

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf
Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Kaders & Fondsen

Grondprijzenbrief 2011

Inhoud

1	**Inleiding**	**4**
1.1	Grondprijsbeleid 2011	4
1.2	Actieve grondpolitiek	4
1.3	Inhoud grondprijzenbrief 2011	5
1.4	Transformatieopgave	5
2	**Algemene grondprijsmethodiek**	**7**
2.1	Methoden voor grondprijsbepaling	7
2.2	Afwijken van vastgestelde grondprijzen	8
2.3	Algemene jaarlijkse uitgangspunten	8
3	**Ontwikkeling grondprijs tot 2011**	**10**
3.1	Economische ontwikkeling	10
3.2	Ontwikkeling van de stichtingskosten	11
4	**Woningbouw**	**12**
4.1	Marktsector marktontwikkelingen	12
4.2	Woningbouwontwikkeling stichtingskosten	16
4.3	Marktsector grondprijzen	17
4.4	Sociale woningbouw algemene beschrijving	19
4.5	Sociale woningbouw grondprijzen	20
5	**Kantoren en bedrijfsruimte**	**22**
5.1	Kantoren marktontwikkelingen	22
5.2	Kantoren grondprijs	23
5.3	Bedrijfsruimte marktontwikkelingen	23
5.4	Bedrijfsruimte grondprijs	25
6	**Haventerreinen**	**27**
6.1	Marktontwikkelingen	27
6.2	Grondprijzen voor haventerreinen	27
7	**Detailhandel en horeca**	**30**
7.1	Marktontwikkelingen detailhandel	30
7.2	Grondprijs detailhandel	30
7.3	Horeca marktontwikkelingen	31
7.4	Horeca grondprijs	31
7.5	Hotels marktontwikkelingen	32
7.6	Hotels grondprijs	33
8	**Cultuur & ontspanning / sport en recreatie**	**34**
8.1	Inleiding	34
8.2	Cultuur & ontspanning / sport en recreatie marktsector grondprijzen	34
8.3	Cultuur & ontspanning / sport en recreatie (exclusief marktsector) grondprijs	35

9	**Overige functies**	**36**
9.1	Algemene beschrijving	36
9.2	Grondprijs	36
10	**Parkeren**	**37**
10.1	Algemene beschrijving	37
10.2	Grondprijs	37
Bijlage 1	**Voorbeeld residuele grondprijsberekening**	**41**
Bijlage 2	**Bouwenvelopsystematiek**	**43**

1 Inleiding

1.1 Grondprijsbeleid 2011

Jaarlijks stelt het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam het grondprijsbeleid op in de Grondprijzenbrief. Uitgangspunt in de Grondprijzenbrief 2011 is de residuele benadering van de hoogte van de grondwaarde voor decommerciële bestemmingen. Als gevolg van de marktontwikkelingen en stichtingskosten kunnen de grondprijzen voor de commerciele bestemmingen in 2011 wijzigen. De aard en omvang van een grondprijswijziging verschilt per vastgoedsegment.

De grondprijs voor kantoren en bedrijfsruimte was in 2010 gehandhaafd op het niveau van 2009 omdat de problemen op de kantorenmarkt conjunturele en structurele elementen bevatte. Dit vergde een nadere analyse en het uitwerken van een aanpak van de problematiek via het opstellen van een kantorenstrategie. De aanzet kantorenstrategie is in 2010 opgesteld. Het niet meer noodzakelijk dat de grondprijzen voor kantoren en bedrijfsruimte gehandhaafd blijven op het niveau van voor de recessie. De grondprijzen voor kantoren en bedrijfsruimte werden weer residueel bepaald aan de hand van de actuele marktontwikkelingen. Dit is conform het uitgangspunt van residuele benadering; de uitzonderingssituatie van 2009 is beëindigd.

Bij de residuele benadering is de grondwaarde het residu van de commerciële waarde van het te realiseren vastgoedobject verminderd met de stichtingskosten. Naast de residuele grondprijzen hanteert de gemeente Amsterdam vaste prijzen voor functies die, als een residuele grondprijssystematiek zou worden gehanteerd, niet of moeilijk worden gerealiseerd. Daarom is gekozen voor vaste grondprijzen. Het betreft onder meer sociale woningbouw.

Voor de functies woningen in de marktsector, kantoren, bedrijfsruimte, detailhandel, cultuur & ontspanning / sport en recreatie in de marktsector (voorheen 'leisure'), horeca, hotels, en parkeren wordt voor 2011 uitgegaan van residuele grondwaardes.

Voor de niet-commerciële functies als sociale woningbouw, cultuur & ontspanning / sport en recreatie (geen marktsector), sociaal maatschappelijke voorzieningen en infrastructuur en nutsvoorzieningen wordt gewerkt met een standaard grondprijs.

1.2 Actieve grondpolitiek

Het vaststellen van het grondprijsbeleid en het daarmee bepalen van de hoogte van de grondprijzen voor diverse vastgoedfuncties hangt samen met de keuze van de gemeente Amsterdam om een actieve grondpolitiek te voeren. De gemeente stuurt om doelstellingen op het terrein van gebieds- en vastgoedontwikkeling te realiseren. Dit vindt plaats via het regie voeren bij (her)ontwikkeling van locaties. Een belangrijk instrument hierbij is het uitgeven van bouwrijpe grond. Enerzijds is dit een randvoorwaarde om activiteiten te huisvesten, anderzijds genereert dit gemeentelijke inkomsten. Naast de

uitgifte van grond hoort ook het beheer van de uitgegeven erfpachtrechten tot de gemeentelijke taken.
Het bepalen van de grondprijs is voor deze taken van belang. De grondprijzen moeten gewenste ontwikkelingen mogelijk maken en tevens bijdragen aan een stabiele ontwikkeling van de vastgoedmarkt. Daarnaast is de hoogte van de grondprijzen bepalend voor de te genereren gemeentelijke opbrengsten in de plangebieden. Het vaststellen van de grondprijzen is een centraalstedelijke bevoegdheid en gebeurt jaarlijks door de Gemeenteraad. Met een gemeentebreed gedragen grondprijsbeleid wordt concurrentie tussen stadsdelen voorkomen en het verdienend vermogen van de stad in stand gehouden.

1.3 Inhoud grondprijzenbrief 2011

In de Grondprijzenbrief 2011 wordt in hoofdstuk 2 een algemene beschrijving gegeven van de methoden van grondprijsbepaling die in Amsterdam worden gehanteerd. In hoofdstuk 3 wordt de actuele context geschetst, namelijk de algemene economische ontwikkeling en de ontwikkeling van de stichtingskosten. Daarna wordt in afzonderlijke hoofdstukken per locatie/bestemming de belangrijkste marktontwikkelingen geschetst die van invloed zijn bij de bepaling van de grondprijzen en de wijzigingen in het grondprijsbeleid. Ook wordt per bestemming de bandbreedte van de grondprijzen gegeven. In de achtereenvolgende hoofdstukken zijn de ontwikkelingen in de volgende bestemmingen te vinden: 4) Woningbouw, 5) Kantoren en Bedrijfsruimte, 6) Haventerreinen, 7) Detailhandel en Horeca, 8) Cultuur & ontspanning / sport en recreatie, 9) Overige functies, 10) Parkeren.

Handleiding grondprijsbepaling
Het per functie op hoofdlijnen vastgestelde grondprijsbeleid is uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011. Hierin zijn de grondprijzen geconcretiseerd en de spelregels bij de toepassing ervan beschreven. Deze Handleiding is bedoeld voor gemeenteambtenaren die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling, uitgifte in erfpacht en beheer van erfpachtrechten. In de Handleiding worden de concrete grondprijsniveaus voor de verschillende soorten vastgoed genoemd en daarom is deze Handleiding niet openbaar.

Bestemmingscatalogus
Bij de Handleiding grondprijsbepaling hoort een Bestemmingscatalogus waarin een omschrijving van de verschillende bestemmingen wordt gegeven. Deze bestemmingscatalogus is openbaar.

1.4 Transformatieopgave

Een ontwikkeling van de laatste jaren die de komende jaren verder zal doorzetten, is de verschuiving van de erfpachtuitgifte van bouwrijpe grond naar aanpassing van bestaande erfpachtrechten als gevolg van transformatie / herontwikkeling van bestaande locaties. Het huidige grondprijsbeleid is gebaseerd op uitgifte van bouwrijpe grond. De uitgangspunten hiervoor komen niet overeen met de situatie die zich bij transformatieprojecten voordoet. Om deze ontwikkelingen toch te stimuleren is het Transformatieteam opgericht. Het Transformatieteam houdt zich bezig met het aanpassen van het financiële beleid met betrekking tot de transformatieopgave. Het

Transformatieteam adviseert op basis van maatwerk. Voor alle transformatieprojecten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² bvo of m² kavelnaarbij een bestemmingswijziging en/of vervroegde herziening plaatsvindt, dient een maatwerkadvies te worden aangevraagd bij het Transformatieteam. Deze regeling geldt tot het moment dat er een financieel beleidskader is vastgesteld voor transformatie. Het te ontwikkelen financiële beleidskader heeft betrekking op het erfpachtbeleid, het grondprijsbeleid, de grondexploitaties en de ruimtelijke fondsen.

2 Algemene grondprijsmethodiek

2.1 Methoden voor grondprijsbepaling

Amsterdam voert een functionele grondprijspolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). Afhankelijk van de locatie en de functie zal de grondwaarde dan ook fluctueren. Bij de bepaling van de waarde van de grond wordt zoveel mogelijk uitgegaan van marktconforme grondprijzen. De grondprijzen voor de commerciële woon- en werkfuncties worden vastgesteld op basis van de residuele methode. Voor een aantal functies worden vaste (lage) grondprijzen gehanteerd die gelijk zijn in de gehele stad (met uitzondering van sociale woningbouw waarbij de stad is verdeeld in drie segmenten).

Genormeerd residuele methode

Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten van dat zelfde vastgoedobject. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt berekend op basis van de markthuur en is daarnaast afhankelijk van het (bruto) aanvangsrendement dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project.
Amsterdam werkt met de genormeerde residuele methode. Hierbij wordt voorafgaand aan de realisatie van een project door de gemeente op basis van marktonderzoek een inschatting gemaakt van de marktconforme commerciële waarde. Vervolgens wordt dit verminderd met de genormeerde bouw- en bijkomende kosten, die gebaseerd zijn op een aantal referentieprojecten (de zogenaamde stichtingskostenreferenties).
In bijlage 1 zijn voorbeeldberekeningen opgenomen voor het bepalen van de residuele grondwaarde.

Bouwenvelopsystematiek

Bouwenvelopsystematiek
Sinds 1 januari 2006 wordt bij de toepassing van het grondwaardebeleid in Amsterdam gewerkt met de bouwenvelopsystematiek. In een bouwenvelop worden de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden van een bouwproject vastgelegd. Hierbij gaat het om de ruimtelijke contour, het minimale programma, eventueel aangevuld met welstandscriteria. In de bouwenvelop wordt indien mogelijk en gewenst flexibiliteit gecreeerd voor de ontwikkelaar met betrekking tot de omvang en exacte invulling van het programma. Om bij de voorbereiding van het investeringsbesluit te komen tot de grondwaarde van een bouwenvelop is het bij bouwenveloppen met een woningbouwprogramma nodig om een zogenaamde vastgoedscan op te stellen. Deze moet inzichtelijk maken welke vastgoedinvullingen mogelijk zijn, gegeven het aangegeven stedenbouwkundig en programmatische kader en wat de bijbehorende bandbreedte van de grondwaarde is. Het uitgangspunt voor het bepalen van de grondwaarde is dan de

bovenkant van de bandbreedte, maar kan in elk gevalnooit lager zijn dan de minimum grondwaarde die uit de vastgoedscan rolt.
Bij bouwenveloppen waar geen woningbouwprogramma in voorkomt wordt de totale grondwaarde van de bouwenvelop vastgesteld op basisvan de genormeerde residuele grondprijzen voor de in bouwenvelop opgenomen commerciele functies en/of vaste grondprijzen voor de sociaal-maatschappelijke functies. In bijlage 2 Bouwenveloppsystematiek wordt deze systematiek nadergelegicht.

Met de overstap naar de bouwenvelopsystematiek is de risicodelingsregeling afgeschaft.

2.2 Afwijken van vastgestelde grondprijzen

Het vaststellen van de grondprijzen is een centraalstedelijke bevoegdheid. Afwijkingen van het grondprijsbeleid zijn bij hoge uitzonderingtoegestaan, en vallen onder het mandaat van de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf. De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf is gemandateerd om namens het College erfpachtuitgiftebesluiten te nemen. Dit geldt ook voor uitgiften die afwijken van het vastgestelde grondprijsbeleid. Hierbij worden de beginselen van het beleid niet uit het oog verloren. Afwijken van de genormeerde residuele grondprijs kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn als gevolg van door de gemeente gestelde kwaliteitseisen of locatiespecifieke omstandigheden die hogere stichtingskosten met zich meebrengen dan vasvan in de gehanteerde stichtingskostenreferenties wordt uitgegaan.
Indien de voorgestelde afwijking hiertoe aanleiding geeft, kan de directeur besluiten geen gebruik te maken van zijn mandaat en de besluitvorming door het College te laten geschieden. Het Ontwikkelingsbedrijf rapporteert met ingang van 1 januari 2010 twee keer per jaar over afwijkingen van het grondprijsbeleid aan het College.

2.3 Algemene jaarlijkse uitgangspunten

Bij het bepalen van de grondprijzen voor de diverse functies zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- de grond wordt in normale bouwrijpe toestand geleverd en kent geen bijzondere belemmeringen die de exploitatiemogelijkheden drukken;
- de bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstige gebruik;
- de realisatie van het vastgoed is tegen normale stichtingskosten mogelijk;
- 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 vande bestemming berekend (zijnde per m² kavel, gebruiksoppervlakte of bruto oppervlakte, parkeerplaats, woning);
- de grondprijs wordt berekend op basis van parameters die gelden onder normale marktomstandigheden; hiermee wordt bedoeld dat het vastgoed afzetbaar is en er wordt geen rekening gehouden met marktverstorende elementen zoals incentives;
- de genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW;

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

voor een bouwenvelopovereenkomst gelden specifieke voorwaarden die worden vastgelegd in de model bouwenvelop overeenkomst die door het Ontwikkelingsbedrijf wordt ontwikkeld
voor alle transformatieprojecten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² bvo of m² kavel waarbij een bestemmingswijziging en/of vergunning herziening plaats vindt dient een maatwerkadvies te worden aangevraagd bij het Transformatieteam;
voor transformatie wordt een financieel beleidskader ontwikkeld met betrekking tot het erfpachtbeleid, het grondprijsbeleid, de grondexploitaties en de fondsen.

3 Ontwikkeling grondprijs tot 2011

3.1 Economische ontwikkeling

Na de recordkrimp in 2009 vertoont de Nederlandse economie dit en komend jaar naar verwachting weer groei.[1] De gemiddelde bbp-toename in 2010 bedraagt 1,75% en komt voor rekening van de uitvoer. In 2011 vertraagt de groei tot 1,5%.
De ontwikkeling van de Nederlandse uitvoer wordt dit en volgend jaar vooral bepaald door de ontwikkeling van de relevante wereldhandel. Verwacht wordt dat de geproduceerde uitvoer zich in 2011 weer rond het niveau van voor de kredietcrisis bevindt. De werkloosheid stabiliseert zich en komt uit op gemiddeld 5,5% van de beroepsbevolking in zowel 2010 als 2011. De contractionsstijging in de marktsector vlakt naar verwachting af van 2,7% in 2009 naar 1% in 2010 en 1,5% in 2011. De volumegroei van de gezinsconsumptie komt volgens raming uit op 0,5% in 2010. Voor 2011 wordt een stijging van 0,75% verwacht.
De bedrijfsinvesteringen nemen naar verwachting in 2010 met 5,5% af. Deze afname zette in nadat de bezettingsgraad in de industrie sterk daalde als gevolg van de terugvallende productie. De bezettingsgraad steeg in de loop van 2009 al wel weer licht door de toegenomen wereldhandel en de daarmee gepaard gaande toename van de export, maar bevindt zich nog steeds op een niveau van ongeveer 80%. Hierdoor is nog steeds sprake van onderbezetting van de productie- en vervoerscapaciteit. Hoewel de winsten zich alweer herstellen, het producentenvertrouwen het afgelopen jaar is toegenomen en de orderpositie in bescheiden mate is verbeterd, zet de uitzonderlijke lage bezettingsgraad in combinatie met de huidige leegstand van bedrijfsgebouwen in 2010 nog een rem op vooral de uitbreidingsinvesteringen. Door de stijging van de winstgevendheid en de verder aantrekkende conjunctuur nemen volgend jaar de bedrijfsinvesteringen met 2,75% toe.
Door de uitzonderlijke diepe recessie en de sterke daling van de grondstoffenprijzen is de inflatie in 2009 afgenomen tot 1,2%. In de eerste helft van 2010 is de inflatie minder dan 1%, mede door de vertraagde doorwerking van de lage olieprijs in de gas- en de elektriciteitsprijzen. In de tweede helft van 2010 vervalt dit effect en ligt de inflatie op ongeveer 0,75%. Gemiddeld bedraagt de inflatie naar verwachting 1,25% in 2010 en 1,5% in 2011.

In de loop van 2009 zijn de investeringen in woningen steeds verder weggezakt. Dit resulteerde in een jaardaltar van -13,6%, waarmee de grootste terugval in woningbouw in 40 jaar tijd een feit werd. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het eerste halfjaar van 2010 verdubbelde bijna als deze periode wordt vergeleken met het eerste halfjaar van 2009. De verbeterde sentimenten op de nieuwbouwmarkt vertalen zich nog niet direct in een opleving van de investeringen in woningen aangezien nieuwbouwprojecten pas van start gaan als ongeveer 70% van de woningen verkocht is. Gerekend met een bouwtermijn van 1,5 à 2 jaar kan het herstel dus nog wel op zich laten wachten.

[1] Ontleend aan CEP 2010: Economisch beeld 2010-2011, maart 2010 en MEV 2011, september 2010.

3.2 Ontwikkeling van de stichtingskosten

De stichtingskosten (alle kosten exclusief de grondprijs) van vastgoed zijn in de residuele systematiek van grondprijsbepaling een belangrijke variabele. De ontwikkeling van de stichtingskosten is namelijk direct van invloed op de hoogte van de grondprijzen. Elke stijging van de stichtingskosten (absolute waarde) betekent een gelijke daling van de grondprijzen, bij gelijkblijvende commerciële waarde.

In de periode van 2007 tot september 2008 was nog sprake van een bovengemiddelde stichtingskostenstijging als gevolg van een toegenomen vraag naar bouwmaterialen en door krapte op de Nederlandse arbeidsmarkt. Vanaf september 2008 tot begin 2010 zijn de stichtingskosten gelijk gebleven of licht gedaald. Een aanzienlijke daling van de kosten werd echter nog niet daadwerkelijk geconstateerd. In de Grondprijzenbrief 2010 is er daarom geen stichtingskostendaling doorgevoerd.

In 2010 heeft de beperkte bouwproductie wel een duidelijk en structureel effect op de stichtingskosten. Door de afgenomen productie is de orderportefeuille van bouwers en ontwikkelaars minder gevuld. Materiaal- en loonkosten worden lager en er is sprake van een sterke marktwerking (er wordt scherp ingeschreven). Dat veroorzaakt een daling van de stichtingskosten. De stichtingskosten zijn na overleg met externe kostenbureaus herijkt.

Voor woningen wordt uitgegaan van een stichtingskostendaling van 3,25%. Voor kantoren, bedrijven en overige commerciële functies is de daling tussen de 2,75% en 3,3%.

4 Woningbouw

4.1 Marktsector marktontwikkelingen

Na ruim twee jaar crisis is er op de woningmarkt nog altijd sprake van een onzekere situatie. De prijsdalingen van bestaande woningen zijn enigszins afgevlakt, en binnen de ring A10 zijn de woningprijzen zelfs weer wat gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Tegelijkertijd is de nieuwbouwproductie in 2009 en 2010 drastisch gekelderd, zien ontwikkelaars zich genoodzaakt de woningprijzen te laten zakken en ook het aantal woningtransacties bevindt zich nog ruimschoots onder het niveau van voor de crisis. De woningmarktcrisis in Nederland was en is dus nog steeds stevig. De meningen verschillen er over of het dieptepunt nu is bereikt en er langzaam wordt toegewerkt naar een herstel, of dat het ergste nog moet komen.

De dynamiek op de woningmarkt wordt bepaald door de ontwikkelingen in de bestaande bouw, de nieuwbouw, maar ook ontwikkelingen in de wereldeconomie en in het financiële systeem. In 2010 was er sprake van enig economisch herstel, maar tot een algemene opleving op de woningmarkt heeft dit nog niet geleid. Voordat dit gebeurt zal het consumentenvertrouwen eerst flink omhoog moeten, en daarvoor is het economisch herstel nog niet robuust genoeg. Het CPB becijferde in september 2010 dat de Nederlandse economie in 2010 naar verwachting met 1,25% groeit. Voor 2011 wordt een groei van 1,75% voorzien. De onzekerheid rond dezeraming is echter groter dan gebruikelijk, en afhankelijk van ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de stabiliteit van de euro. Die is op zijn beurt weer afhankelijk van stevige hervormings- en bezuinigingsmaatregelen van de diverse overheden. Gebeurt dit niet, dan zal de groei tegenvallen. Sowieso zal de werkloosheid in 2011 weer stijgen en zullen de consumentenuitgaven nauwelijks stijgen. Kortom: Europa is nog niet uit de crisis en consumenten merken dat. Pas als bij huishoudens over de gehele linie het vertrouwen groeit in de financiële armslag, nu en in de nabije toekomst, zal de dynamiek op de woningmarkt terugkeren.

Niet alleen ontwikkelaars zoeken daarom nog naar de juiste prijs voor nieuwbouwwoningen, ook makelaars en individuele woningkopers zijn zoekende. Dat was zo op het moment dat de marktprijzen (en grondprijzen) ten behoeve van het Grondprijsbeleid 2010 werden vastgesteld, en dat is nog steeds zo. Daardoor is nog niet te voorzien hoe diep de terugval zal zijn en hoe lang het herstel op zich zal laten wachten. Die onzekerheid houdt woningkopers en woningverkopers in hun greep. Het kopen en verkopen van een woning is namelijk een ingrijpende gebeurtenis, die zowel op emotionele als op rationele gronden wordt genomen. Door de recessie zijn financiers terughoudender in het verstrekken van hypotheken, waardoor huishoudens lastiger moeilijker kunnen overgaan tot de aanschaf van een woning. Daarnaast zijn nog niet alle woningverkopers bereid hun vraagprijs te laten zakken tot een prijs die voor kopers interessant is, waardoor het aantal verkopen nog steeds achter blijft.

Het rapport 'Perspectief voor Amsterdamse Woningbouw' dat Onderzoeksbureau Rigo in opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf schreef, legt de sleutel voor de crisis in handen van de starters. Doorstromers zijn op dit moment extreem terughoudend op de woningmarkt.

Ze hebben minder overwaarde op hun huidige woning en realiseren zich dat de snelle waardestijgingen uit het verleden ook niet meer zullen plaatsvinden. Daardoor zien ze de risico's van de tophypotheken voor de woningen waarmaar ze in de oude situatie zouden doorstromen toenemen. Blijven zitten in de huidige woning is dan een reële optie. Tegelijkertijd blijft de druk op de Amsterdamse woningmarkt groot. Slechts 30% van de woningen in Amsterdam is immers een koopwoning. En Amsterdam is een stad die op veel huishoudens grote aantrekkingskracht blijft uitoefenen. Vooral de druk op de goedkopere woningen die bereikbaar zijn voor starters zal door een gebrek aan betaalbare alternatieven blijven bestaan. Bij een nieuw prijsverval wacht is de verwachting dat starters weer zullen durven instappen. Doordat doorstromers hun woning dan weer kwijt raken, zal ook de markt voor duurdere woningen daardoor een zetje krijgen.[1]

Als we ons beperken tot terugkijken naar de harde 'output', dan lijkt het er op dat de crisis op de woningmarkt in Amsterdam in het eerste kwartaal van 2009 op zijn hevigst was. Sindsdien laten verschillende indicatoren een licht stijgende lijn zien (woningprijzen, verkoopsnelheid, aantal transacties), maar verdient het aanbeveling om de markt kritisch te blijven volgen. Eerdergenoemde prognoses van het CPB geven aan dat het herstel uiterst fragiel is.

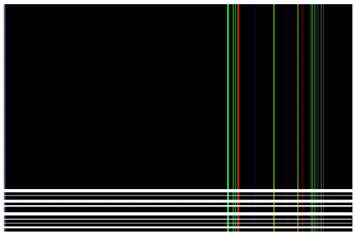
Hoe ziet dat herstel er in Amsterdam dan uit. Dit wordt toegelicht aan de hand van gegevens over het aantal transacties en de ontwikkeling van de woningprijzen.

Transacties
De economische crisis heeft de woningmarkt lange tijd op slot gezet: prisdalingen, maar ook weinig transacties omdat woningkopers wachtten op het 'uitbodemen' van de prijzen of geen financiering konden krijgen, terwijl individuele verkopers nog niet bereid waren heel veel te zakken met de vraagprijs. Hoewel het aantal transacties wat is toegenomen, zijn er nog steeds substantieel minder transacties dan in de goede jaren voor de crisis.

In de bestaande bouw zijn er in Amsterdam op dit moment 300 tot 350 transacties per maand, dit is altijd nog ruim onder het aantal van voor de crisis. Er wisselden toen gemiddeld tussen de 450 en 500 woningen per maand van eigenaar. Dit ligt al ruim 100 woningen boven het aantal dat in de meest magere maanden werd gehaald.

[1] Zie voor een uitgebreide analyse: RIGO (2010). Per spectief voor Amsterdamse woningbouw – groeipotentie en randvoorwaarden op korte en lange termijn.

Figuur 4.1: Aantal verkochte woningen in Amsterdam in de bestaande bouw gemiddeld per maand, per kwartaal gemeten



Ook in de nieuwbouw lijkt er sprake van enig herstel in het aantal transacties. In totaal zijn er in de eerste helft van 2010 ruim 600 nieuwbouwwoningen verkocht, evenveel als in heel 2009. Ter vergelijking: in 2008 zijn er ruim 1.000 nieuwbouwwoningen verkocht, in 2007 2.200 woningen en in 2006 ruim 4.000. Opvallend is dat het aanbod van nieuwbouwwoningen ook verder is toegenomen. Er komt dus nog steeds meer nieuw aanbod op de markt dan er woningen verkocht worden.

Woningprijzen

In Amsterdam zijn de woningprijzen sinds eind 2008 gedaald. Omdat het grondprijsbeleid marktvolgend is, stellen we de transactieprijzen vast op basis van een monitor die laat zien wat er op de markt daadwerkelijk gebeurt. Het beeld op het niveau van de woningprijzen is wisselend. Voor geheel Amsterdam is de verandering in de marktprijzen van appartementen per m² in de bestaande bouwtussen augustus 2009 (ijkpunt gronduitgifteninbrief 2010) en augustus 2010 in beeld gebracht. Waar in 2009 de woningen binnen de ring het snelst in prijs daalden, is dat nu buiten de ring het geval. De buurten binnen de ring laten gemiddeld een lichte prijsstijging zien. Kortom: in de bestaande woningen is er binnen de ring overwegend lichte groei van de prijzen, terwijl er buiten de ring relatief meer buurtcombinaties zijn waar de prijzen licht dalen. Hoe verder er ingezoomd wordt, hoe groter de verschillen. Zo is binnen de ring voormalig stadsdeel Westerpark het enige stadsdeel waar de prijzen significant dalen, behalve dan weer in de Staatsliedenbuurt, waar de prijzen in 2010 licht zijn gestegen. Buiten de ring zijn Nieuw

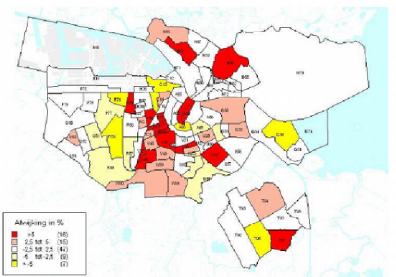
[4] Het Ontwikkelingsbedrijf heeft de beschikking over een continu overzicht van de vraagprijzen van alle woningen die te koop staan. Deze woningen worden in dialoog gevolgd, zodat altijd de meest recente vraagprijs wordt meegenomen in de analyses. Daarnaast beschikt het Ontwikkelingsbedrijf, ook op woningniveau, over de transactieprijzen zoals die bij het kadaster bekend zijn. Deze prijzen worden op woningniveau gekoppeld aan de gegevens van Funda.

West, waar in 2009 de prijzen nog stegen, en Uburgde delen van de stad met de grootste teruggang in woningprijzen, terwijl Noord en Zuidoost gemiddeld constant blijven. Maar een algehele teruggang is dus niet te zien.

Is dit nu het einde van de turbulentie op de woningmarkt? Nee. Er worden zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw aanzienlijk minder woningen verkocht dan vóór de crisis, veel woningen blijven lang te koop staan. De woningen die wel worden verkocht, geven daarom niet een volledig representatief beeld voor de volledige woningmarkt. Zo is het beeld dat vanaf het begin van de crisis lange tijd vooral veel kleinere woningen buiten de ring, die aantrekkelijk zijn voor starters, nog werden verkocht waardoor de prijzen daar langer stabiel bleven. In 2010 zijn de prijzen voor nieuwbouwwoningen weer duidelijk naar beneden zijn bijgesteld: een vertraagd effect, dat meer met risicoperceptie en de afzet van veel woningen in één keer te maken heeft.

De woningprijzen worden door het Ontwikkelingsbedrijf continu gemonitord. **Wanneer de woningverkopen weer aantrekken in richting voor Amsterdam meer gebruikelijke aantallen, en dit invloed heeft op de woningprijzen, zal dat dus direct zichtbaar zijn in de grondprijzen woningbouw.** In paragraaf 4.4. wordt op basis van de nu beschikbare cijfers een beeld geschetst van het grondprijseffect tot nu toe.

Figuur 4.2 Ontwikkeling transactieprijzen 2010-2011



4.2 Woningbouw ontwikkeling stichtingskosten

In hoofdstuk 3 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 de periode 2010 tot 2011 wordt voor de stichtingskosten van woningen uitgegaan van een algemene daling van 3,25%. Het gaat daarbij om een daling bij een gelijkblijvende kwaliteit van de gebouwen.

Los daarvan kan aanpassing van regelgeving van invloed zijn op de stichtingskosten. Voor het wonen is er het voornemen om de regelgeving van het Bouwbesluit aan te passen en bergingen en buitenruimtes weer op te nemen. In 2003 was de verplichting tot het opnemen van bergingen en buitenruimtes vervallen. Naar verwachting zal deze wijziging van het Bouwbesluit januari 2011 van kracht worden. In de Amsterdamse stichtingskostenreferenties is het opnemen van bergingen en buitenruimtes al die tijd het uitgangspunt geweest. Deze wijziging van het Bouwbesluit heeft daarom geen invloed op de stichtingskosten. Daarnaast wordt voor het wonen in januari 2011 de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) aangescherpt van 0,8 naar 0,6. Door deze maatregel stijgen de kosten. De stijging van deze kosten is ongeveer gelijk aan de hierboven genoemde daling van de stichtingskosten. De uiteindelijke stichtingskosten voor de woningen blijven daarmee ongeveer gelijk aan het niveau van 2010. De exacte cijfers zijn afhankelijk van het woningtype, en zal worden meegenomen in de stichtingskostenreferenties woningbouw.

Klimaatneutraal bouwen
In september 2008 heeft de Amsterdamse gemeenteraad de ambitie vastgesteld om vanaf 2015 alle woningen (en utiliteit) klimaatneutraal te bouwen. In de periode 2010-2014 wordt naar deze doelstelling toegewerkt door 40% van de productie klimaatneutraal te bouwen en de rest 'half-klimaatneutraal'. Bovendien is duurzaamheid bij nieuwe gronduitgifte een criterium bij de selectie van marktpartijen en de gunning van bouwenveloppen.
Klimaatneutraal bouwen betekent een energiezuinig casco, een duurzame warmte- en koudevoorziening en duurzame gebouwgebonden elektra. Dit leidt enerzijds tot hogere stichtingskosten, anderzijds tot een lagere energievraag van het gebouw en een substantieel lagere energierekening voor de gebruiker. De verwachting is dat dit (op termijn) tevens tot uitdrukking zal komen in een hogere marktwaarde van het vastgoed.

In 2011 zal nog slechts een beperkt deel van de woningproductie klimaatneutraal (of half-klimaatneutraal) uitgevoerd worden. Bovendien staat niet geheel vast of de gemeente deze bovenwettelijke duurzaamheidsambities in allegevallen kan afdwingen. Om beide redenen zijn de meerkosten buiten de standaardstichtingskosten voor de grondprijsvaststelling gehouden.
De gemeente is wel voornemens om klimaatneutrale voorbeeldprojecten te faciliteren in de financiering van de extra kosten. Hiervoor worden derzelfde hoe (voorlopig buiten het grondprijsbeleid om) financieringsconstructies kunnen worden ingezet om de meerkosten van klimaatneutraal bouwen direct te verhalen op de eindgebruiker, waardoor het voor de ontwikkelaar (grotendeels) budgetneutraal uitpakt. Uitgangspunt hierbij is, dat de gemeente niet optreedt als subsidiënt, maar mede investeert met een terugverdienperspectief.

4.3 Marktsector grondprijzen

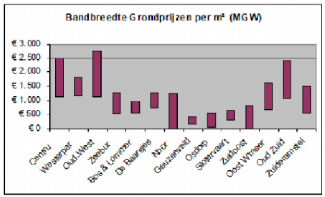
De grondprijzen voor woningen in de marktsector worden residueel bepaald. Hierbij zijn de belangrijkste parameters de verkoopprijzen bij koopwoningen, de beleggingswaarde bij huurwoningen en de stichtingskosten. Gewerkt wordt met genormeerd residuele grondprijzen voor marktwoningen in de verschillende buurtcombinatie gebieden. Deze genormeerd residuele grondprijzen vormen de basis voor de grondprijs van de woningen binnen een bouwenvelop. Zie voor nadere uitleg hoofdstuk 2.
De grondprijs voor marktwoningen is samengesteld uit de grondprijzen voor koopwoningen en markthuurwoningen, omdat door een verschil in commerciële waarde van beide typen ook een verschil in de residuele grondprijs per type bestaat.[1]

In de voorgaande paragrafen zagen we dat, gemiddeld voor heel Amsterdam, de marktprijzen voor woningen stabiel bleven en dat het bouwkostenniveau gelijk bleef. Dit zorgt gemiddeld voor een grondprijsaanpassing die nagenoeg neutraal is. Het concrete effect op de te hanteren grondprijsniveaus voor woningen in de stad is echter heel gedifferentieerd. Dit wordt veroorzaakt door de grote verschillen in de ontwikkeling van de gerealiseerde woningprijzen over de verschillende delen van de stad: binnen de ring is er sprake van een stabilisering tot lichte stijging van de prijzen van appartementen, waardoor hier de grondprijzen over het algemeen gelijk blijven of licht stijgen (zowel absoluut als procentueel). Buiten de ring is er in een jaar tijd een gemiddelde lichte daling van de woningprijzen zichtbaar; wat zorgt voor een gemiddeld matige absolute daling van de grondprijs, die door de gemiddeld lage grondprijzen procentueel wel forser kan uitvallen.

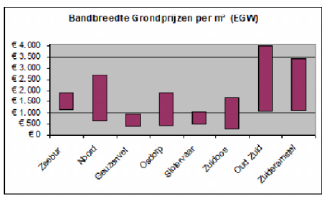
In 2010 was de nieuwbouwproductie net als in 2009 laag. Nieuwe ontwikkelovereenkomsten werden op basis van de nieuwe prijzen ook maar mondjesmaat gesloten. De oorzaken hiervoor zijn complex, en hebben te maken met afname van nieuwbouwwoningen, risicoperceptie en financieringsmogelijkheden. Hierdoor zijn marktpartijen huiverig met het aangaan van nieuwe ontwikkelcontracten omdat zicht op herstel van de nieuwbouwmarkt vooralsnog ontbreekt. Het lijkt dat een grondprijsverlaging dit zou kunnen doorbreken. Er wordt niet voor gekozen om de prijzen te laten zakken tot er genoeg wordt gecompenseerd voor de huidige bijzondere risico's. Het zou speculatie op stijgende grondprijzen in hand werken (ontwikkelaars gaan slechts een ontwikkelcontract aan omdat de grondprijs laag is maar wachten vervolgens tot consumenten weer bereid zijn huizen te kopen) en neemt bovendien de oorzaak niet weg; consumenten zijn huiverig met het kopen van (nieuwbouw) huizen vanwege de economische onzekerheid waarin zij verkeren.
Onderstaande grafieken geven een indicatie van de grondprijzen zoals die voor 2011 gehanteerd worden in de stad. In de balken bevinden zich de grondprijzen voor 90% van de gevallen. Voor de leesbaarheid en het onderscheidend vermogen is gebruik gemaakt van de oude stadsdelen als eenheden in de grafieken.

[1] De grondprijs voor een marktwoning binnen een bouw envelop is een afgeleide van een door de gemeente bepaald zandeel koop- en markthuurwoningen; de zogenaamde sookbijprijs. Stadsbreed wordt hiervoor de verhouding 80% koopwoningen en 20% markthuurwoningen gehanteerd. De grondprijs wordt dus voor 80% bepaald door de grondprijs voor koopwoningen en voor 20% door die van markthuurwoningen. Deze verhouding moet nadrukkelijk niet gezien worden als een richtlijn voor de te realiseren verhouding koop- en markthuurwoningen en zal ook niet gebaseerd zijn op de daadwerkelijk gerealiseerde verhouding.

Figuur 4.3 Indicatie van de grondprijzen voor meergezinswoningen in 2011, per m² gbo exclusief BTW.



Figuur 4.4 Indicatie van de grondprijzen eengezinswoningen in 2011, per m² gbo exclusief BTW.



NB: In de voormalige stadsdelen Centrum, Westerpark, Oud-West, Bos & Lommer, De Baarsjes en Oost Watergraafsmeer komen in de bestaande voorraad weinig tot geen eengezinswoningen voor, zodat over de transactieprijzen en dus ook de grondprijzen geen representatieve uitspraak gedaan kan worden.

Voor marktwoningen geldt een minimum grondprijs van €14.354,- excl. BTW per woning.

Particulier opdrachtgeverschap

De grondprijs voor zelfbouwwoningen op vrije kavelsen collectieve woonvormen (particulier opdrachtgeverschap) is afgeleid van de residueel genormeerde grondprijs voor het woningtype (eengezins- of meergezinswoningen) op de betreffende locatie, waarbij de

grondprijs wordt berekend op basis van maximaal 90% van de maximaal toegestane bebouwingsmogelijkheid.
De praktijk leert dat vrije kavels een dermate gewild product zijn, dat particulieren bereid zijn meer voor de grond te betalen dan wat bij een soortgelijke woning de residuele grondwaarde zou zijn. De daadwerkelijk gebouwde woning brengt op de markt vervolgens niet per definitie meer op dan een projectmatig ontwikkelde woning. Om recht te doen aan het marktgegeven dat individuele kopers bereid zijn meer voor de grond te betalen dan de prijs die volgens de residuele methodiek minimaal wenselijk is, kan een projectteam ertoe besluiten de kavels via een openbare biedprocedure te verkopen.

Wonen op het water

Wonen op het water gebeurt in waterwoningen en woerboten. Waterpercelen voor waterwoningen 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 voorlopig alleen voor nieuwe ligplaatsen.

Short stay – long stay

Er zijn twee vormen van short-stay te onderscheiden:

- **short-stay**: een woningeigenaar verhuurt een woning langer dan een week of korter dan zes maanden;
- **long-stay**: een hotelexploitant verhuurt een kamer/appartement langer dan een week of korter dan zes maanden. Zie voor een beschrijving paragraaf 7.5.

De grondprijs is in hoge mate afhankelijk van de locatiekenmerken (zoals ligging ten opzichte van openbaar vervoer, snelwegen, centrum etc.) en per locatie is de bandbreedte die wordt gehanteerd dan ook aanmerkelijk kleiner. Top locaties zoals de Zuidas en het centrum van Amsterdam bevinden zich in de bovenkant van de bandbreedte terwijl een locatie ver buiten de ringen bovendien slecht bereikbaar (per openbaar vervoer en auto) zich aan de onderzijde van de bandbreedte bevindt.

Grondwaarde short-stay

De vergunningen voor de short-stay appartementen zijn beperkt. Er is een quotum van totaal 1.350 short-stay vergunningen voor geheel Amsterdam. Bijna de helft van het quotum wordt uitgegeven in Stadsdeel Centrum, waar relatief weinig woningen op erfpachtgrond staan, en Stadsdeel Oud-Zuid. In de overige stadsdelen zijn de huurprijzen een stuk lager en is er veel concurrentie van andere vrije sector huurwoningen. De bepaling van de grondprijs voor short-stay appartementen is maatwerk. In de praktijk zal de grondprijs in de stadsdelen Centrum en Oud-Zuid voor short-stay appartementen hoger zijn dan de grondprijs voor vrije sector (markt) huurwoningen. In overige delen van Amsterdam zal de grondprijs short-stay gelijk zijn aan de grondprijs vrije sector (markt) huurwoningen.

4.4 Sociale woningbouw algemene beschrijving

De gemeente Amsterdam en de gezamenlijke Amsterdamse woningcorporaties zijn in gesprek over een nieuw akkoord over de productievoorwaarden, de verkoop van sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad, de differentiatie van de nieuwbouwproductie en de aanbiedingsafspraken. Dit akkoord is de opvolger van Bouwen aan de Stad uit 2006. In Bouwen aan de Stad 2006 zijn de grondprijzen voor sociale huurwoningen vastgesteld,

waarbij de hoogte is gedifferentieerd naar de verschillende woningmarktgebieden. Tevens is afgesproken dat de grondprijzen jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de ontwikkelingen van de woningmarkt en de stichtingskosten. Omdat het nieuwe akkoord er nog niet is, borduurt deze brief voort op de afspraken uit 2006. Wanneer het nieuwe akkoord daar aanleiding toe geeft, zal er een toevoeging op de brief verschijnen.

4.5 Sociale woningbouw grondprijzen

Op basis van de actuele marktontwikkelingen worden voor 2011 de grondprijzen voor sociale huurwoningen geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens, de cpi. Voor de periode oktober 2009 – juli 2010[6] bedraagt dit cijfer 0,73%.[7] In het onderstaande overzicht worden de prijzen voor 2011 vermeld.

Tabel 4.5 De grondprijzen van een sociale huurwoning in 2011, met afgekochte erfpacht van 52 jaar.

Woningtype	grondprijs per woning (excl. BTW)
Gebied 1: Centrum,Oud Zuid, Zuideramstel, Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks	€ 31.898
Gebied 2: Westerpark, de Baarsjes, Oost Watergraafsmeer, Uburg, Zeeburgereiland	€ 21.265
Gebied 3: Zuidoost, Geuzenveld Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 14.364

Voor studentenhuisvesting geldt een lagere grondprijs, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenhuisvesting. Ook voor sociale huurwoningen geldt het stadsbrede minimum van € 14.254 excl. BTW per woning. Dit bodembedrag vindt zijn toepassing in uitzonderingsgevallen, bij de grondprijsbepaling van aan sociale huurwoningen verwante functies (bijvoorbeeld woonwagenstandplaatsen).

Tabel 4.6 De grondprijzen per type studentenwoning in 2011, met afgekochte erfpacht van 52 jaar.

Woningtype	grondprijs per zelfstandige studentenwoning (excl. BTW)	grondprijs per onzelfstandige studentenwoning (excl. BTW)
Gebied 1: Centrum,Oud Zuid, Zuideramstel, Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks	€ 15.950	€ 10.633
Gebied 2: Westerpark, de Baarsjes, Oost Watergraafsmeer, Uburg, Zeeburgereiland	€ 10.633	€ 7.088
Gebied 3: Zuidoost, Geuzenveld Slotermeer, Slotervaart Osdorp, Noord, Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 7.177	€ 4.785

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

[6] In de zomer van 2010 zijn een aantal grootstedelijke en coalitieprojecten geschouwd. Ten behoeve van deze schouw zijn de grondopbrengsten opnieuw berekend. De indexatieperiode voor de schouw van 01-10-2009 tot 01-07-2010 is ook gehanteerd als indexatieperiode voor de Grondprijzenbrief 2011.
[7] Bron: CBS.

De grond voor sociale huurwoningen wordt uitgegeven conform de algemene bepalingen voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998. Hierin worden voorwaarden gesteld aan de maximale aanvangshuren. Deze zijn gelijk aan de bereikbaarheidsgrenzen voor de primaire doelgroep cq de afloppingsgrenzen in de Wet op de huurtoeslag. Deze zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens € 511 per maand; voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 548 per maand. Conform de afspraak met de Federatie geldt voor een deel van de woningen een maximale aanvangshuur van € 647. Deze huurgrenzen worden per 1 januari 2011 doc het Ministerie van VROM geïndexeerd. Voor Liburg blijven de referentiehuren van toepassing en deze worden voor 2011 met 1,2% verhoogd.[1]
Indien de erfpachtcanon voor een sociale huurwoning voor 77 jaar wordt afgekocht zal deze 12,5% hoger zijn dan voor de standaard erfpachtperiode bij sociale huurwoningen van 52 jaar. Deze toeslag is gebaseerd op het toeslagpercentage voor verlengde afloop dat geldt in de marktsector, waardit percentage 25% bedraagt.
In de zogenaamde 'convenantgebieden' geldt voor woningcorporaties parallel aan het reguliere grondprijsbeleid het Aanvullend Convenant Erfpacht.
De genoemde sociale grondprijzen gelden ook voor maximaal 500 koopwoningen die gerealiseerd worden in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) conform het Raadsbesluit van 15 december 2004. Bij Raadsbesluit van 10 juni 2009 is deze regeling versoepeld. De termijn waarbinnen de woningen in de MGE-voorraad moeten blijven, is van 30 naar 15 jaar teruggebracht.

[1] In het Coalitieakkoord van de regering is vastgelegd dat de stijging van de huren zal worden gekoppeld aan inflatie. In lijn hiermee is het maximale huurverhogingspercentage voor de periode 1 jul 2010 tot en met 30 juni 2011 bepaald op 1,2%. De stijging van de referentiehuren op Liburg is hieraan afgeleid.
[2] Zie de opmerking in paragraaf 4.4. De huurgrenzen vloeien voort uit Bouwen aan de Stad. Het akkoord heeft naast afspraken over huurgrenzen voor sociale woningbouw ook betrekking op maatschappelijk vastgoed en parkeren.

5 Kantoren en bedrijfsruimte

5.1 Kantoren marktontwikkelingen

De Amsterdamse kantorenvoorraad omvat medio 2010 ruim 7,5 miljoen m². Hiervan staat bijna 1,3 miljoen m² leeg, wat overeenkomt met 17% van de voorraad. Het leegstandsniveau is met circa 200.000 m² toegenomen ten opzichte van 2009. Naast de bestaande kantorenvoorraad beschikte Amsterdam per 1 januari 2010 over een planvoorraad van circa 2 miljoen m² kantoorruimte. Op basis van de aanbevelingen uit de Aanzet tot een Kantorenstrategie[10] en de "projectenschouw"[11] wordt de planvoorraad in de komende periode met circa 1 miljoen m² kantoormeter terug gebracht. Hiermee wordt het planaanbod nauwer afgestemd met de behoefte die in de toekomst verwacht wordt en zal nog maar een beperkt metrage kantoren in de markt gezet worden.

De opname van kantoorruimte in 2010 is, na de scherpe daling in 2009 (-/-35%), gestabiliseerd maar nog steeds aanzienlijk lager dan in 2008. De verwachting is dat dit beeld de komende tijd niet zal veranderen. In 2009 is desondanks nog 246.600 m² kantoorruimte opgeleverd. Een groot deel hiervan is betrokken door bedrijven die ruimte elders in Amsterdam hebben achtergelaten. Deze vervangingsvraag maakt een steeds groter aandeel uit van de opname van Amsterdamse kantorenmarkt tegen over een kleiner wordende uitbreidingsvraag. De vervangingsvraag heeft in veel gevallen geleid tot leegstand in een ander kantoorpand. Dit beeld bevestigt de tweedeling in de markt. Aan de ene kant de kwalitatief laagwaardige (lege) panden die voor lage huren moeizaam en vaak helemaal niet verhuurd worden. Aan de andere kant de nieuwe kantoorpanden die, ondanks de verslechterde situatie, nog steeds relatief snel en voor hoge bedragen worden verhuurd. Voor de uitgiften van grond ten behoeve van kantoren is met name de prijsvorming in dit kwalitatief goede deel van de markt van belang.

Omdat de grondprijzen in 2010 gehandhaafd zijn op het niveau van 2008 (verlengd naar 2009) moeten de verschillende parameters voor grondwaardeontwikkeling van 2011 vergeleken worden met de waarden van 3 jaar geleden. De huurniveaus zijn over deze periode gemiddeld genomen ligt gedaald. Echter, de incentives zijn fors toegenomen tot huurvrije periodes van twee jaar op huurcontracten van tien jaar. In twee jaar tijd zijn de aanvangsrendementen gemiddeld gestegen (0,5% – 1,0%). De stichtingskosten voor kantoren zijn echter met circa 3,3% gedaald. Deze ontwikkelingen komen ook tot uiting in het verder afwaarderen van vastgoed door kantoorbeleggers. Zoals eerder is aangegeven

[10] De problemen op de kantoren markt bevat conjuncturele en structurele elementen. Dit vergde nadere analyse en uitwerken aanpak van problematiek via het opstellen van een kantorenstrategie.

[11] Een actie in het kader van het gezondmaken van het Vereveningsfonds is de zogenoemde "projectenschouw" die in de zomerperiode is gehouden. Een projectenschouw beoogt de programmatische overmaat in de plannen in beeld te brengen en terug te dringen. In augustus 2010 heeft de eerste ronde plaatsgevonden. Twaalf representatieve projecten (die tezamen 63% van de nog te realiseren investeringen en 57% van de nog te realiseren opbrengsten bevatten) zijn programmatisch en financieel doorgerekend, waarbij ook is gekeken of de gevormde reserves en voorzieningen voor de betreffende projecten in het Vereveningsfonds nog actueel zijn of bijstelling vereisen.

is voor de uitgifte van grond ten behoeve van kantoren vooral de prijsvorming in het kwalitatief goede deel van de markt van belang. In de definitieve kantorenstrategie die in voorbereiding is wordt een projectenlijst opgenomen met locaties waar kantoorontwikkeling nog gewenst is.

5.2 Kantoren grondprijs

Over vrijwel de gehele stad zijn de grondprijzen aanzienlijk gedaald. Voor de gebieden met veel kwalitatief laagwaardige panden is de daling scherper dan voor locaties waar relatief veel goede (nieuwe) kantoren staan. Hieronder zijn de bandbreedtes van de grondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties weergegeven.

Tabel 5.1 Indicatie van de bandbreedtes van de grondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties in 2011

Locatie	Grondprijs per m² bvo, excl. BTW
Centrum	€ 420 - € 1.415
Oost	€ 220 - € 1.230
Amstel Businesspark	€ 250 - € 430
Centrumgebied Zuidoost	Ontwikkelingsbedrijf[2]
Amstel III	€ 220 - € 430
Zuidas	€ 700 - € 1.550
Zuid	€ 230 - € 2.165
IJ-oevers	€ 210 - € 1110
Teleport	€ 155 - 580
A10-west	€ 200 - 880
Science Park	€ 255 - 980
Amsterdam-Noord	Ontwikkelingsbedrijf
Alfa driehoek[1] (Haven Amsterdam)	€ 450 - € 550

Voor (solitaire) kantoorruimte gelegen binnen de woonomgeving (en niet in gemengde woonwerkgebieden) geldt een lagere grondprijs om op deze wijze het aanbod van kantoorruimten binnen woongebieden te vergroten. Hiervoor geldt een standaard grondprijs van € 362 per m² bruto vloeroppervlak. In aandachtsgebieden voor stedelijke herstructurering geldt een grondprijs van € 241 per m² bruto vloeroppervlak.

5.3 Bedrijfsruimte marktontwikkelingen

De Amsterdamse bedrijfsruimtemarkt staat er in 2010 iets beter voor dan in 2009. Het aanbod is gedaald en er is meer bedrijfsruimte opgenomen.

[2] Het Ontwikkelingsbedrijf bepaalt voor dit gebied per locatie de grondprijs. Dit wordt gedaan wanneer in een gebied te weinig marktinformatie is, of als de ontwikkelingen in dit gebied te divers zijn om daaruit conclusies te kunnen trekken. Het uitgangspunt bij het bepalen van de grondprijs blijft de genormeerd residuele grondprijsbepaling.

[1] Het terrein valt onder Haven Amsterdam, deze hanteert stringentere voorwaarden in looptijd en gebruik zie hoofdstuk 6.

Tabel 5.2 overzicht aanbod en opname bedrijfsruimte in Amsterdam

	Aanbod	Opname	Verhouding opname/aanbod
1/7/2009	495.600 m²	125.200 m²	26%
1/7/2010	486.100 m²	179.300 m²	37%

Bron: Sprekende Cijfers 2009 en 2010, Dynamis

Bij deze verbetering op de bedrijfsruimtemarkt moet rekening gehouden worden met het feit dat er nog steeds een grote discrepantie is tussen opname en aanbod van bedrijfsruimte. In een gezonde bedrijfsruimtemarkt ligt de verhouding opname/aanbod namelijk rond de 75%. Ruim de helft van het aanbod bevindt zich in Westpoort. Het betreft hier vooral verouderde grootschalige bedrijfsruimte (vanaf 5.000 m²). In Westpoort staat het grootste deel van de voorraad; dit verklaart het aanbod aldaar.

Bij de uitgifte van bedrijventerreinen ten behoeve van nieuwbouw is in de periode 1 januari 2010 t/m 1 september 2010 slechts 3.358 m² (0,3358 hectare) terrein uitgegeven. Het betreft droog en niet-havengerelateerd bedrijfsterrein. In 2009 lag het volume van de uitgifte van bedrijfsterreinen op 12,8 hectare. Door de crisis hadden bedrijven geen uitbreidingsbehoefte, werden plannen uitgesteld of lukte de financiering niet.
Dat de uitgifte op een laag niveau zit, is geen ongunstige ontwikkeling. Gezien het grote aanbod in de bestaande voorraad is uitbreiding van de voorraad in feite niet gewenst. De verwachting is dat als de economie aantrekt de behoefte aan kwalitatief goede bedrijfsruimte zal toenemen. Om te voorkomen dat de tweedeling op de bedrijfsruimtemarkt groter wordt – toenemende vraag naar nieuwe moderne bedrijfsruimte versus groeiend aanbod verouderde bedrijfsruimte – zal de prioriteit voor de komende tijd moeten liggen in de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad, en in bedrijventerreinen.

Hier is op regionaal niveau (PlaBeKa)[1] gevolg aan gegeven door het pilotbureau herstructurering bedrijventerreinen op te richten. Dit bureau zal een groot deel van herstructureringsprojecten binnen de regio begeleiden en ondersteunen. Voor de Metropoolregio Amsterdam is de herstructureringsopgave tot 2030 begroot op zo'n 3.000 hectare. Dit betreft de totale opgave, inclusief facelift, lichte revitalisering en transformatie. De opgave voor Amsterdam bedraagt ongeveer 840 hectare, 28% van het totaal.

Een andere 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 uit zich onder meer in een groter aandeel huurders. Dit gaat ten koste van het aandeel eigenaar/gebruikers, de ontwikkeling van kwalitatief betere panden en de 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.

Het wordt steeds moeilijker om op basis van gerealiseerde huren de huurprijsontwikkeling inzichtelijk te maken. Regelmatig wordt bij bekendmaking van transacties de huren niet

[1] PlaBeKa is een regionaal samenwerkingsverband en staat voor Platform Bedrijventerreinen en Kantorenlocaties.

bekend gemaakt. Indicaties over huren worden om diereden overwegend gebaseerd op vraagbaren. De verwachting voor 2011 is dat er binnen het kleinschalig segment nog ruimte is voor huurgroei. Dit geldt niet voor de overige bedrijfspanden, deze huren zijn gedaald sinds 2008.

De economische vooruitzichten zijn gematigd positief. Verwacht wordt dat daarom het aanbod en opname in 2011 niet substantieel zullen veranderen ten opzichte van 2010. Wel blijft de interesse voor beleggen in bedrijfsruimten toenemen, waardoor de gevraagde brute aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten enigszins zullen stabiliseren. 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%.

5.4 Bedrijfsruimte grondprijs

De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van de locatiekwaliteiten (goede bereikbaarheid, aanwezigheid voorzieningen, liggingten opzichte van de infrastructuur etc.) en het aandeel kantoorvloeroppervlak.
Voor afwijkende vormen van vastgoed op bedrijventerreinen zoals showrooms, periferie detailhandel en co-locaties gelden afwijkende grondprijzen.
De grondprijs voor *bedrijfsruimte* stijgt licht voor aan aantal locaties zoals Amstel III, Sloterdijk III en de IJ-oevers. Dit komt door de te verwachten huurgroei in het nieuwbouwsegment, de daling van de stichtingskosten en de gelijk gebleven aanvangsrendementen.

Tabel 5.2. Indicatie van de bandbreedtes van de grondprijzen voor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in 2011, bij maximaal 30% kantoorruimte, excl. BTW

Locatie	Grondprijs per m²	Locatie	Grondprijs per m²
Sloterdijk I en II	€ 275 - € 325	Buikslotermeer, Cornelis D., NDSM, Hamerstraatgebied, Overhoeks	€ 225 - € 325
Sloterdijk III	€ 200 - € 350	Amstel I en II	€ 275 - € 325
Lutkemeer	€ 300 - € 375	Zuidoost / Amstel II	€ 300 - € 375
Schinkel	€ 275 - € 350	Amstel Businesspark	€ 275 - € 325
Afladrishoek [1]	€ 225 - € 342	Minervahaven [2]	€ 225 - € 335

Evenals voor kantoorruimte geldt ook voor (solitaire) bedrijfsruimten met maximaal 50% kantooroppervlak gelegen binnen de woonomgeving een lagere grondprijs om op deze wijze het aanbod van bedrijfsruimten binnen woongebieden te vergroten. De grondprijs hiervoor is € 155,- per m² bruto vloeroppervlak.

Creatieve industrie
In Amsterdam speelt de creatieve industrie een prominente rol. Het is niet alleen een belangrijke pijler voor de economie, maar is ook van wezenlijk belang voor de identiteit en het imago van Amsterdam. Creatieve industrie is een bijzondere vorm van bedrijvigheid

[1] Het terrein valt onder Haven Amsterdam, deze hanteert stringentere voorwaarden in looptijd en gebruik zie hoofdstuk 6.
[2] Zie bovenstaande voetnoot

die goederen en diensten voortbrengt, die het gevolg zijn van individuele of collectieve creatieve arbeid en ondernemerschap. Inhoud, symboliek en status zijn de belangrijkste elementen van deze goederen en diensten. Ze worden gekocht of gebruikt, omdat ze een bepaalde gevoelswaarde creëren. Op basis daarvan ontstaat een ervaring. Daarmee speelt de creatieve industrie een belangrijke rol in ontwikkeling en onderhoud van levensstijlen en culturele identiteiten in de samenleving.

Bij creatieve industrie kan aan de volgende branches worden gedacht:

- Kunsten (podiumkunsten, scheppende kunsten, dienstverlening voor kunstbeoefening, galeriëen etc.);
- Media en entertainment (uitgeverijen, journalistiek, fotografie, filmindustrie, radio en televisie etc.);
- Creatieve zakelijke dienstverlening (reclame, interieur- en modeontwerp, architectuur en stedenbouw etc.).

Door globalisering en automatisering is het ruimtegebruik bij veel bedrijven in de creatieve industrie veranderd. Veel bedrijven zijn zich steeds meer gaan richten op bureaugebonden werkzaamheden zoals marketing, beleid, research en development, terwijl de echte productie wordt geautomatiseerd of uitbesteed. Als gevolg van bovengenoemde ontwikkeling is er een verschuiving ontstaan in de ruimtebehoefte. Het aandeel kantoor wordt groter, waardoor er geen sprake meer is van een traditioneel bedrijfspand. Voornamelijk in de branches 'media en entertainment' en 'creatieve zakelijke dienstverlening' is deze trend duidelijk herkenbaar.

Grondprijsbepaling creatieve industrie

Voor de creatieve industrie geldt geen apart grondprijsbeleid. De hoogte van de grondprijzen voor de creatieve industrie wordt bepaald door de feitelijke verhouding tussen kantoor- en bedrijfsruimte in het gebouw. De aard en het gebruik van de ruimte bepalen hoe de grondprijs wordt berekend. Een creatief bedrijf dat valt binnen de branche "creatieve zakelijke dienstverlening" zal in de regel een hogere grondprijs hebben dan een bedrijfsinstelling welke valt binnen de branche "kunsten". Dit is een direct gevolg van de residuele waardeberekening die wordt toegepast bij het bepalen van de grondprijs.

6 Haventerreinen

6.1 Marktontwikkelingen

In het licht van de crisis was 2009 een positief jaar. De overslag daalde bij Zeehavens Amsterdam met 3,1% naar 86,7Mton. Het marktaandeel van Zeehavens Amsterdam is gestegen naar 8,1%. Zij is daarmee Marseille voorbijgestreefd en ze kan zich na Rotterdam, Antwerpen en Hamburg de vierde haven van Europa noemen. De overslag van containers en droge bulk daalde maar de groei in olieproducten heeft dat voor een groot deel gecompenseerd. Het geeft de kracht weer van een haven met diversiteit aan goederenstromen. Voor 2010 wordt een licht lagere overslag verwacht en wordt gestreefd naar het handhaven van de huidige marktpositie.

In het havengebied van Amsterdam wordt op dit moment fors geïnvesteerd door de oliesector. Daarnaast zijn er onder andere twee biodiesel fabrieken in aanbouw. Met de komst van de Tweede Coentunnel en de Westrandweg neemt ook de belangstelling voor het logistieke industrieterrein Afdaspark toe. In 2009 is in totaal 20,7 hectare uitgegeven. In 2010 zal naar verwachting 20 hectare grond worden uitgegeven.

De Stadhaven Minerva ondergaat een transformatie van grootschalig werkgebied (haventerrein) naar stedelijk bedrijventerrein. De belangrijkste speerpunten binnen de ambitie van de herstructurering van dit bedrijventerrein zijn het verbeteren van het economische profiel, het verwijderen van de ruimtelijke- en verkeersstructuur en het verbeteren van de beeldkwaliteit en uitstraling. De locatiekwaliteit van de Stadhaven Minerva is de ligging aan het water, het zicht op havenactiviteiten en de nabije aanwezigheid van de binnenstad. Binnen het economische profiel is er bijzondere aandacht voor combinaties van kleinschalige stedsgeoriënteerde en creatieve bedrijvigheid. In 2009 en de eerste helft van 2010 is voor circa 30.000m^2 bvo aan bedrijfsruimte in ontwikkeling genomen.

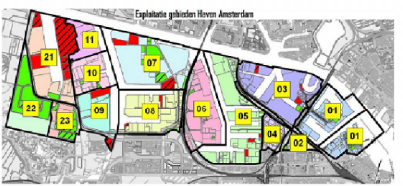
6.2 Grondprijzen voor haventerreinen

Algemeen
Vanuit de Havenvisie wil de Gemeenteraad graag sturing geven aan de uitgifte van grond en het juiste bedrijf op de juiste plaats vestigen. Grondprijsbeleid is één van de sturingsinstrumenten voor Haven Amsterdam. Samen met een selectief uitgiftebeleid, bestemmingsplannen gemeente, een milieubeleidsplan en een ambitie tot intensief ruimtegebruik biedt het huidige grondprijsbeleid voldoende mogelijkheid om verstandig met het schaarste vraagstuk om te kunnen gaan en tegelijkertijd concurrerend te kunnen blijven opereren in de (internationale markt.

Het selectief uitgiftebeleid van Haven Amsterdam wijkt af van het beleid dat in andere delen van de stad wordt gehanteerd. Belangrijke verschillen die bij de uitgifte van terreinen in de Amsterdamse haven gelden, zijn:

Erfpachtrechten worden nu voor maximaal 50 jaar uitgegeven. Bij nieuwe uitgiftes kunnen kortere termijnen worden gehanteerd. In andere delen van Amsterdam worden voortdurende rechten van erfpacht met een onbepaalde looptijd uitgegeven, opgedeeld in administratieve tijdvakken van 50 jaar;
Uitgeven van terrein in huur; Naast het uitgeven van grond in erfpacht worden in de haven regelmatig terreinen in huur uitgegeven, dit zijn vooral natte terreinen. In de toekomst wil Haven Amsterdam vaker dergelijke terreinen in huur uitgeven. Bedrijven die zich in de Amsterdamse haven vestigen dienen havengerelateerde activiteiten te hebben. Bestemmingen als 'detailhandel' en 'wonen' worden niet toegestaan, enkele uitzonderingen daargelaten.

Binnen de Gemeente hanteert Haven Amsterdam voor huur en erfpacht van haar exploitatiegebieden (zie tekening hieronder) specifeke Algemene en Bijzondere Voorwaarden. De Algemene Voorwaarden zijn voor het laatst gewijzigd in 2007 en zijn op te vragen bij de Commerciële Sector van Haven Amsterdam.



Haven Amsterdam bereken voor elke individuele uitgifte de grondprijs. De grondprijzen variëren naar gelang de branche waarin het bedrijf actief is. Uitgangspunt hierbij zijn de prijzen van concurrerende bedrijfsterreinen, zowel in andere havens, als de prijzen van aanpalende bedrijfsterreinen in de regio. Bij de vaststelling wordt bovendien rekening gehouden met de kwaliteit van de terreinen en het karakter (bijvoorbeeld zichtlocaties) van de terreinen, natte (oevergebonden en havengerelateerde) en droge terreinen. Naast huur en erfpacht realiseert de haven extra inkomsten uit haar natte bedrijfsterreinen via het zeehavengeld. Het zeehavengeld draagt voor circa 40% bij aan de totale inkomsten

Vestigingsbeleid
De uit te geven ruimte in de Amsterdamse haven is schaars. Deze schaarste is een gevolg van het succes waarmee Haven Amsterdam de afgelopen jaren bedrijven heeft weten aan te trekken. Daarom is Haven Amsterdam selectief in de uitgifte van grond.

Het vestigingsbeleid van Haven Amsterdam is erop gericht de haven van Amsterdam tot een duurzame, concurrerende vestigingslocatie te maken en een internationaal logistiek knooppunt. Naast het zoveel mogelijk rekening houden met de wensen van de klant, probeert Haven Amsterdam vooral die havengerelateerde bedrijven te vestigen die een

grote toegevoegde waarde hebben voor de haven regionaal geheel. Hierbij wordt gestreefd naar een optimale inpassing van ieder bedrijf in de havenomgeving.

Afwegingskader

Haven Amsterdam hanteert bij de uitgifte van terreinen een afwegingskader om te komen tot zorgvuldige besluitvorming. Hierbij spelen een aantal aspecten een rol, die gezamenlijk moeten bijdragen aan het realiseren van concurrerend havencluster.



Indien een partij past binnen de bestemmingsplannen voor Westpoort, dan komt het in aanmerking voor eventuele vestiging in het Havengebied. Vooralgaand aan een uiteindelijke aanbieding aan een klant wordt het afwegingskader gevolgd. Het is dus mogelijk, dat hoewel een klant past binnen het bestemmingsplan, dat het onvoldoende toegevoegde waarde biedt voor het havencluster, danwel dat er geen juiste locatie gevonden kan worden. In dergelijke gevallen kan alsnog worden afgezien van het doen van een aanbieding.

Grondprijzen voor oevergebonden en havengerelateerde bedrijventerreinen

De grondprijs voor oevergebonden en havengerelateerde bedrijventerreinen voor 2011 wordt niet aangepast en wordt gelijkgehouden aan de grondprijs 2010.
Wanneer haventerreinen niet gebruikt worden voor havengerelateerde activiteiten wordt, dat verdroogleg genoemd. Om verdroogleg tegen te gaan worden prestatiegerichte contracten ingevoerd. In de contracten worden afspraken gemaakt over een minimaal te behalen goederenoverslag op jaarbasis. Indien de minimale overslag niet wordt gehaald, dan wordt een toeslag in rekening gebracht en ontstaat de mogelijkheid om het contract van huur of erfpacht te ontbinden. De contracten gaan gelden voor nieuwe bedrijven en bij verlenging of wijziging van bestaande overeenkomsten. Hiermee wordt intensief terreingebruik gestimuleerd en benadrukt dat het terrein in overeenstemming met de erop geldende bestemming wordt gebruikt. Bestaande bedrijven worden actief benaderd om te intensiveren en meer overslag per vierkante meter te genereren.

Grondprijzen voor droge bedrijventerreinen

De grondprijs voor droge bedrijventerreinen voor 2011 wordt niet aangepast en wordt gelijkgehouden aan de grondprijs 2010.
Het uitgiftebeleid voor droge bedrijventerreinen is selectiever gevoerden, primair worden deze terreinen uitgegeven aan havengebonden bedrijven met bedrijfsactiviteiten die de haven in de rol van internationaal logistiek knooppunt versterken.

7 Detailhandel en horeca

7.1 Marktontwikkelingen detailhandel

Hoewel de ergste daling achter de rug is nemen de consumentenuitgaven als gevolg van de economische crisis nog steeds iets af en daarmee loopt de detailhandelsomzet, voornamelijk in de non-food sector, terug. Vooral voor de meest gevoelige branches, zoals de woninginrichting en consumentenelektronica, blijft het een moeilijke tijd. Supermarkten zien nog een lichte omzetstijging maar nieuwe prijsoorlogen liggen op de loer wat de omzet onder druk zal gaan zetten.

De vraag naar winkelvastgoed op A-locaties blijft onverminderd hoog. Vooral grote winkelpanden zijn erg populair. Dit wordt mede ondersteund doordat de internationalisering doorzet. Hierdoor komen nog steeds nieuwe internationale keten s naar Nederland die winkelruimten op de A-locaties zoeken. De Kalverstraat is de duurste A-locatie van Nederland. De leegstand is laag en op de top locaties lopen de huren op tot € 2.300 per m² verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. Hoewel er sprake is van een lichte huurtoename is er gecentreerd voor inflatie sprake van een lichte daling.

De B en C-locaties in de kernwinkelgebieden en de kleinere buurtcentra laten een geheel andere marktdynamiek zien. De trend van verminderde vraag naar winkelruimte, dalende huren en toegenomen leegstand op deze locaties heeft zich enige jaren geleden in gang gezet. De toename van de omzetten van internetwinkels en de afgenomen consumentenbestedingen van de afgelopen periode hebben deze neergaande trend alleen maar kracht bijgezet.

Ook voor de PDV (Perifere detailhandelsvestigingen) zijn de gevolgen van het verslechterde economische klimaat onmiskenbaar. De woonwinkels zijn hard getroffen door de daling in consumentenuitgaven.

7.2 Grondprijs detailhandel

Ten opzichte van vorig jaar heeft de beleggingsmarkt voor winkels op top locaties zich snel hersteld. Deze locaties worden als relatief veilige belegging gezien waardoor deze in de belangstelling staan van beleggers met beschikbaar kapitaal. Dit heeft tot gevolg dat de aanvangsrendementen stabiliseren en zelfs weer onder druk staan. Een daling van deze aanvangsrendementen blijft echter voorals nog uit doordat er matige verwachtingen zijn over de waardegroei. Dit betekent een stabilisering van de grondprijzen ten opzichte van de grondprijzen in 2010.

Tabel 7.1 Indicatie van de bandbreedtes van grondprijzen per type winkelgebied in 2011, excl. BTW

Locatie	Grondprijs per m² bvo
Kernwinkelapparaat (bijv. Kalverstraat)	€ 2.200 - € 23.500
Stadsdeelniveau (bijv. Buikslotermeerplein, Oedoppplein, Ademse Poort)	€ 1.200 - € 7.500
Wijkniveau (bijv. Waterlandplein, Reigersbos, Ganzenhoef)	€ 574 - € 1.500
Buurtniveau (bijv. Burg. Roelfstraat, Postjesweg)	€ 340 - € 950
Perifere detailhandel (bijv. Molukkenstraat, Klaprozenweg)	€ 227 - € 650

Evenals voor kantoorruimte en bedrijfsruimte geldt ook voor detailhandel een standaard lage grondprijs voor vestigingen in woongebieden. Sinds 2007 worden deze standaard grondprijzen jaarlijks geïndexeerd. De basis voor de indexering is het consumentenprijsindexcijfer (cpi) voor alle huishoudens. De grondprijs voor detailhandel vestigingen in woongebieden bedraagt hierdoor met ingang van 1 januari 2011 € 362 per m² bruto vloeroppervlak en in aandachtsgebieden voor de stedelijke herstructurering € 241 per m² bruto vloeroppervlak.

7.3 Horeca marktontwikkelingen

In het tweede kwartaal van 2010 heeft de horeca beter gepresteerd dan in de voorgaande vijf kwartalen. Toch is er nog sprake van een omzetdaling, maar deze is minder groot in vergelijking met het afgelopen jaar.

Van alle branches in de horeca heeft de restaurantsector de meeste last gehad van de economische crisis. Toch zijn er signalen dat het dieptepunt voor restaurants achter de rug is. Consumenten en bedrijven lijken over de ergste schrik van de recessie heen te zijn. De economie trekt weer langzaam aan wat hopelijk zal leiden tot meer restaurant bezoeken. Verwacht wordt dat in de loop van 2011 een eind komt aan de omzetkrimp. Echter een stijging van de omzet zit er nog niet in. Omdat de omzet is gedaald, is de uitdaging voor de komende tijd het verhogen van de bestedingen per gast. Een goede prijs/kwaliteit verhouding is daarbij een belangrijk instrument. Ook werken zaken als service, beleving en de aanwezigheid van een goed terras door in de omzet. Vooral door het rookverbod is het belang van een terras toegenomen. Mensen zoeken liever een restaurant met een terras op waar dus buiten gerookt mag worden.

In tegenstelling tot het restaurantwezen heeft de fastfoodsector minder last van de crisis. Consumenten kiezen nu vaker voor een 'goedkopere' versie van buitenhuisconsumptie. Hierdoor hebben ze vooral marktaandeel gewonnen ten koste van restaurants. Terwijl aan de andere kant ze juist omzet hebben ingeleverd aan supermarkten. Dit is met name veroorzaakt door de zondagopenstelling van supermarkten. De omzet in 2010 is stabiel en de verwachting is dat dit in 2011 op hetzelfde niveau blijft. Echter, het rendement staat onder druk door stijgende bedrijfskosten. Kostenbesparingen en het verhogen van de gemiddelde bestedingen per klant zijn belangrijke speerpunten voor de komende tijd.

7.4 Horeca grondprijs

De grondprijzen voor horecagelegenheden worden residueel bepaald. Hierbij zijn het type horeca en de locatie bepalend voor de grondwaarde. Voor terrassen bij

horecagelegenheden, die in erfpacht worden uitgegeven gelden aangepaste grondprijzen. De gevolgen van de marktontwikkelingen wisselen per sector binnen de horeca. Dit kan leiden tot een bijstelling van de grondprijs, zowel naar boven als naar beneden.

7.5 Hotels marktontwikkelingen

De hotelbranche is nog niet hersteld van teruggang in bezettingsgraden en kamerprijzen de afgelopen jaren. De bezettingsgraden bevinden zich op het laagste punt sinds 1994. In Amsterdam liggen de kamerprijzen onder het niveau van de kamerprijzen in 1999 (gecorrigeerd voor inflatie) waarmee de gestage groei in kamerprijzen van de afgelopen 10 jaar teniet is gedaan. Ook het operationele resultaat van hotels ligt hierdoor gemiddeld lager. De teruggang wordt vooral veroorzaakt door de zakelijke reiziger. Als gevolg van de economische crisis komen er minder zakelijke reizigers naar Amsterdam. De toeristische sector is traditioneel minder gevoelig voor een economische neergang. De kamerprijzen staan onder druk doordat de zakenman traditioneel meer voor een kamer betaalt dan de toerist. Ook heeft de wijdverbreide "social media" impact op de branche en kamperprijzen omdat kamerprijzen transparanter zijn dan ooit en de beoordeling / waardering van het product op internet belangrijker is dan de sterren op de deur.

De hotelmarkt is conjunctuurgevoelig. Met het bepalen van de waarde, en dus ook de grondwaarde, wordt daarom rekening gehouden met de verwachtingen op de lange termijn. De verwachting is dat de toename van de mobiliteit van de bevolking een toename van het aantal bezoeken aan Amsterdam is te verwachten. De waarde van een hotel, en dus ook de grondwaarde, volgt daardoor niet de schommelingen in de hotelmarkt zoals die waarneembaar zijn in bijvoorbeeld de bezettingsgraad en kamerprijzen. Voor het bepalen van de grondprijzen worden daarom langjarig gemiddelde gebruikt van deze kengetallen.

De grondprijzen voor *hotels* worden eveneens residueel bepaald. Bepalend voor de grondprijs zijn de volgende elementen:

- stersegment (gebaseerd op de normen van 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 .

Short stay – long stay

Er zijn twee vormen van short-stay te onderscheiden:

- short-stay: een woningeigenaar verhuurt een woning langer dan een week of korter dan zes maanden (zie paragraaf 4.3);
- long-stay: een hotelexploitant verhuurt een kamer/appartement langer dan een week of korter dan zes maanden. De grondprijs is in hoge mate afhankelijk van de locatiekenmerken (zoals ligging ten opzichte van openbaar vervoer, snelwegen, centrum etc.) en per locatie is de bandbreedte die wordt gehanteerd dan ook aanmerkelijk kleiner. Toplocaties zoals de Zuidas en het centrum van Amsterdam bevinden zich in de bovenkant van de bandbreedte terwijl een locatie ver buiten

de ring (bovendien slecht bereikbaar per openbaar vervoer en auto) zich aan de onderzijde van de bandbreedte bevindt.

7.6 Hotels grondprijs

De grondprijzen zijn over het algemeen licht gedaald. Grondprijzen voor hotels worden altijd op basis van maatwerk bepaald. De bandbreedte van grondprijzen voor hotels met drie of meer sterren is weergegeven in de tabel 7.2. De grondprijzen van hotels in het segment tot en met twee sterren zijn zeer locatiesafhankelijk en het is niet mogelijk hierop vooraf een bandbreedte voor te geven. Ook voor bijzondere hotelconcepten, zoals jeugdherbergen, hotelscholen en zogenaamde extended-stay faciliteiten kunnen de grondprijzen buiten de gegeven brandbreedte vallen.

Tabel 7.2 Indicatie van de grondprijzen voor hotels in 2011, per m² bvo exclusief BTW.

Classificatie conform de Nederlandse Hotel Classificatie	grondwaarde (m² bvo)
☐☐☐	€ 325 - € 550
☐☐☐☐	€ 350 - € 650
☐☐☐☐☐	€ 400 - € 850

Grondprijs long – stay
De long-stay appartementen worden verhuurd en beheerd door een hotelexploitant. De bepaling van de grondprijzen voor long-stay appartementen is maatwerk. Veelal zal de grondprijs in de stadsdelen Centrum en Oud-Zuid gelijk liggen aan de grondprijs van short-stay appartementen.

8 Cultuur & ontspanning / sport en recreatie

8.1 Inleiding

Cultuur & ontspanning /sport en recreatie zijn bestemmingen voor maatschappelijke en commerciële vrijetijdsvoorzieningen, die activiteiten aanbieden om de consument te vermaken. Het gaat hierbij veelal om amusementsvoorzieningen, sportvoorzieningen en culturele en uitgaansvoorzieningen, die op maatschappelijke of commerciële wijze geëxploiteerd worden. Dit houdt in veel gevallen in dat de consument entree of abonnementgelden dient te betalen voor deze voorzieningen. Voorbeelden van cultuur & ontspanning / sport en recreatie zijn: kartbaan, skihal, bowling, museum, theater, stadsschouwburg, lasergame, golfbaan, voetbalveld,automatenhal, snookercentrum, camping, squashbaan, fitnesscentrum, jachthaven, bioscoop, feestzaal.

In de afgelopen jaren zijn consumenten een belangrijk deel van hun tijd buitenshuis gaan doorbrengen. Hoewel de bestedingen de laatste jaren zijn gestegen is de beschikbare vrije tijd in deze periode juist afgenomen. De combinatie van meer bestedingen en minder vrije tijd heeft geleid tot hogere eisen aan de vrijetijdsbesteding. De groeiende groep 55-plussers heeft tijd en geld en willen hiervoor kwaliteit en comfort terug. Jongeren, die ook steeds meer te besteden hebben, willen vermaakt worden met unieke evenementen. De hogere eisen en bestedingen zorgen voor schaalvergroting en professionalisering in de branche. Ook treden er steeds meer professionele buitenlandse aanbieders tot de markt toe. De uitgaven aan vrijetijdsbestedingen zijn conjunctuurgevoelig, het verminderde consumentenvertrouwen van de afgelopen periode heeft dan ook nadelige effecten voor deze branche. Daar staat tegenover dat veel Nederlanders er voor gekozen hebben om met de vakantie in eigen land te blijven of te vervangen door uitstapjes in Nederland.

8.2 Cultuur & ontspanning / sport en recreatie marktsector grondprijzen

Voor het grondprijsbeleid wordt onderscheid gemaakt in de drie bestemmingen cultuur & ontspanning, sport en recreatie op basis van het commerciele karakter en de openbaarheid van deze voorzieningen. Bij de bepaling van de grondprijzen voor cultuur & ontspanning, sport en recreatie wordt allereerst gekeken of (delen van) het vastgoed te kenmerken is als een andere vorm van vastgoed. Dit betekent dat die delen van het vastgoed die te kenmerken zijn als normale kantoor-, congres-, winkel- en horecaruimten grondprijzen krijgen zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn aangegeven. Voor die delen die expliciet gebruikt worden ten behoeve van cultuur & ontspanning, sport en recreatie geldt een eigen grondprijs.

Bij de grondprijsbepaling is daarom inzicht nodig in de opbrengsten- en kostenkant. De opbrengstenkant van cultuur & ontspanning, sport en recreatie wordt grotendeels door

entreeabonnementsgelden bepaald (65%-75%), hoewel (ondersteunende) horeca een steeds grotere rol is gaan spelen (25%-35%). Het rendement van cultuur & ontspanning, sport en recreatie is voornamelijk afhankelijk van de kosten. Vanwege het arbeidsintensieve karakter zijn de personeelskosten (inclusief ondernemersinkomen) relatief hoog. Daarnaast zijn door het specifieke karakter van veel cultuur & ontspanning, sport en recreatie producten, de hoge dynamiek in de sector en het relatief hoge investeringsrisico, de afschrijvingskosten hoog. Als uitvloeisel daarvan zijn rentekosten en rendementsnormen relatief hoog. Het is niet mogelijk te spreken van een uniforme opbrengsten- en kostenstructuur, daarvoor zijn de verschillen tussen de diverse cultuur & ontspanning, sport- en recreatievormen te groot. In tegenstelling tot de meeste andere vormen van vastgoed zijn er beperkte marktgegevens voor cultuur & ontspanning, sport en recreatie voorhanden. Dit betekent dat er per specifiek geval een inschatting zal moeten worden gemaakt ten aanzien van de investering, de omzet, de kosten en de rendementseisen. Drie basiselementen staan bij de grondprijsbepaling voorop: bebouwingsdichtheid en schaalgrootte, de verwevenheid met overige functies en het exploitatieresultaat van de cultuur & ontspanning, sport en recreatie voorziening. Andere elementen die worden meegenomen in de grondprijsbepaling zijn: locatie, schaalgrootte van de activiteiten, verzorgingsgebied, bezoekersintensiteit en openingstijden.

8.3 Cultuur & ontspanning / sport en recreatie (exclusief marktsector) grondprijs

Bij de bepaling van de grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemmingen cultuur & ontspanning / sport en recreatie wordt allereerst gekeken of (delen van) het vastgoed te kenmerken is als een andere vorm van vastgoed. Dit betekent dat die delen van het vastgoed die zijn te kenmerken als normale kantoor-, congres-, winkel- en horeca ruimten grondprijzen krijgen zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn aangegeven. Voor die delen die expliciet gebruikt worden ten behoeve van maatschappelijke gebruik gelden andere grondprijzen.

Het grondprijsbeleid voor cultuur & ontspanning / sport en recreatie sluit nauwaan op het beleid voor overige functies. Dit betekent dat voor alle delen van dit type vastgoed die niet als normale kantoor-, winkel-, congres- en horecaruimten gekenmerkt worden of als commerciële voorziening binnen de bestemmingen cultuur & ontspanning / sport en recreatie een vaste standaard eenheidsprijs geldt. Hierbij geldt tevens dat er sprake moet zijn van een bedrijfsvoering zonder winstoogmerk. Voor deze maatschappelijke voorzieningen geldt voor 2011 een grondprijs van € 155 per m² bruto vloeroppervlak, exclusief BTW.

9 Overige functies

9.1 Algemene beschrijving

Naast de hoofdfuncties van het grondprijsbeleid, die in de vorige hoofdstukken aan de orde kwamen, is in Amsterdam vraag naar grond voor een grote diversiteit aan overige functies. Het gaat hierbij om de volgende twee groepen voorzieningen:

Sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals overheidsvoorzieningen (bijvoorbeeld brandweerkazerne, politiebureau, publieksfuncties bij stadsdeelkantoren), onderwijsvoorzieningen, kinderopvangvoorzieningen, medische voorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen;

Infrastructuren en nutsvoorzieningen zoals wegen, fietspaden, stoepen, hoolwaterzuiveringsinstallatie, elektriciteitcentrale.

9.2 Grondprijs

Voor de categorie overige functies gelden vaste grondprijzen, die niet resideel bepaald zijn. Hierbij geldt dat alle delen van het vastgoed die zijn te kenmerken als normale kantoor-, congres-, winkel- en horeca-ruimten grondprijzen krijgen zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn aangegeven. Voor de resterende delen van het vastgoed, die expliciet gebruikt worden ten behoeve van overige functies, geldt een standaard grondprijs.

Met ingang van 2005 worden de vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen jaarlijks geïndexeerd. In het verlengde hiervan wordt ook de sociale grondprijs voor overige functies geïndexeerd. De basis voor de indexering is het consumenten prijsindexcijfer voor alle huishoudens. De grondprijs voor overige functies bedraagt daarom met ingang van 1 januari 2011 € 155 per m² bruto vloeroppervlak.

Afhankelijk van het aantal lagen waarin een 'overige functie' gerealiseerd wordt, kan een lagenfactor gelden. Tevens kan een korting gegeven worden voor de onbebouwde ruimte, indien hiervan sprake is.

Stadsdeelkantoren werden tot en met 2005 binnen het grondprijsbeleid geheel gezien als sociaal-maatschappelijke voorziening, waarvoor de standaard grondprijs geldig was. Vanaf 2006 worden alleen de publieksfuncties binnen het stadsdeelkantoor bestempeld als sociaal-maatschappelijke voorziening. Daarvoor geldt per 1 januari 2011 een standaard grondprijs van € 155 per m² bruto vloeroppervlak. De overige delen van een stadsdeelkantoor worden bestemd als normaal kantoor, met de daarbij behorende grondprijs op een desbetreffende locatie (zie hoofdsluk 5).

10 Parkeren

10.1 Algemene beschrijving

Parkeren is een zelfstandige functie die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is en vaak als onderdeel van een (gebiedsjontwikkeling 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 dagdeel) tarief
4. parkeerplaatsen worden geëxploiteerd door een combinatie van de bovengenoemde exploitatievormen;

Iedere functie die in 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. Doordat de parkeerplaatsen efficiënter worden gebruikt (het zogenaamde dubbelgebruik) zijn de parkeerplaatsen meer waard. Op die manier wordt het mogelijk ook duurdere parkeeroplossingen te realiseren zonder dat er een tekort ontstaat. Ten behoeve van het bepalen van de grondprijs wordt er door het Ontwikkelingsbedrijf beoordeeld of in een ruimtelijk plan intensiever 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 grondwaarde dan zonder dubbelgebruik.

Indien het parkeren geen zelfstandige functie is, wordt er geen aparte grondprijs berekend. Dit is doorgaans 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.

10.2 Grondprijs

De grondprijs voor parkeren wordt residueel bepaald. De locatie (inclusief locatieafhankelijke factoren zoals het vigerende parkeerregime), 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. In het Programma Akkoord is vastgelegd dat de parkeerbelastingtarieven in de openbare ruimte gedurende de collegeperiode niet zullen worden aangepast. Dit is een breuk met het beleid van het vorige college die deze tarieven harder liet stijgen dan de inflatie. Het vooruitzicht van stabiele parkeertarieven heeft ook gevolgen voor de waarde van parkeervoorzieningen en dus de grondwaarde. Waar eerst werd uitgegaan van gestaag stijgende tarieven boven inflatie wordt nu uitgegaan stabiele tarieven de aankomende college periode. Dit heeft op verschillende locaties geleid tot lagere grondprijzen voor parkeervoorzieningen dan waar vorig jaar vanuit werd gegaan.
Het tarief de prijs die na realisatie in rekening wordt gebracht 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) en gebouwd parkeren op maaiveld of inpandig (niet verdiept parkeren, half verdiept parkeren of geheel verdiept parkeren).
De vaststelling van de grondprijs voor parkeren is in de praktijk veelal maatwerk. Op sommige locaties is op voorhand al bekend dat bij gebouwd parkeren de opbrengsten niet hoger zullen zijn dan de kosten. Vanuit een residuele benadering is de grondprijs nihil. Maar conform fiscale wetgeving moet de grondprijs minimaal gelijk zijn aan de waarde in het economische verkeer (wvv). Een waarde van nihil wordt hierbij door de belastingdienst niet geaccepteerd waardoor er een financieel nadeel ontstaat bij zowel de gemeente als de ontwikkelaar. Daarom is er een minimale grondprijs van toepassing voor parkeren van € 1.600 per parkeerplaats.
De wijze waarop de grondprijs per parkeerplaats en bijbehorende functie en bouwvorm (gebouwd of ongebouwd parkeren) wordt bepaald, staat weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 10.1. Wijze van grondprijsbepaling voor parkeren in 2011

Parkeren ten behoeve van:	Parkeren op maaiveld Ongebouwd	Parkeren gebouwd
Wonen	maatwerk, minimaal m² grondprijs van functie x 0,2	maatwerk, minimaal € 1.600
Kantoren + kantoorachtig gebruik (> 50% kantoor)	maatwerk, minimaal m² grondprijs van functie	maatwerk, minimaal € 1.600
Overig commercieel	maatwerk, minimaal m² grondprijs van functie	maatwerk, minimaal € 1.600
Niet-commercieel	maatwerk, minimaal m² grondprijs van functie x 0,2	maatwerk, minimaal € 1.600
Zelfstandige garages	n.vt.	maatwerk, minimaal € 1.600

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

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.

Bijlage 1 Voorbeeld residuele grondprijsberekening

In deze figuren worden een of meer waarden gewijzigd, waardoor de hefboomwerking zichtbaar wordt die het effect is van deze wijziging. Het voorbeeld is vooral van toepassing voor de functie woningbouw in de marktsector. Voor de andere vastgoedsoorten kan een soortgelijke berekening worden gemaakt waarbij in plaats van met marktwaarde met huurwaarde of bruto-aanvangsrendement wordt gewerkt.

Figuur 1. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde

Marktsegment X		Bedrag m² Brutovloeroppervlakte
Marktwaarde		500
Stichtingskosten	-/-	400
Residuele grondwaarde		100

Figuur 2. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde met stijging van marktwaarde met 10%

Marktsegment X		Bedrag m² Brutovloeroppervlakte	% wijziging
Marktwaarde		550	10%
Stichtingskosten	-/-	400	0%
Residuele grondwaarde		150	50%

In figuur 2 stijgt de marktwaarde ten opzichte van figuur 1. met 10%. Dit leidt, bij gelijkblijvende stichtingskosten, tot een stijging in de residuele grondwaarde met 50%. Er is dus sprake van een hefboomwerking, de stijging in marktwaarde leidt tot een procentueel hogere stijging van de grondwaarde als de stichtingskosten op hetzelfde niveau blijven.

Figuur 3. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde met stijging van stichtingskosten met 10%

Marktsegment X		Bedrag m² Brutovloeroppervlakte	% wijziging
Marktwaarde		500	0%
Stichtingskosten	-/-	440	10%
Residuele grondwaarde		60	- 40%

In figuur 3 stijgt de stichtingskosten ten opzichte van figuur 1. met 10%. Dit leidt, bij een gelijkblijvende marktwaarde, tot een daling in de residuele grondwaarde met 40%.

Figuur 4. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde met daling van marktwaarde met 10% en daling van stichtingskosten met 5%

Marktsegment X		Bedrag m² Brutovloeroppervlakte	% wijziging
Marktwaarde		450	- 10%
Stichtingskosten	-/-	380	- 5%
Residuele grondwaarde		70	-30%

In figuur 4. daalt de marktwaarde ten opzichte van figuur 1. met 10%, ook dalen de stichtingskosten met 5%. Dit leidt tot een daling in de residuele grondwaarde met 30%. Ook hier is de hefboomwerking zichtbaar.

Bijlage 2 Bouwenvelopsystematiek

Na vaststelling van het investeringsbesluit voor een locatie, inclusief de bijbehorende grondexploitatie, worden in principe één of meer bouwenvelopovereenkomsten gesloten tussen gemeente en ontwikkelende partij(en). In de bouwenvelopovereenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder realisering van het vastgoed plaats zal vinden, inclusief de grondwaarde, die de basis vormt voor de door de ontwikkelaar aan de gemeente te betalen canon of vooruitbetaling van canonbetaling middels afkoopsom. Deze bouwenvelopovereenkomst wordt gemaakt in een relatief vroeg stadium van het planvormingsproces. In zo'n overeenkomst wordt onder meer de planning voor de bouwplanontwikkeling en bouwin relatie tot de bouwrijpe levering en de overige door de gemeente uit te voeren acties.

Afhankelijk van de gekozen selectiemethode komt er een niet onderhandelbare grondwaarde tot stand:

- Indien de grondwaarde een selectiecriterium is, worden de ontwikkelaars uitgenodigd bij hun inschrijving een grondwaarde te bieden. Gunning vindt in beginsel alleen plaats als de geboden grondwaarde ten minste gelijk is aan de voor de grondexploitatie vereiste, op basis van de vastgoedscan vastgestelde grondwaarde;
- indien de grondwaarde geen selectiecriterium is, wordt de grondwaarde wederom op basis van het maatgevende programma uit de vastgoedscan door de gemeente vastgesteld grondwaarde op basis van de genormeerde residuele grondprijzen voor alle in de bouwenvelop opgenomen commerciele functies en/of vaste grondprijzen voor alle sociaal-maatschappelijke functies.

De aldus tot stand gekomen grondwaarde is vervolgens gedurende de volle looptijd van het ontwikkel- en realiseringstraject niet meer onderhandelbaar en wordt tussentijds slechts aangepast aan de geldontwaarding (Vpi). De bouwenvelopovereenkomst die het kader voor de grondwaarde vormt is ook een vast gegeven en niet meer onderhandelbaar. De globaliteit van de bouwenvelop laat nog mogelijkheden open voor optimalisering van programma en ontwerp en daarmee van opbrengsten, waarvoor geen extra grondwaarde in rekening wordt gebracht. Deze mogelijkheid tot planoptimalisering maakt het voor marktpartijen aantrekkelijk om op een vroeg moment een bouwenvelopovereenkomst af te sluiten. Hiermee krijgt de gemeente op een vroeger moment zekerheid over de grondopbrengsten. Bouwenvelopovereenkomsten zijn in eerste instantie bedoeld voor projecten waarbij woningbouw de overhand heeft.

Waar bouwenveloppen in alle gevallen opgesteld kunnen worden, kunnen niet in alle gevallen ook bouwenvelopovereenkomsten worden gesloten. Zo als hiervoor gemeld, zijn bouwenvelopovereenkomsten primair bedoeld voor woningbouwprojecten. Ook lenen niet alle woningbouwprojecten zich voor bouwenvelopovereenkomsten; er kunnen zich situaties voordoen, waar ☐ ontwikkelaars al een grondpositie of een toezeggingshebben, ☐ waar de ontwikkeling van bouwplan en bouwenvelop niet zodanig kenbaar in hand in hand gaan of ☐ het project zodanig groot en complex is, dat het opstellen van een voldoende eenduidige bouwenvelop en bouwenvelopovereenkomst niet mogelijk of wenselijk is.

In die gevallen is het zaak de "oude" praktijk van opvolgende overeenkomsten te hanteren. Afhankelijk van de situatie kunnen dat bijvoorbeeld achtereenvolgens een samenwerkings-, uitvoerings- en erfpachtovereenkoms zijn. Het is bij opvolgende

overeenkomsten van groot belang, dat voor de reeks als vast overeengekomen elementen vast blijven en dat de resultaten van de ene overeenkomst uitgangspunt zijn voor de opvolgende overeenkomst. In ieder geval moet voorkomen worden, dat er een praktijk van cyclisch onderhandelen ontstaat, waarbij dezelfde elementen steeds opnieuw uitonderhandeld dienen te worden. De opvolgende overeenkomsten dienen hier heel helder in te zijn.

Als met alle overeenkomsten is het natuurlijk van groot belang dat gemeente en ontwikkelaar hun rug recht houden en tijdens de rit niet terug komen op de punten waarover overeenstemming is bereikt in de aanloop naar en uitwerking van de overeenkomst naar een erfpachtaanbieding en opvolgend uitgifte besluit en erfpacht.

0101

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Contactpersonen Grondprijsbeleid van afdeling Kaders en Fondsen / afdeling Vastgoedadvisering:

5.1.2e 5.1.2e	tel	5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e	tel	
5.1.2e 5.1.2e	tel	