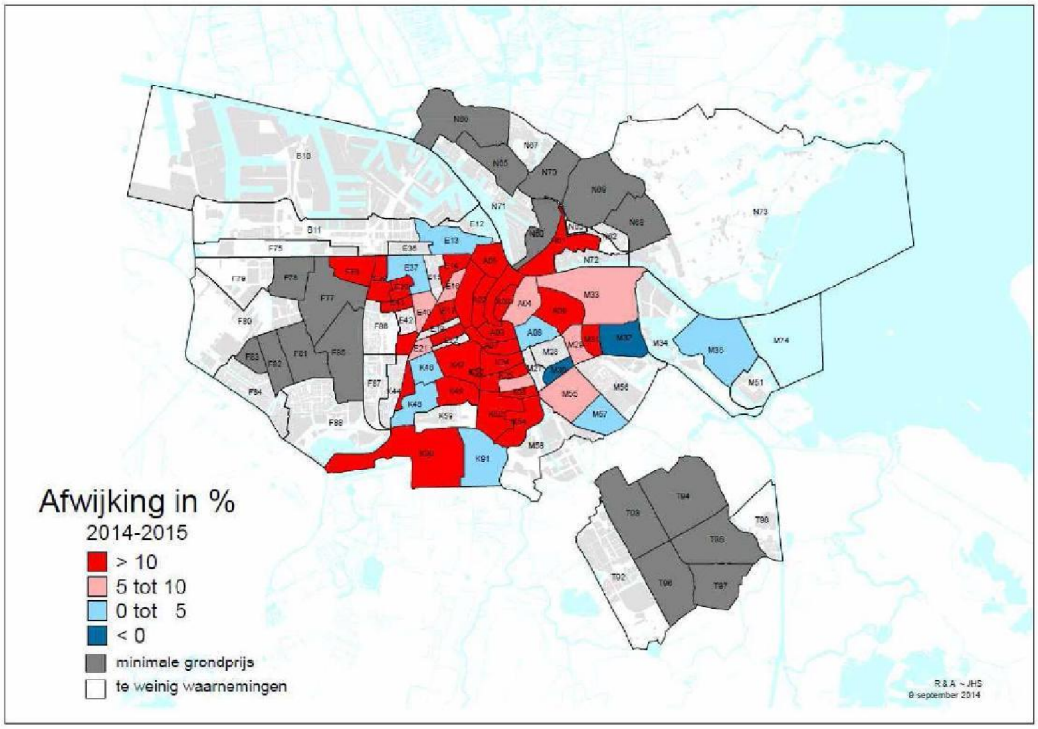
De gemiddelde prijs van een koopappartement in Amsterdam is in Amsterdam tussen het derde kwartaal van 2013 en het tweede kwartaal van 2014 gestegen van € 3.250 naar € 3.375, een stijging van 3,8%, waardoor de grondprijs van dit 'gemiddelde appartement' met 10,7% is gestegen, van € 790 naar € 875. Maar gemiddelden zeggen niet zo veel, het gaat om de specifieke wijzigingen per buurt en er is, zoals al gezegd, per buurt sprake van grote verschillen. De specifieke prijzen per buurt zijn te bestuderen in de bijlage bij deze Grondprijzenbrief: Marktwaarden en Grondprijzen bestaande rechten 2015. In een aantal buurten is er overigens sprake van onvoldoende referenties om een betrouwbare

marktwaarde in de grondprijslijsten op te nemen. De basis voor de grondprijsontwikkeling van koopwoningen in Amsterdam is tweeledig:

- Ten eerste is er in het afgelopen jaar een kentering zichtbaar op de Amsterdamse woningmarkt. Grosso modo stijgen de woningprijzen weer, een stijging die niet wordt gedrukt door de stichtingskostenontwikkeling, deze blijven namelijk gelijk.
- Sinds het begin van de crisis eind 2008 is er twee maal voor gekozen om in de residuele grondwaardeberekening de marktwaardeontwikkeling van woningen te bevriezen voor eventuele prijsstijgingen in deelgebieden, ook al gaven de marktgegevens er wel aanleiding toe: grondprijsstijgingen zouden in een periode van woningmarktcrisis immers een verkeerd signaal afgeven. Het laatste bevriezingsmoment was 2011. Sinds dat jaar zijn hogere marktwaarden nergens meer doorgevoerd. Diverse deskundigen stellen inmiddels dat de prijsval op de woningmarkt z'n diepste punt inmiddels heeft bereikt. Al enige jaren constateert OGA daarnaast dat in grote delen van Amsterdam de marktwaarden van woningen stijgen ten opzichte van het bevriezingsmoment. Dit jaar is daarom besloten de bevriezing op te heffen en weer te gaan werken met actuele marktwaarden. Bij het bepalen van actuele grondprijzen bleek dat de prijzen in veel buurten al enige jaren bevroren waren (en dus reëel al hoger lagen dan in de Grondprijslijsten was opgenomen). De inhaalslag plus de prijsstijging in het afgelopen jaar zorgen in die buurten soms voor flinke grondprijsstijgingen.

Onderstaande figuur toont deze grondprijsverandering voor de Amsterdamse buurtcombinaties. Wat naast de grondprijsstijgingen in een groot deel van de stad opvalt is dat belangrijke delen van de stad ondanks een aantrekkende markt nog steeds de minimale grondprijs gehanteerd moet worden omdat de residuele grondwaarde daaronder ligt.

Figuur 4.6 Grondprijsveranderingen appartementen koopwoningen Grondprijzenbrief 2014 – Grondprijzenbrief 2015



4.3.3 Specifieke vastgoedsegmenten

Markthuurwoningen nieuwbouw
In het grondprijsbeleid wordt voor markthuurwoningen[6] gerekend met de beleggingswaarde. Bij een beleggingstransactie wordt de prijs van een huurwoning hoofdzakelijk bepaald door de verwachte huuropbrengst en een rendementseis. Deze verschilt per buurt en woningtype maar wordt tevens beïnvloed door andere beleggingsopties en bijvoorbeeld de rente. Op dit moment liggen de rendementseisen in de meeste gevallen tussen de 5 en de 6,5%. Duidelijk is bovendien dat de trend van een stijgende vraag naar huurwoningen en daarbij ook licht stijgende huurprijzen ingezet is. Deze trend is te verklaren door de combinatie van het achterblijven van de koopwoningmarkt en een stevige onderliggende vraag naar woonruimte in Amsterdam.

Markthuur bestaande erfpacht
Wanneer bestaande erfpachtrechten met de bestemming markthuurwoning worden gewijzigd, geldt voor de berekening van de markthuurgrondwaarde de vuistregel dat de beleggingswaarde van een markthuurwoning een percentage van de koopwaarde bedraagt op dezelfde locatie. Uit de externe analyse die het OGA heeft laten uitvoeren is ook naar voren gekomen dat de beleggingswaarde van huurwoningen gemiddeld 90% bedraagt van de waarde bij koop. In 2015 wordt daarom bij grondprijsbepaling voor bestaande rechten ten behoeve van markthuurwoningen een commerciële waarde gehanteerd die 90% van de koopwaarde bedraagt.

Nieuwbouwwoningen kleiner dan 30m² (nieuwe erfpachtrechten)

[6] Een markthuurwoning is in het Grondprijsbeleid van Amsterdam een woning waarbij in het erfpachtrecht de bijzondere beperkende voorwaarde wordt opgenomen dat deze minimaal 15 jaar moet worden verhuurd.

De laatste jaren worden, mede door de stagnerende koopmarkt, vaker kleinere huur- en koopwoningen ontwikkeld, die vaak studentenwoningen of starterswoningen worden genoemd. In de praktijk blijken deze vaak gemakkelijker verhuurbaar of afzetbaar. Voor het grondprijsbeleid wordt voor woningen met een oppervlakte kleiner dan 30 vierkante meter met andere stichtingskosten en opbrengsten gerekend. Het is echter niet zo dat hogere stichtingskosten zich één-op-één doorvertalen in lagere grondprijzen. Voor alle marktwoningen (huur en koop) geldt namelijk dat naast de stichtingskosten, ook de huur- en marktwaarde oplopen als de woning kleiner wordt. Daarnaast wordt het onderscheid tussen koop en huur gemaakt, net als bij reguliere woningen. De grondprijs zal residueel worden bepaald door de afdeling Regie& Advies van het OGA.

Corporatiewoningen kleiner dan 30 m² gbo (nieuwe erfpachtrechten)
Kleine huurwoningen (zowel zelfstandig als onzelfstandig) worden ook door corporaties ontwikkeld, meestal onder de noemer van *studentenwoningen*, of *jongerenwoningen.* In de Grondprijzenbrief 2014 is bepaald dat de grondprijs voor kleine huurwoningen die corporaties ontwikkelen (en waarbij de corporatie de erfpachter is) op dezelfde wijze wordt berekend als bij marktpartijen (dus met huurniveaus en BAR). Dit in afwijking van de afspraken die gemaakt zijn in Bouwen aan de Stad. Dit amendement op Bouwen aan de Stad blijft gelden tot er nieuwe afspraken zijn gemaakt met de corporatiesector, en blijft dus voorlopig ook zo in 2015. Als de erfpachter een corporatie betreft die gaat verhuren aan studenten, en daarbij rekening houdt met een lagere huuropbrengst door de huurtoeslaggrens voor huurders tot 23 jaar, wordt daar in de residuele som rekening mee gehouden. De grondprijs voor kleine corporatiewoningen zal residueel worden bepaald door de afdeling Regie& Advies van het OGA.

Seniorenwoningen/zorgwoningen
Door wonen en zorg te scheiden, beoogt de politiek kosten te besparen door “beperkt zorgbehoevenden” in een reguliere woning te laten wonen, met zorg aan huis. Vooralsnog is een aanzienlijk aantal bejaardentehuizen opgeheven en gaan bewoners met een niet te grote zorgbehoefte naar reguliere woningen en de bewoners met een zware zorgbehoefte naar verpleegtehuizen. De meerderheid gaat naar reguliere woningen waarvoor reguliere huur wordt betaald en waar de bewoner zelf zorg inkoopt. Omdat de eigenaar van deze woningen een zelfde huur ontvangt als bij reguliere woningen, wordt ook met reguliere huuropbrengsten gerekend, conform het grondprijsbeleid wonen. Als er sprake is van hogere stichtingskosten door voorzieningen voor zorgbehoevenden dan kan met hogere stichtingskosten worden gerekend mits wordt vastgelegd dat er bijzondere voorzieningen voor zorgbehoevenden worden gerealiseerd, de kosten daarvan worden beoordeeld door het OGA en dat de woningen aan de doelgroep worden toegewezen. Bij aangepaste zorgwoningen dient een grondprijsadvies te worden aangevraagd bij de afdeling Regie&Advies van het OGA.
Er kan alleen sprake zijn van een aan de zorg gerelateerde sociaal-maatschappelijke bestemming (en grondprijs), als er geen huurcontracten zijn en als de financiering via publieke middelen verloopt. Bij sociaal-maatschappelijke bestemmingen dient een grondprijs te worden aangevraagd bij de afdeling Regie&Advies van het OGA en zal de grondprijs per geval residueel worden bepaald.

Wonen op water
Wonen op water vormt een volwaardig segment binnen de woningmarkt. De opbrengsten van waterwoningen liggen in de regel dichtbij de opbrengsten van reguliere woningen aan het water. Wonen op het water gebeurt in waterwoningen en woonboten. Waterpercelen voor waterwoningen, woonboten en varende schepen worden in erfpacht uitgegeven, waarbij de grondprijsbepaling op dezelfde manier gebeurt als bij zelfbouwwoningen. Uitgangspunt hierbij is dat het wonen op de wal en het wonen op het water zoveel mogelijk gelijk dienen te worden behandeld. Het beleid geldt alleen voor nieuwe ligplaatsen.

Sociale huurwoningen
De gemeente Amsterdam en de gezamenlijke Amsterdamse woningcorporaties hebben in 2011 een akkoord gesloten over de productievoorwaarden, de verkoop van sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad, de differentiatie van de nieuwbouwproductie en de aanbiedingsafspraken. In dit akkoord, Bouwen aan de Stad 2, zijn de grondprijzen voor sociale huurwoningen vastgesteld, waarbij de hoogte is gedifferentieerd naar de verschillende woningmarktgebieden. De marktgebiedsindeling is van toepassing op het grondprijsbeleid, de verkoopafspraken en de aanbiedingsafspraken. Dit alles blijft gelden tot er nieuwe afspraken zijn gemaakt met de corporatiesector (Bouwen aan de Stad 3).

In Bouwen aan de Stad 2 is afgesproken dat 'de grondprijzen voor sociale woningbouw – afgezien van de gebruikelijke indexatie – worden gehandhaafd op het huidige niveau'. Voor de grondprijzen van 2015 geldt een indexatie van 0,90%, de stijging van het consumenten prijsindexcijfer (CPI) tussen juli 2013 en juli 2014.[7] In het onderstaande overzicht worden de grondprijzen voor 2015 vermeld. Besloten is om deze indexatie dit jaar, in tegenstelling tot in 2014, ook weer door te voeren in marktgebied 3.

Tabel 4.1 De grondprijzen van een sociale huurwoning in 2015, met afgekochte erfpacht van 52 jaar.

Gebied 1	Stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalige stadsdeel Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks, Houthavens	€ 34.836 exclusief BTW
Gebied 2	Stadsdeel Oost (m.u.v. Indische Buurt en Oostelijk Havengebied), Stadsdeel West (m.u.v. Oud-West, Bos en Lommer en Houthavens), Buiksloterham	€ 23.224 exclusief BTW
Gebied 3	Stadsdelen Nieuw West, Zuidoost en Noord (m.u.v. Overhoeks en Buiksloterham), Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 15.205 exclusief BTW

Voor sociale woningbouw gelden de volgende specifieke regels bij de grondprijsbepaling:

- De maximale aanvangshuur van een sociale huurwoning komt overeen met de maximale rekenhuur om in aanmerking te komen voor huurtoeslag (per 1 januari 2015 € 699,48). Het gaat om grenzen die van toepassing zijn in het jaar van oplevering.
- Voor IJburg blijven de referentiehuren van toepassing. Deze worden voor 2015 met 4,0 %[8] verhoogd;

[7] Bron: CBS.
[8] Dit is het percentage waarmee de huren per 01/07/2014 mochten worden verhoogd.

- Indien de erfpachtcanon voor een sociale huurwoning voor 77 jaar wordt afgekocht zal de afkoopsom/grondprijs 12,5% hoger zijn dan voor de standaard erfpachtperiode bij sociale huurwoningen van 52 jaar. Deze toeslag is gebaseerd op het toeslagpercentage voor verlengde afkoop dat geldt in de marktsector, waar dit percentage 25% bedraagt;
- Bij sloop/(ver)nieuwbouwprojecten van woningcorporaties (vervangingsprojecten) geldt het Aanvullend Convenant Erfpacht. Als er meer dan 110% wordt verdicht ten opzichte van het oorspronkelijke bruto vloeroppervlakte, is het reguliere grondprijsbeleid van toepassing op het extra programma boven de 110%.

Particulier opdrachtgeverschap
De grondprijs voor zelfbouwwoningen op individuele kavels en voor collectieve woonvormen is afgeleid van de residueel genormeerde grondprijs voor het woningtype (eengezins- of meergezinswoningen) op de betreffende locatie. De grondprijs wordt berekend op basis van de maximaal toegestane bebouwingsmogelijkheid. Bij de bepaling van de grondprijs wordt bepaald welk realistisch bouwvolume in rekening wordt gebracht. Dit geeft particulieren vrijheid om invulling te geven aan de bouwenvelop, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid.

Bij de toepassing van het grondprijsbeleid voor nieuwe gevallen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap wordt standaard vooraf de mogelijkheid geboden om een risicodelingsregeling toe te passen op de overeengekomen kavelprijs. Daarmee kan deze relatief weinig geïnstitutionaliseerde groep van grondafnemers de afgesproken grondprijs mee laten bewegen met de marktontwikkelingen tussen het moment van afspraak en het moment van levering van de grond.

5 Kantoren en bedrijfsruimte

5.1 Kantoren marktontwikkelingen

Begin 2014 was er sprake van een gemiddelde leegstand in de Amsterdamse kantorenvoorraad van ca. 17,3%. Dit betekent dat ongeveer 1,27 miljoen m² kantoorruimte niet gebruikt wordt. Het toegenomen leegstandspercentage wordt met name veroorzaakt door het teruglopende gebruik (210.000 m²) en de oplevering van 120.000 m² nieuwbouw. Ondanks de hoge leegstand zijn er positieve ontwikkelingen op de Amsterdamse kantorenmarkt. Zo is er in de afgelopen jaren een aanzienlijk deel van de leegstaande kantorenvoorraad getransformeerd naar andere functies (160.000 m² in 2013). Daarnaast loopt de leegstand in een aantal gebieden in de stad terug. Per saldo is de kantorenvoorraad in Amsterdam daardoor met 40.000 m² afgenomen[9].

De tweedeling in de kantorenmarkt in Amsterdam blijft duidelijk zichtbaar. De vraag naar monofunctionele locaties in de periferie is laag en gebruikers verruilen locaties aan de randen voor de stad voor centrumlocaties. Mede hierdoor is de ontwikkeling van de huurprijsniveaus en aanvangsrendementen op multifunctionele centrumlocaties positief. De vraag naar high-end kantoor vastgoed op deze locaties neemt toe. De interesse van investeerders, waaronder veel buitenlandse beleggers, voor Amsterdam als kantoorlocatie neemt toe. Deze ontwikkeling wordt door meerdere publicaties onderschreven[10]. Heel voorzichtig heeft de toenemende druk op de centrumlocaties geleid tot toenemende interesse voor minder centraal gelegen locaties[11].

De verwachting is dat de opname onder druk blijft staan door ontwikkelingen op het gebied van flexibele huurconcepten, waarbij gebruikers bijvoorbeeld geen meters meer huren per werknemer maar flexibel werkplekken afnemen wanneer deze nodig zijn. Ook de verwachting van de verdere daling van de ruimtebehoefte per werknemer naar 16 m² vvo[12] en de inkrimping van organisaties, waaronder de gemeente zelf, naar aanleiding van de economische situatie zal effect hebben op de opname. Voor kantoren in het middensegment wordt voor de grondprijsbepaling 2015 gerekend met stichtingskosten die circa 2,5% hoger zijn dan de stichtingskosten in 2014. Voor het hogere segment wordt uitgegaan van stichtingskosten die 1,5% hoger zijn dan in 2014.

[9] Kantorenmonitor Metropoolregio Amsterdam 2014
[10] The Netherlands Office Marketview 2014 H1 (CBRE, 2014), Office Snapshot H1 2014 (Colliers International, 2014), Netherlands Real Estate Market Update August 2014 (Deutsche Asset & Welalth Management, 2014), Nieuwbrief Vastgoedmarkt (22 juli 2014 & 24 juli 2014)
[11] The Netherlands Office Marketview 2014 H1
[12] Wat wil de eindgebruiker (Corenet & FMN, 2013)

5.2 Grondprijzen kantoren

De grondprijzen voor kantoren worden bepaald op basis van de huurwaarden, aanvangsrendementen en stichtingskosten die gelden voor het kwalitatief goede deel van de kantorenmarkt. Zoals aangeven in de ontwikkeling van de kantorenmarkt verbeteren de huurwaarden en aanvangsrendementen voorzichtig. De stichtingskosten zijn daarentegen tussen de 1,5% en 2,5% toegenomen. Hieronder zijn de bandbreedtes van de grondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties weergegeven, deze zijn gelijk aan die van vorig jaar.

Tabel 5.1 Indicatie van de bandbreedtes van de grondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties in 2015

Locatie	Grondprijs per m² bvo, excl. BTW 2015	
	ondergrens	bovengrens
Centrum	400	1.800
Oost	375	1.150
Centrumgebied Zuidoost	500	850
Zuidas	1.000	1.800
Zuid	575	2.050
IJ-oevers	475	1.075
Teleport	500	850
A10-west	325	800
Science Park	425	925
Amsterdam-Noord	OGA advies	OGA advies
Alfa driehoek* (Haven Amsterdam)	475	600

Voor (solitaire) kleinschalige kantoorruimte gelegen in een woonomgeving geldt standaard een minimale grondprijs. De afdeling Regie & Advies bepaalt wanneer een gebied valt onder woonomgeving. Voor de stadsdelen Nieuw West, Noord en Zuidoost is deze standaard minimale grondprijs € 250 per m² bruto vloeroppervlak. Voor de overige stadsdelen bedraagt deze standaard minimale grondprijs € 374 per m² bruto vloeroppervlak. Voor ieder stadsdeel geldt dat deze standaard minimale grondprijs ook de minimale grondprijs is voor kantoor.

5.3 Kantorenstrategie 2011 en Marktconforme kantorenplannen 2013

Bij de vaststelling van de Kantorenstrategie op 14 juli 2011 heeft het College van B&W gevraagd te inventariseren waar een verdere planreductie mogelijk is teneinde het planaanbod van kantoren in lijn te brengen met een meer realistisch geraamde marktvraag en wat de consequenties hiervan zijn. Hiervoor is aanvullend op de Kantorenstrategie de nota Marktconforme kantorenplannen 2013 opgesteld, die in juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De hoofdlijnen uit de vastgestelde Kantorenstrategie blijven na de vaststelling van de nota Marktconforme kantorenvoorraad van toepassing:

- Het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvoorraad op peil te houden;

- Het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvoorraad te verkleinen;
- Reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

Ook het in de Kantorenstrategie opgenomen stedelijk kantorenquotum voor nieuwe kantooruitgiften van maximaal 40.000 m² bvo per jaar blijft gehandhaafd. Het stedelijk kantorenquotum is onderdeel van de kantorenbalans waarin ook doelstellingen voor herontwikkeling en transformatie/sloop zijn opgenomen. Per saldo moet de kantorenmarkt hiermee per jaar met 20.000 m² krimpen. Doordat er aanzienlijk meer getransformeerd wordt vergroot dit de ruimte voor nieuwbouw. Hoewel de resultaten op het gebied van herontwikkeling, transformatie en sloop boven verwachting zijn ten opzichte van de indicatieve kantorenbalans en de nieuwbouwproductie aanzienlijk gedaald is, is er echter geen aanleiding het nieuwbouwquotum van maximaal 40.000 m² per jaar bij te stellen

De Kantorenstrategie 2011 en het rapport Marktconforme kantorenplannen 2013 zijn onderdeel van een regionale uitvoeringstrategie voor kantoren in de Metropoolregio Amsterdam. Voor meer informatie over de Kantorenstrategie en het rapport Marktconforme kantorenplannen zie: www.amsterdam.nl/kantorenloods

.

5.4 Bedrijfsruimte marktontwikkelingen

Begin 2014 bedroeg het aanbod op de Amsterdamse bedrijfsruimtemarkt 511.600 m². Dit is een daling met 2% ten opzichte van het aanbod een half jaar eerder. Echter, een weergave van het aanbod betekent niet dat die ook de feitelijke leegstand is op de bedrijfsruimtemarkt. Enerzijds worden niet alle leegstaande bedrijfsruimten als te koop of te huur aangeboden en anderzijds worden er soms bedrijfsruimten aangeboden die nog in gebruik zijn.
Er zijn geen exacte gegevens beschikbaar, maar de inschatting is dat de bedrijfsruimtevoorraad in Amsterdam circa 7 miljoen m² is. Hiermee bedraagt het aanbod iets meer dan 7% van de totale voorraad. Ruim de helft van het aanbod bevindt zich in Westpoort. De gemiddelde omvang van de aangeboden panden in Amsterdam is 2.391 m². Meer dan de helft van het totale aanbod bestaat uit bedrijfspanden, die ouder zijn dan 15 jaar. De verhuurkans van deze objecten is klein en worden daarom al lange tijd tegen zeer lage huurprijzen aangeboden.

Tabel 5.2 Aanbod bedrijfsruimte

	Aanbod 1/1/2014	Wijziging aanbod t.o.v. 1/7/2013
Amsterdam	511.600 m²	-2%
Rotterdam	869.000 m²	72%
Utrecht	452.700 m²	-3%
Den Haag	361.900 m²	26%
Totaal G4	2.195.200 m²	26%
Totaal Nederland	5.577.000 m²	8%

Bron: Sprekende Cijfers bedrijfsruimtemarkten 1 januari 2013 tot 1 januari 2014, Dynamis

De opname van bedrijfsruimte laat in 2013 in Amsterdam een grillig verloop zien. Over het gehele jaar genomen is de opname van heel 2013 blijven steken op ongeveer 75% van de opname in 2012.

Tabel 5.3 Opname bedrijfsruimte

	1e kwartaal 2013	2e kwartaal 2013	3e kwartaal 2013	4e kwartaal 2013	Totale opname	% t.o.v. vorig jaar
Amsterdam	46.900 m²	26.100 m²	13.800 m²	26.700 m²	113.500 m²	-24%
Rotterdam	52.100 m²	57.100 m²	42.300 m²	53.700 m²	205.200 m²	-74%
Utrecht	25.300 m²	39.100 m²	22.900 m²	36.400 m²	123.700 m²	-15%
Den Haag	45.400 m²	31.700 m²	15.600 m²	27.200 m²	119.900 m²	126%
Totaal G4	169.700 m²	154.000 m²	94.600 m²	144.000 m²	562.300 m²	-20%
Totaal Nederland	307.300 m²	368.400 m²	291.400 m²	350.800 m²	1.317.900 m²	-24%

Bron: Sprekende Cijfers bedrijfsruimtemarkten 1 januari 2013 tot 1 januari 2014, Dynamis

De verhouding tussen opname en aanbod (bedrijfsruimtemarktratio) geeft aan of er al dan niet sprake is van een gezonde bedrijfsruimtemarkt. In een gezonde bedrijfsruimtemarkt ligt de verhouding tussen opname en aanbod rond de 75%. Als de verhouding onder de 75% ligt, is er sprake van overaanbod. Bevindt de bedrijfsruimtemarktratio zich boven 75%, dan is er sprake van een krappe bedrijfsruimtemarkt. Amsterdam had op 1 januari 2014 een bedrijfsruimtemarktratio van 22%. In juli 2013 was dit 36%.

Al enige jaren is er sprake van een tweedeling op de bedrijfsruimtemarkt waarbij er vraag naar nieuwe moderne bedrijfsruimte blijft en tegelijkertijd het aanbod van verouderde bedrijfsruimte groeit. Om te voorkomen dat deze tweedeling groter wordt, moet de prioriteit voor de komende tijd meer liggen in de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad en herstructurering van bestaande terreinen in plaats van uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen.
Voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is de herstructureringsopgave tot 2020 begroot op 2.200 hectare. Dit betreft de totale opgave, inclusief facelift, lichte revitalisering en transformatie. De opgave voor Amsterdam bedraagt ongeveer 600 hectare (dit is inclusief haventerreinen), een kwart van het totale areaal aan haven- en bedrijventerreinen in Amsterdam. Om de herstructurering in de MRA sneller uit te voeren is in 2009 het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (PHB) opgericht. Het PHB is sinds haar oprichting bij veel terreinen in de MRA actief betrokken.
Over de uitgiftecapaciteit van nieuwe bedrijventerreinen zijn in de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2011 programmatische afspraken gemaakt in de MRA. In 2012 zijn deze afspraken in regionaal verband bestuurlijk bestendigd.

Een relevante ontwikkeling op de bedrijfsruimtemarkt is de zogenaamde verzakelijking waarbij in toenemende mate de eigenaar en gebruiker van het vastgoed niet dezelfde (rechts)persoon zijn. Dit heeft geleid tot een groeiend aandeel huurders op bedrijventerreinen, de ontwikkeling van kwalitatief betere (courante) bedrijfspanden en een grotere aantrekkingskracht van de bedrijfsruimtemarkt bij beleggers. Ook is een duidelijke trend van kleinschaligheid te zien op de bedrijfsruimtemarkt. Dit is zowel in de vraag als het aanbod van bedrijfsruimte zichtbaar.

De crisis heeft er voor gezorgd dat de transparantie in de bedrijfsruimtemarkt ten aanzien

van (huur)waardeontwikkelingen is afgenomen. Hierdoor wordt het steeds moeilijker om op basis van gerealiseerde huren een huurprijsontwikkeling inzichtelijk te maken. Regelmatig wordt bij bekendmaking van transacties het onderhandelingsresultaat met betrekking tot de huurprijs niet bekend gemaakt. Indicaties over huren worden om die reden overwegend gebaseerd op vraaghuren. Met *incentives* wordt bij de residuele grondprijsberekening geen rekening gehouden, omdat het zicht erop niet transparant is en het gebruik ervan vooralsnog van tijdelijke aard lijkt te zijn.

De economische vooruitzichten voor 2015 zijn iets beter dan de afgelopen drie jaar. De interesse voor beleggen in bedrijfsruimten, met name in de logistieke branche, is aan het toenemen. Hierdoor zullen de gevraagde bruto aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten enigszins stabiliseren danwel iets dalen voor nieuwe kwalitatief hoogwaardige ruimten. Globaal gezien liggen deze de laatste jaren tussen 8% en 9%, waarbij geldt dat kwalitatief goede bedrijfsruimten op goede locaties een lager aanvangsrendement zullen realiseren dan 8%.

5.5 Grondprijzen bedrijfsruimte

Met ingang van 2012 is er m.b.t. de grondprijsbepaling voor bedrijfsruimten een aantal wijzigingen doorgevoerd. Hieronder is kort weergegeven wat de belangrijkste beleidswijzigingen zijn:

1. De grondprijs bij gronduitgiften op bedrijventerreinen wordt op basis van de bruto vloeroppervlakten berekend als de floor/space-index (fsi) gelijk aan of hoger dan 1 is (in plaats van afrekening per kavel).
2. Alle etages van een bedrijfspand, behalve de begane grond, worden beschouwd als kantoorruimte en krijgen de grondprijs van kantoor, tenzij de initiatiefnemer kan aantonen dat de verdiepingen als bedrijfsruimte zullen worden gebruikt.

De aanleiding voor deze beleidswijzigingen is te vinden in de Kantorenstrategie 2011, die op 14 juli 2011 is vastgesteld door de Gemeenteraad.

De hoogte van de marktwaarde van bedrijfsruimte en daarmee als afgeleide de grondprijs is afhankelijk van de locatiekwaliteiten (goede bereikbaarheid, aanwezigheid voorzieningen, ligging ten opzichte van de infrastructuur etc.) en het aandeel kantoorvloeroppervlak.

Er wordt in 2015 uitgegaan van een kleine daling van de stichtingskosten voor bedrijfsruimte ten opzichte van 2015. De verwachting is dat de huren voor nieuwbouw bedrijfsruimte op de bedrijventerreinen stabiel blijven dan wel licht dalen. Dit resulteert in grondprijzen voor 2015 die nauwelijks anders zijn dan 2014.

Tabel 5.4 Indicatie van de bandbreedtes van de grondprijzen voor bedrijfsruimte op de belangrijkste bedrijfsterreinen in 2015

Locatie	Grondprijs per m² bvo, excl. BTW 2015	
	ondergrens	bovengrens
Sloterdijk III	245	345
Sloterdijk I en II	245	300
Businesspark Amsterdam Osdorp	225	275
Schinkel	245	300
Amstel Businesspark	245	300
Noordelijke IJ-oevers	200	300
Amstel III	280	345

Voor (solitaire) kleinschalige bedrijfsruimte gelegen binnen de woonomgeving geldt een standaard grondprijs van € 169 per m² bruto vloeroppervlak. De afdeling Regie & Advies bepaalt wanneer een gebied valt onder woonomgeving. Deze grondprijs is tevens de minimale grondprijs voor bedrijfsruimte.

5.6 Uitgifte van haventerreinen in relatie tot Amsterdams grondprijsbeleid

Voor de vestiging van direct of indirect havengebonden bedrijven (de zogenaamde 1e, 2e en 3e linie bedrijven) krijgt Havenbedrijf Amsterdam een algehele volmacht van de gemeente Amsterdam. Voor de vestiging van niet-havengebonden bedrijven (de zogenaamde 4e linie bedrijven zoals kantoren en datacenters) dient Havenbedrijf Amsterdam voorafgaande schriftelijke toestemming te verkrijgen van de gemeente. De achterliggende gedachte voor dit toestemmingsvereiste is om als gemeente programmatisch te kunnen blijven sturen, bij de vestiging van 4e linie bedrijven, die ook elders in de stad een plek zouden kunnen vinden. Getoetst wordt of vestiging overeenkomstig het dan geldende gemeentelijk grondprijsbeleid en andere vigerende beleidskaders, zoals de Kantorenstrategie en het vestigingsbeleid voor datacenters, is.

6 Detailhandel en horeca

6.1 Marktontwikkelingen detailhandel

Het lijkt er op dat voor de detailhandelsector het dieptepunt van de crisis voorbij is. Er is nog steeds sprake van een omzetdaling, maar wel de kleinste van de afgelopen 2 jaar. Daarnaast heeft de non-foodbranche na jaren weer te maken met gestegen verkopen. En winkels in foodbranche, postorderbedrijven en internetwinkels hebben begin 2014 meer omzet gehaald dan een jaar geleden.

Een belangrijk criterium om de vitaliteit van de winkelgebieden te beoordelen is de ontwikkeling van de leegstand. Per 1 juni 2014 bedraagt de Amsterdamse winkelvloeroppervlakte ongeveer 1,1 miljoen m². Hiervan staat 64.037 m² leeg. Dat is 5,7% van de totale voorraad. Dit leegstandspercentage bevindt zich onder het Nederlandse gemiddelde van 7,6%. Een jaar geleden bedroeg de leegstand 57.075 m² ofwel 5,2% van de voorraad. Toen was het Nederlandse gemiddelde 7%. De stadsdelen Noord en Centrum hebben een leegstand van van 3,4 en 3,9%. Het stadsdeel met het hoogste leegstandspercentage is Oost. Hier staat 7,9% van de totale winkelvoorraad leeg.

De Kalverstraat en sommige locaties in Zuid zoals de P.C. Hooftstraat zijn bijzonder in trek bij internationale (exclusieve) winkelbedrijven. Winkelruimten hier zijn schaars, huurders zijn bereid om aanzienlijk hoge huren te betalen voor een winkelpand. Deze ontwikkeling geldt helaas niet voor de kleinere winkelgebieden en meubelboulevards. Ondanks de opleving van de economie hebben deze winkelgebieden het zwaar. Een groot deel van de Amsterdamse leegstand is te vinden in deze winkelgebieden. De stadsdeelcentra en grotere wijkcentra laten een redelijk stabiel beeld zien qua huren en leegstand.

Een lage winkelleegstand betekent niet automatisch dat er veel ruimte is om nieuwe meters toe te voegen. Het toenemende marktaandeel van Internetwinkels en de voorspelling dat het aantal inwoners van Amsterdam beperkt zal groeien in de komende jaren hebben een negatief effect op de vraag naar winkelruimte. De focus voor de komende jaren zal daarom vooral moeten zijn hoe de positie van de bestaande gebieden te versterken, zonder dat daarbij de Amsterdamse winkelstructuur uit balans raakt. Iedere uitbreiding van het winkelareaal zal vanuit die optiek moeten worden beoordeeld.

6.2 Grondprijzen detailhandel

De beleggingsmarkt voor winkels op toplocaties is en blijft stabiel. De locaties worden door de relatief stabiele huurniveaus als een relatieve veilige belegging gezien. De aanvangsrendementen zijn stabiel. Dit betekent stabiele grondprijzen voor de toplocaties.

Naar verwachting zal gezien de huidige marktomstandigheden op de minder gewilde locaties in 2015 wel vaker het lagere gedeelte van de bandbreedte als grondprijs gerealiseerd worden dan in 2014 (zie de bandbreedtes in tabel 6.1).

Tabel 6.1 Indicatie van de bandbreedtes van grondprijzen per type winkelgebied in 2015, excl. BTW

Locatie	Grondprijs per m² bvo
Kernwinkelapparaat (bijv. Kalverstraat)	€ 2.200 - € 23.500
Stadsdeelniveau (bijv. Buikslotermeerplein, Osdorpplein, A'damse Poort)	€ 1.200 - € 7.500
Wijkniveau (bijv. Waterlandplein, Reigersbos, Ganzenpoort)	€ 600 - € 1.500
Buurtniveau (bijv. Burg. Roëllstraat, Postjesweg)	€ 400 - € 950
Perifere detailhandel (bijv. Molukkenstraat, Klaprozenweg)	€ 275 - € 650

Voor (solitaire) kleinschalige winkelruimte gelegen in een woonomgeving geldt standaard een minimale grondprijs. De afdeling Regie & Advies bepaalt wanneer een gebied valt onder woonomgeving. Voor de stadsdelen Nieuw West, Noord en Zuidoost is deze standaard minimale grondprijs € 250 per m² bruto vloeroppervlak. Voor de overige stadsdelen bedraagt deze standaard minimale grondprijs € 374 per m² bruto vloeroppervlak. Voor ieder stadsdeel geldt dat deze standaard minimale grondprijs ook de minimale grondprijs is voor detailhandel, met uitzondering van perifere detailhandel.

6.3 Horeca (exclusief hotels) marktontwikkelingen

2014 is voor de horeca goed begonnen. Alle branches in de horeca hebben hogere omzetten gehaald. Een belangrijke reden voor deze omzetstijging was de zachte winterperiode. Consumenten geven beduidend meer uit in de horeca met mooi weer dan met slecht weer.
Dankzij de goede start in 2014 zijn veel horeca ondernemers weer positief over de toekomst. De verwachtingen over het economisch klimaat zijn voor het eerst in meer dan twee jaar gunstig. Er wordt nog meer omzetstijging verwacht en de branche durft weer te investeren in de zaak en extra personeel aan te trekken.

6.4 Grondprijzen horeca (exclusief hotels)

De grondprijzen voor horecagelegenheden worden residueel bepaald. Hierbij zijn het type horeca en de locatie bepalend voor de grondprijs. De gevolgen van de marktontwikkelingen wisselen per horecabranche. Dit kan leiden tot een bijstelling van de grondprijs, zowel naar boven als naar beneden. Voor terrassen bij horecagelegenheden, die in erfpacht worden uitgegeven, gelden aangepaste grondprijzen. Grondprijzen voor horeca worden altijd op maat bepaald.

6.5 Hotels marktontwikkelingen

De Amsterdamse hotelbranche heeft in 2014 een stabiele ontwikkeling laten zien. De bezettingsgraad stijgt en de gemiddelde kamerprijzen laten een stabiele ontwikkeling zien. Het lijkt erop dat de hotelbranche de crisis achter zich laat. De gemiddelde

bezettingsgraad in Amsterdam was in 2013 79% en bevindt zich daarmee boven het gemiddelde van de afgelopen tien jaar en ligt ver boven het Nederlands gemiddelde dat rond de 67,5% ligt. Aan de andere kant maken websites zoals airbnb een stormachtige ontwikkeling door en kan de hotelbranche deze ontwikkeling niet negeren. Websites zoals airbnb.com maken het voor particulieren makkelijk om hun woning korte tijd te verhuren aan toeristen. Hierdoor is voor de hotelbranche een nieuwe concurrent ontstaan. Deze ontwikkeling maakt het voor (zakelijke) toeristen makkelijker een plek te vinden in Amsterdam, ook als veel hotels vol zitten. Dat betekent mogelijk meer bezoekers voor Amsterdam met de bijbehorende gevolgen voor de economie.

Het aantal hotelkamers in Amsterdam is de laatste jaren flink uitgebreid. In dat perspectief is het herstel van de hotelbranche opvallend. Ondanks meer hotelkamers stijgt de bezettingsgraad al een aantal jaar gestaag.

6.6 Grondprijzen hotels

De prijs- en omzetontwikkelingen in de hotelmarkt zijn conjunctuurgevoelig. Bij het bepalen van de waarde, en dus ook van de grondprijs, wordt daarom rekening gehouden met de verwachtingen op de wat langere termijn. De waarde van een hotel, en dus ook de grondprijs, is gebaseerd op het langjarig gemiddelde en de toekomstverwachtingen. De grondprijzen voor *hotels* worden residueel bepaald. Bepalend voor de grondprijs zijn de volgende elementen:

- gemiddelde kamergrootte, op basis van de indeling van stersegment (minmaal 90% van de kamers zijn 17m², 22m² of 26m² komt overeen met respectievelijk drie, vier en vijf sterren conform de Nederlandse Hotel Classificatie);
- de te verwachten marktsegmentatie in zakelijke toeristen, toeristen, tour groepen en conferentiebezoekers;
- de te verwachten te realiseren kameropbrengsten en bezettingsgraad op basis van de gemiddelde resultaten in het verleden van de hotelmarkt in Amsterdam en de toekomstverwachtingen;
- verhouding logies ten opzichte van “food & beverage” en overige inkomsten;
- ligging van het hotel ten opzichte van het openbaar vervoer (knooppunten); luchthaven Schiphol, het centrum, de zakencentra, de uitvals- en snelwegen;
- de stichtingskosten van de opstallen.

De Nederlandse Hotel Classificatie houd per 1 januari 2015 op te bestaan. Het is dan niet meer verplicht voor hotels om zich volgens die normen in te laten delen naar sterrensegment. In het grondprijsbeleid voor hotels zal worden aangesloten bij de oppervlakte van het merendeel van de kamers om te bepalen welke grondprijs past bij het hotel(initiatief).

Ondanks de positieve toekomstverwachtingen voor de Amsterdamse hotelmarkt blijven de grondprijzen stabiel of stijgen slechts licht. Dit komt doordat nieuwe bouwkundige eisen de stichtingskosten voor hotels laten stijgen.
Grondprijzen voor hotels worden altijd per locatie en project bepaald. De bandbreedte van grondprijzen voor hotels met drie of meer sterren is weergegeven in onderstaande tabel. De grondprijzen van hotels in het segment tot en met twee sterren zijn zeer locatieafhankelijk. Het is niet mogelijk hier een bandbreedte voor te geven. Voor

bijzondere hotelconcepten, zoals jeugdherbergen, hotelscholen en zogenaamde longstay of extended-stay faciliteiten kunnen de grondprijzen buiten de gegeven brandbreedte vallen. Hetzelfde geldt voor grondprijzen voor hotels die gelegen zijn in stadsdeel Centrum, omdat hier sprake kan zijn van unieke locatiekenmerken.

Tabel 6.2 Bandbreedte in de grondprijzen voor hotels in 2015, exclusief BTW

Classificatie - conform Nederlandse Hotel Classificatie	**grondprijs (per m² bvo)**
☆☆☆	€ 360 tot € 650
☆☆☆☆	€ 380 tot € 775
☆☆☆☆☆	€ 400 tot € 950

De grondprijs voor hotels kan nooit lager zijn dan € 169 per m² bruto vloeroppervlak.

6.7 Shortstay – longstay

Shortstay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste vijf nachten en maximaal zes maanden. Daarnaast wordt deze woonvorm ook aangeboden door hotelexploitanten. In die gevallen is er sprake van longstay: verhuur door een hotelexploitant van een kamer/appartement voor een periode langer dan een week en korter dan zes maanden.

Grondprijzen shortstay
De bepaling van de grondprijs voor shortstay appartementen is maatwerk en de hoogte is in hoge mate afhankelijk van de locatiekenmerken (zoals ligging ten opzichte van openbaar vervoer, snelwegen, centrum etc.). Het is evident dat binnen de bestemming shortstay hoge grondprijzen gelden voor toplocaties zoals de Zuidas en het centrum van Amsterdam, terwijl een locatie ver buiten de ring en die bovendien slecht bereikbaar is (per openbaar vervoer en auto) een lage marktconforme grondprijs heeft. In de praktijk zal de grondprijs in de stadsdelen Centrum en Zuid voor shortstay appartementen hoger zijn dan de grondprijs voor markthuurwoningen. In overige delen van Amsterdam zal de grondprijs shortstay gelijk zijn aan de grondprijs markthuurwoningen.

Grondprijzen longstay
De longstay appartementen worden verhuurd en beheerd door een hotelexploitant. De bepaling van de grondprijzen voor longstay appartementen is maatwerk. Veelal zal de grondprijs van longstay appartementen in de stadsdelen Centrum en Oud-Zuid gelijk zijn aan de grondprijs van shortstay appartementen.

7 Cultuur & ontspanning / recreatie en sport

7.1 Marktontwikkelingen

In de afgelopen decennia zijn consumenten een belangrijk deel van hun tijd buitenshuis gaan doorbrengen. Dit heeft ertoe geleid dat bestedingen in de vrijetijdsindustrie fors zijn toegenomen. Nederlandse huishoudens geven een substantieel deel van hun besteedbare inkomen uit in deze sector. Echter, de huidige economische situatie zorgt ervoor dat bestedingen onder druk staan en dat veel bedrijven het in deze sector zwaar hebben. Het consumentenvertrouwen blijft fragiel en de vooruitzichten voor de komende periode zijn onzeker.

Toch komen er nog nieuwe concepten op de markt en zijn er bedrijven die het goed blijven doen en in staat zijn om door te groeien. Deze ondernemingen zijn in staat hun bestaande doelgroep goed te bedienen, nieuwe doelgroepen en nichemarkten te herkennen en hun bedrijfsvoering daarop af te stemmen.

Belangrijke trends en ontwikkelingen zijn:

- De groeiende groep 55-plussers met tijd en geld.
- De consument stelt hogere eisen aan kwaliteit en comfort.
- Toenemende mate van schaalvergroting, brancheverbreding, filialisering en professionalisering in de branche.
- Er treden steeds meer professionele buitenlandse aanbieders tot de markt toe.
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen door steeds meer gebruik te maken van duurzame middelen.

7.2 Grondprijzen cultuur & ontspanning / sport en recreatie

Voor het grondprijsbeleid wordt onderscheid gemaakt in de drie bestemmingen:

1. cultuur & ontspanning;
2. sport;
3. recreatie.

Voor deze bestemmingen zijn geen grondprijzen opgenomen. De reden is dat het om zeer ruime bestemmingscategorieën gaat, met per situatie sterk verschillende residueel berekende grondprijzen. Dit betekent dat er per project een exploitatieberekening gemaakt wordt op basis waarvan de grondprijs wordt bepaald. Twee basiselementen staan bij die grondprijsbepaling voorop: de totale investeringen (exclusief grond) en de exploitatie van de voorziening.

De minimale grondprijs voor deze bestemming is € 169 per m² bruto vloeroppervlak exclusief BTW. Bij onbebouwde kavels (zoals voetbalvelden) kan de Afdeling Regie & Advies de 'korting onbebouwd' toepassen, waarvoor de minimale grondprijs van € 169 per m² kavel vermenigvuldigd wordt met factor 0,2, wat leidt tot een grondprijs van € 34 per m² kavel.

7.3 Jachthavens

De aanwezigheid van ligplaatsen, ongeacht het aantal, was voldoende voor de kwalificatie jachthaven binnen het grondprijsbeleid. Er zijn echter situaties waar sprake is van relatief weinig ligplaatsen en waarbij het feitelijk gebruik van de bebouwing afwijkt van de kwalificatie jachthaven. Het zwaartepunt ligt in dat geval onder andere bij reparatie en handel, en niet bij jachthaven, namelijk het exploiteren van ligplaatsen. Gevolg hiervan is dat de grondprijs niet goed aansluit bij het feitelijk gebruik. Met het invoeren van een passende bestemmingsomschrijving en gebruiksvoorschriften zullen grondprijzen beter aansluiten op het feitelijk gebruik.

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

Grondprijsbepaling

1 Als de jachthaven bestaat uit maximaal 40% land, dan geldt de bestemming jachthaven en is de grondprijs jachthaven van toepassing op zowel land als water.
2 Bij een landoppervlak van meer dan 40% is er sprake van de bestemming bedrijfsruimte en geldt voor het totale landoppervlak de grondprijs voor bedrijfsruimte en voor het watergedeelte een factor van 0,2 op de grondprijs van bedrijfsruimte.
3 Voor zowel 1 als 2 geldt de voorwaarde dat de floor/space-index van het land kleiner is dan 1. Is de floor/space-index groter dan 1, dan wordt de grondprijs voor het land afgerekend per m² bruto vloeroppervlak.
4 Bij de bestemming bedrijfsruimte is maximaal 30% ondersteunende kantoor toegestaan.
5 Voor ander gebruik zoals detailhandel, horeca en wonen geldt een andere grondprijs dan jachthaven of bedrijfsruimte.

8 Overige bestemmingen

8.1 Algemene beschrijving

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

1. Sociaal maatschappelijke bestemmingen op het gebied van onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medisch.
2. Nutsvoorzieningen zoals onderstations, gelijkrichterstations, gasverdeelstations, gasontvangstations glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen t.b.v. distributie van energie, telefonie, internet, water.
3. Andere overige bestemmingen zoals warmte koude opslag (wko), reclamemasten, windmolens etc.

8.2 Ontwikkelingen sociaal maatschappelijke sector

Binnen de eerste hierboven vermelde categorie 'Sociaal maatschappelijke bestemmingen' is sprake van een nieuwe dynamiek. De rijksoverheid stuurt op meer samen- en marktwerking, subsidies worden losgekoppeld van huisvesting, er is een toenemende professionalisering van instellingen, er ontstaan nieuwe integrale concepten en nieuwe vormen van (commerciële) dienstverlening in bijvoorbeeld particuliere medische klinieken en de keuzevrijheid voor de consument wordt groter. Vastgoed(realisatie) en de vastgoedexploitatie worden losgekoppeld van de zorg/dienstverlening, die vanuit het vastgoed geleverd wordt. Gevolg van deze ontwikkelingen is dat ook commerciële partijen de markt voor vastgoed ten behoeve van deze voorzieningen betreden om in te spelen op de veranderende behoefte. Hiermee is de overheid nu niet meer de enige aanbieder van dit type vastgoed.
Binnen de gemeente Amsterdam is voor deze voorzieningen altijd de standaard grondprijs gehanteerd. Met de commercialisering van deze sector is dit een achterhaald uitgangspunt.

8.3 Grondprijzen overige bestemmingen

8.3.1 Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Voor de voorzieningen zoals genoemd onder categorie 1 is sinds de vaststelling van het grondprijsbeleid 2012 het uitgangspunt dat de grondprijzen residueel bepaald worden. Het beleid is gemaakt om ruimte te bieden voor residuele grondprijsbepaling in gevallen waar de marktwerking leidt tot commercieel winstgevende businesscases. In veel gevallen zal dit niet het geval zal zijn, en zal worden terugvallen op de minimale grondprijs. Dit wordt per geval beoordeeld. De vaste minimale grondprijs bedraagt per 1 januari 2015 € 169 per m² bruto vloeroppervlak.

Grondprijzen zorgverleners
Er bestaat een grote variëteit aan zorgverleners: bijvoorbeeld huisartsen, fysiotherapeuten, apotheken, logopedisten, maatschappelijk werkers, thuiszorg en consultatiebureaus. Daarnaast zijn er de reguliere ziekenhuizen die voornamelijk specialistische zorg verlenen. In beide categorieën zijn zorgverleners in toenemende mate commercieel georiënteerd dan wel privaat gefinancierd, denk aan ziekenhuizen. Er worden marktconforme huren betaald - dat het zorgbedrijven zijn doet er niet toe - terwijl ziekenhuizen soms gebruik maken van zogenaamde "sale and leaseback constructies" waarbij het vastgoed tegen commerciële waarden in de boeken staat. In theorie zou hier een commerciële huur voor worden betaald en daarmee komen ziekenhuizen niet zondermeer in aanmerking voor de vaste lage grondprijs van € 169 per m² bruto vloeroppervlak. Als in dergelijke gevallen deze grondprijs zou worden gehanteerd dan zou de erfpachter ten onrechte een lage grondprijs betalen. Markthuren rechtvaardigen marktconforme grondprijzen die residueel worden bepaald. Kortom, voor alle zorgverleners geldt dat de grondprijs door de afdeling Regie & Advies residueel wordt bepaald in de vorm van maatwerk op basis van marktconformiteit.

8.3.2 Nutsvoorzieningen

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

Nutsvoorzieningen vielen aanvankelijk vaak direct onder de verantwoordelijkheid van het openbaar bestuur. In de loop van de tijd zijn de meeste van deze voorzieningen op afstand geplaatst: eerst in de vorm van stichtingen of overheidsvennootschappen, maar er wordt tegenwoordig ook vaak gekozen voor privatisering. Wel ziet de overheid er op toe dat bij privatisering het algemeen belang en de betaalbaarheid voldoende gewaarborgd blijven.

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

Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste grondprijs van € 169 per m² bruto vloeroppervlak.

Nota Bene 1: Voor de bepaling van de grondwaarde worden niet tot nutsvoorzieningen gerekend vastgoed ten behoeve van ❶ de productie en opslag van gas, elektra, warmte, ❷ de eigen bedrijfsvoering van de producent of netbeheerder (w.o. kantoren) ❸ werven, garages, werkplaatsen voor de productie, beheer, onderhoud en opslag van voor het netbeheer/dienstverlening benodigde materiaal.

Nota Bene 2: Voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer als tramrails, bushalten, abri's en dergelijke worden gerekend tot de weginrichting in beheer van DIVV. Hierover wordt geen grondwaarde berekend. Voorzieningen als gelijkrichterstations, eindhuisjes, waarin bus/tramchauffeurs hun rustruimte hebben en de lijnmanager kantoor houdt, vallen (in gedeeltelijke afwijking van nota bene 1) wel tot de nutsvoorzieningen waarvoor de vaste lage grondprijs van € 169 per m² bruto vloeroppervlak geldt.

8.3.3 Warmte Koude Opslag (WKO)

WKO-installaties zijn géén onderdeel van de openbare energievoorziening (nutsbedrijf). Ze staan exclusief ten dienste van één of meer gebouwen en zijn enigszins te vergelijken met een collectieve CV- of airco-installatie. WKO-installaties kunnen deel uitmaken van een erfpacht of –hetgeen doorgaans het geval is- worden ondergebracht in een opstalrecht, dat door een derde wordt geëxploiteerd.

In principe zou de grondwaarde voor een WKO-installatie residueel bepaald moeten worden op basis van de commerciële waarde van de installatie minus de vervaardigingskosten. Omdat de erfpachter/opstaller op grond van de erfpacht/opstalvoorwaarden gehouden is om in de openbare ruimte gelegen warmte-/koude bronputten en leidingen te verplaatsen en de gemeente niet in staat is de geschiktheid van de ondergrond voor warmte-/koudebronnen te regelen, is er voor gekozen de grondwaarde op de volgende manier te bepalen.

De totale grondwaarde van een WKO-installatie wordt bepaald naar de twee samenstellende delen: ❶ de in de openbare ruimte gelegen bron(nen) en ❷ de installatieruimte:

1. Nieuwe inzichten tonen aan dat er een positief verband is tussen het volume van het gebouw dat door bron wordt bediend en de grondprijs. Met andere woorden, als het gebouwoppervlak toeneemt, neemt ook de prijs per bron toe. Om die reden is de vaste grondprijs per bron niet meer van toepassing. De grondprijzen voor de bronnen worden voortaan op maat bepaald.
2. Voor het gebruik van de installatieruimte wordt de grondwaarde bepaald op basis van bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur en de grondprijs voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan wordt de grondwaarde bepaald op basis van een naar vloeroppervlakte gewogen gemiddelde grondprijs van alle bestemmingen.

Nota Bene: In geval van een opstalrecht dient de opstaller met de erfpachter van het complex waarin de WKO-installatie zal worden opgesteld overeenstemming te bereiken over een eventuele vergoeding voor de opstelruimte van de installatie. In de erfpacht wordt voor de opstelruimte geen grondwaarde berekend aangezien anders sprake zou zijn van dubbele inkomsten voor de gemeente terzake van dezelfde ruimte.

8.4 Alle andere overige bestemmingen

De grondprijzen voor alle andere overige bestemmingen zoals reclamemasten, windmolens en dergelijke worden residueel bepaald.

17 december 2014

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

9 Parkeren

9.1 Algemene beschrijving

Parkeren is, ondanks dat het direct met andere functies samenhangt, een zelfstandige functie die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is en vaak als onderdeel van een (gebieds)ontwikkeling wordt gerealiseerd. Binnen het grondprijsbeleid is parkeren dan ook als een aparte bestemming bestempeld, waarvoor specifieke grondprijzen gelden. Binnen de bestemming parkeren (ten behoeve van woningbouw, detailhandel, kantoren, bedrijfsruimten en overige commerciële en niet-commerciële functies) wordt onderscheid gemaakt in de volgende exploitatievormen:

1. parkeerplaatsen worden als appartementsrecht individueel verkocht aan de gebruikers;
2. parkeerplaatsen worden aangeboden aan de gebruikers middels een abonnement;
3. parkeerplaatsen worden aangeboden aan bezoekers / kortparkeerders middels een uurtarief of dag(deel) tarief;
4. parkeerplaatsen worden geëxploiteerd door een combinatie van de bovengenoemde exploitatievormen.

Iedere functie die in een gebied wordt geprogrammeerd brengt een parkeervraag met zich mee. Het combineren van de parkeervraag van verschillende functies in één of enkele parkeervoorzieningen maakt het mogelijk minder parkeerplaatsen te realiseren dan de benodigde parkeerplaatsen op basis van de afzonderlijke parkeervraag van de verschillende functies bij elkaar opgeteld (het zogenaamde dubbelgebruik). Doordat de parkeerplaatsen efficiënter worden gebruikt zijn de parkeerplaatsen meer waard. Op deze manier wordt het mogelijk ook duurdere parkeeroplossingen te realiseren zonder dat er een tekort in de exploitatie ontstaat. Ten behoeve van het bepalen van de grondprijs wordt er door het Ontwikkelingsbedrijf beoordeeld of in een ruimtelijk plan intensiever gebruik en dubbelgebruik van de parkeerplaatsen wenselijk en mogelijk is. In die gevallen wordt de grondprijs bepaald op basis van intensief- en dubbelgebruik van parkeerplaatsen en leidt dit tot een hogere grondprijs dan zonder dubbelgebruik.

Alleen indien het parkeren onlosmakelijk is verbonden met de hoofdfunctie, wordt er geen aparte grondprijs berekend. Dit is het geval bij eengezinswoningen, waarbij op eigen erf wordt geparkeerd. Woning en parkeerplaats worden in dat geval als geheel aangeboden; de waarde van de parkeerplaats maakt onderdeel uit van de VON-prijs van de woning.

9.2 Grondprijzen parkeren

De grondprijs voor parkeren wordt residueel bepaald. De locatie (inclusief locatieafhankelijke factoren zoals het vigerende parkeerregime), de parkeervraag, de exploitatie- en de bouwvorm van de parkeervoorziening zijn bepalend voor de grondprijs.

De waarde van de parkeervoorziening wordt altijd bepaald op basis van de commerciële waarde op de locatie van de gekozen exploitatievorm. De commerciële waarde is afhankelijk van de exploitatievorm en het tarief, vaak ingegeven door het van toepassing zijnde parkeerregime.

Het tarief of de prijs die na realisatie van het vastgoed in rekening wordt gebracht voor het parkeren (het uurtarief, huurprijs of de prijs voor het vastgoed) kan afwijken van de prijs die commercieel gezien haalbaar is. Deze eventuele afwijking wordt bij het bepalen van de grondprijs buiten beschouwing gelaten. Bij bouwvormen wordt onderscheid gemaakt tussen ongebouwd parkeren (op maaiveld) gebouwde solitaire parkeeroplossingen en gebouwd parkeren (bovengronds inpandig, half verdiept- en geheel verdiept parkeren). Bovendien is er een verschil in stallingsparkeerplaatsen[13] en openbare parkeerplaatsen. Bovenstaande is van invloed op de stichtingskosten en daarmee op de grondprijzen. Met name voor de bouwvorm geldt dat er aanzienlijke verschillen in kosten zijn. Daardoor kan de grondprijs op een zelfde locatie, met dezelfde exploitatievorm, als gevolg van de bouwvorm toch aanzienlijk verschillen.

Het bepalen van de grondprijs voor parkeren gebeurt op aanvraag. Op sommige locaties is op voorhand al bekend dat bij gebouwd parkeren de opbrengsten niet hoger zullen zijn dan de kosten, of zelfs lager dan dat. Vanuit een residuele benadering is de grondprijs nihil. Maar fiscale wetgeving bepaalt dat de grondprijs minimaal gelijk moet zijn aan de waarde in het economische verkeer (wev) (van de grond). Een grondprijs van nihil wordt doorgaans niet door de belastingdienst geaccepteerd als de wev. Ter vaststelling van de overdrachtsbelasting zal de belastingdienst de wev vast stellen en de erfpachter voor de overdrachtbelasting aanslaan. Tevens kan de gemeente de grond niet BTW belast uitgeven bij een grondprijs van nihil. Hierdoor verliest de erfpachter de mogelijkheid tot vrijstelling voor de overdrachtsbelasting en kan de gemeente de BTW over de grondproductiekosten niet verrekenen (en daarmee worden deze BTW lasten kosten). Er ontstaat dus bij de erfpachter een financieel nadeel door de overdrachtbelasting en bij de gemeente een financieel nadeel omdat de BTW over de grondproductie (gedeeltelijk) niet kan worden verrekend. Daarom is er een minimale grondprijs van toepassing voor parkeren van € 1.721[14] per parkeerplaats voor gebouwd parkeren. Voor parkeren op maaiveld wordt de minimale grondprijs per m² bepaald op basis van de grondprijs van de bestemming waarvoor het parkeren bedoeld is te vermenigvuldigen met een factor 0,2.

Wanneer de parkeervraag van verschillende functies in één of enkele parkeervoorzieningen worden gecombineerd dan betreft het altijd maatwerk.

De gemeente streeft naar (de ontwikkeling van) rendabele gebouwde parkeervoorzieningen. De sleutel om parkeren rendabel op te lossen ligt in het in een zo vroeg mogelijk stadium te 'rekenen en tekenen'. Zo mogelijk samen met, indien zij een positie hebben, ontwikkelaars/exploitanten en bouwers. De financiële (on)mogelijkheden moeten uitgangspunt zijn bij het vaststellen van de

[13] Een stallingsplaats wordt gebruik door een vaste groep gebruikers zoals bewoners of kantoorgebruikers in tegenstelling tot een openbare parkeerplaatsen waarvan de gebruikers steeds wisselen en daarmee onbekender met de parkeergarage. Een openbare parkeergarage heeft een ruimere maatvoering en ander afwerkingsniveau.
[14] Dit bedrag is gebaseerd op de door B&W voor 2015 vastgestelde afkoopsom voor een garage in een complex (BD2014-008570).

stedenbouwkundige eisen en de eventueel daarin te maken keuze aan parkeeroplossing. Met de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties zijn in Bouwen aan de Stad 2 specifieke afspraken gemaakt om te bewerkstelligen dat parkeervoorzieningen rendabel zijn.

Indien sprake is van een onrendabele gebouwde parkeervoorziening voor woningbouw, kan de centrale stad in uitzonderlijke gevallen, wanneer sprake is van *stedenbouwkundige noodzaak*, vanuit de grondexploitatie bijdragen aan een parkeervoorziening. Over het al dan niet toekennen van een bijdrage aan een project en de hoogte van de bijdrage wordt door het Ontwikkelingsbedrijf geadviseerd aan het bestuur. De bijdrage wordt vastgesteld bij het investeringsbesluit. In de bestuurlijke besluitvorming dient het toekennen van een bijdrage als apart beslispunt opgenomen te worden.
Het criterium 'stedenbouwkundige noodzaak' is nader uitgewerkt in een toetsingskader. Dit toetsingkader Noodzaak Gebouwd Parkeren is in juli 2004 in werking getreden. Uitgangspunten in het kader zijn onder andere dat gebouwde parkeervoorzieningen alleen worden gerealiseerd ten behoeve van marktsectorwoningen en dat parkeren ten behoeve van sociale woningbouw in principe op straat plaatsvindt.