Gemeente Amsterdam

Het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht

Bijlage bij raadsvoordracht "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" voor de gemeenteraad d.d. 22 juni 2016

04751

Samenvatting

Amsterdam geeft grond in erfpacht uit. De erfpachter betaalt periodiek een vergoeding voor het gebruik van de grond, de erfpachtcanon. De erfpachter kan deze periodieke canon afkopen, voor een aantal bestemmingen is het afkopen van de canon verplicht. Het grondprijsbeleid gaat in op de wijze waarop de gemeente de prijs bij nieuwe uitgifte, voor het gebruik van de grond die zij in erfpacht uitgeeft, bepaalt. Tot nu toe gaf de gemeente de grond uit in voortdurende erfpacht. Dat betekent dat elke vijftig jaar de canon wordt herzien aan de hand van de actuele grondwaarde. Vanaf nu zullen onderhandelingen plaatsvinden over eeuwigdurende erfpacht. De canon wordt dan eenmalig vastgesteld en daarna alleen nog jaarlijks aangepast met de inflatie. De hoogte van de canon wordt alleen herzien bij wijzigingen van het erfpachtcontract. De grondprijzen in het beleid dat hier voorligt is alleen voor gronduitgifte in eeuwigdurende erfpacht.

Kern van het grondprijsbeleid is dat grond tegen een marktconforme prijs wordt uitgegeven. Wanneer de gemeente een ontwikkelopgave voor grond met een tender in de markt zet, is een marktconforme prijs zeker gesteld. Dan brengen de marktpartijen immers een bod uit waaruit de periodieke canon en/of afkoopsom volgt. Niet altijd is het mogelijk de erfpachtgrondprijs, de grondslag voor het bepalen van de canon en afkoopsom, door een bieding te laten bepalen. In die gevallen bepalen we de erfpachtgrondprijs met de zogenaamde 'residuele grondwaardemethodiek' (korte toelichting verderop in de samenvatting). Deze methodiek sluit aan bij de wijze waarop de markt de waarde van grond bepaalt. De canon wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage wordt berekend op basis van het actuele rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar, de inflatieverwachting en een risico-opslag.

Naast het bepalen van de prijs door een tender of de residuele grondprijsmethodiek, hanteert de gemeente ook minimale en vaste grondprijzen. Negatieve grondprijzen zouden betekenen dat de gemeente een bijdrage verstrekt. Het beleid is, om via de grondprijs geen bijdrage aan vastgoedrealisatie te leveren. Daarnaast hanteert de gemeente een minimum-grondprijs omdat grondproductie geld kost. De vaste grondprijs tenslotte wordt gebruikt voor bestemming waarvoor eigenlijk geen waarde bepaald kan worden zoals bijvoorbeeld scholen.

Voor de residuele grondprijsmethodiek is het nodig de vastgoedwaarde en kosten voor het realiseren van de opstallen (bebouwingen) te bepalen. Het verschil tussen deze twee, het residu, is de grondwaarde. Voor het bepalen van de stichtingskosten om de opstallen te realiseren hanteert de gemeente referentiemodellen die zoveel mogelijk overeenkomen met de gebouwen die momenteel in de nieuwbouw worden gerealiseerd. De stichtingskosten, de bouw- en bijkomende kosten in het geval van nieuwbouw, zijn het afgelopen jaar nauwelijks veranderd.

De vastgoedwaarden van de verschillende segmenten hebben zich, afhankelijk van het segment, het afgelopen jaar wel ontwikkeld. De woningmarkt heeft het afgelopen jaar spectaculaire prijsstijgingen laten zien. Dit resulteert ook in de stijging van de erfpachtgrondprijs.
De kantorenmarkt laat op de sterke kantoorlocaties, zoals de Zuidas, ook stijgingen van de vastgoedwaarde zien. In de bedrijfsruimtemarkt is de ontwikkeling veel gematigder. De ontwikkeling van detailhandelsvastgoed is stabiel en de ontwikkeling van de erfpachtgrondprijzen van hotels stijgen. De stijgende erfpachtgrondprijzen in verhouding tot de Grondprijzenbrief 2015

73799

wordt enerzijds veroorzaakt door de marktontwikkeling en anderzijds doordat de prijzen in 2015 gebaseerd waren op voortdurende erfpacht en de prijzen in het nieuwe beleid van toepassing zijn op eeuwigdurende erfpacht.

04751

Inhoud

Samenvatting **2**

Begrippen **6**

1. Inleiding **8**
1.1. De grondwaarde 8
1.2. Erfpacht 9
1.3. Het bepalen van de prijs 10

Deel A Het beleid voor het bepalen van de prijs **11**

2. De bepaling van erfpachtgrondprijzen **12**
2.1. Marktconforme erfpachtgrondprijzen 12
2.2. Residuele methode 12
2.3. Vaste en minimale erfpachtgrondprijzen 15
2.4. Algemeen uitgangspunt: bouwrijpe levering 15

3. De bepaling van canon en afkoopsom **17**
3.1. Het bepalen van het canonpercentage 17
3.2. Het bepalen van de afkoopsom 19
3.3. Het canonpercentage 2016 voor uitgifte onder de AB2016 19
3.4. Keuze tussen canonbetaling en afkoop 20

Deel B De ontwikkeling en hoogte van de erfpachtgrondprijzen **22**

4. Stichtingskosten **23**
4.1. Referentiemodellen woningbouw en commercieel vastgoed 23
4.2. Structurele kosten versus incidentele marktwerking 24
4.3. Stichtingskostenontwikkeling 24

5. Woningbouw **25**
5.1. Ontwikkeling woningmarkt 25
5.2. Erfpachtgrondprijzen woningbouw 27
5.3. Minimale erfpachtgrondprijs woningbouw 28

6. Kantoren en bedrijfsruimte **29**
6.1. Ontwikkelingen op de kantorenmarkt 29
6.2. Erfpachtgrondprijzen kantoren 29
6.3. Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt 30
6.4. Erfpachtgrondprijzen bedrijfsruimte 30
6.5. Minimale erfpachtgrondprijs kantoren en bedrijven 31

7. Detailhandel en horeca **32**
7.1. Marktontwikkelingen detailhandel 32
7.2. Erfpachtgrondprijzen detailhandel 32

73799

7.3. Marktontwikkelingen Horeca (exclusief hotels) 33
7.4. Erfpachtgrondprijzen horeca (exclusief hotels) 33
7.5. Marktontwikkelingen hotels 33
7.6. Erfpachtgrondprijzen hotels 34
7.7. Minimale erfpachtgrondprijs detailhandel en horeca 34

8. Cultuur & ontspanning / recreatie en sport 35
8.1. Marktontwikkelingen 35
8.2. Erfpachtgrondprijzen cultuur & ontspanning / recreatie en sport 35
8.3. Minimale erfpachtgrondprijs cultuur & ontspanning / recreatie en sport 35

9. Parkeren 36

10. Overige bestemmingen 37
10.1. Algemene beschrijving 37
10.2. Ontwikkelingen sociaal-maatschappelijke sector 37
10.3. Erfpachtgrondprijzen overige bestemmingen 37
10.3.1. Sociaal-maatschappelijke voorzieningen 37
10.3.2. Nutsvoorzieningen 38
10.3.3. Warmte-koudeopslag (WKO) 38
10.3.4. Alle overige bestemmingen 39
10.4. Minimale erfpachtgrondprijs overige bestemmingen 39

Bijlage Bronnen 40

Bijlage Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies 41

Begrippen

Afkoop – het door de erfpachter in één keer vooruit betalen van alle toekomstige canonbedragen voor de looptijd van het erfpachtrecht voor in het erfpachtrecht vastgelegde gebruik. De looptijd is bij voortdurende erfpacht gelijk aan de looptijd van het tijdvak (meestal vijftig jaar) en bij eeuwigdurende erfpacht gelijk aan de eeuwigheid.

Erfpacht – een zakelijk recht dat de erfpachter het recht geeft op het gebruik van de grond en de daarop aanwezige opstallen, welke eigendom zijn van een ander, in dit geval de gemeente. .

Erfpachtgrondprijs – het bedrag waarop de hoogte van de canon en de afkoopsom wordt gebaseerd.

Eeuwigdurende erfpacht – erfpacht voor onbepaalde tijd (de eeuwigheid). Hierbij is geen sprake van tijdvakken.

Functionele grondprijspolitiek – methodiek waarbij de bestemming van het vastgoed maatgevend is voor de waarde van de grond.

Grondwaarde – de economische waarde van een locatie.

Canon – een canon die periodiek (jaarlijks) wordt aangepast aan de inflatie.

Marktwaarde – het bedrag dat een bereidwillige koper wil betalen in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de koper en verkoper geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Onbezwaarde waarde – de waarde waarbij alleen rekening wordt gehouden met beperkingen die volgen uit het publiekrecht en niet de privaatrechtelijke beperkingen.

Optiecontract – een ontwikkelcontract waarbij de marktpartij het recht krijgt om op een bepaald moment in de tijd of uiterlijk voor een bepaald moment in de tijd een perceel in erfpacht af te nemen (er wordt een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst gesloten).

Opstallen - gebouwen, werken en beplatingen

Opstalwaarde – de waarde van alles wat is toegevoegd aan en op de bouwrijpe grond.

Residuele grondwaarde – het verschil tussen de vastgoedwaarde en de opstalwaarde.

Stichtingskosten – de kosten voor het ontwikkelen en realiseren van de opstallen. Het gaat hier om de aanneemsom en bijkomende kosten zoals leges.

Vastgoedwaarde – de waarde van het vastgoed in het economisch verkeer waarbij de grond onderdeel is van deze waarde, tenzij anders vermeld.

Voortdurend erfpacht – erfpacht waarbij aan het eind van ieder overeengekomen periode (tijdvak) de canon wordt herzien en nieuwe algemene bepalingen aan de erfpachter kunnen worden opgelegd. Het Amsterdamse voortdurende erfpachtstelsel kent tijdvakken van 50 of 75 jaar.

1. Inleiding

De gemeente Amsterdam voert een actief grondbeleid. Dat betekent dat de gemeente gronden aankoopt en bouw- en woonrijp maakt. Bouwrijpe grond geven we vervolgens in erfpacht uit aan marktpartijen die op deze percelen vastgoed realiseren. De prijs waarvoor de percelen aan marktpartijen worden uitgegeven zijn opbrengsten voor de gemeente. Met deze opbrengsten dekt de gemeente de kosten voor de verwerving en het bouw- en woonrijp maken van de grond. In de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld gebracht.

1.1. De grondwaarde

De kostprijs van grond is niet maatgevend voor de waarde ervan. De waarde van grond hangt samen met de locatie en de gebruiksmogelijkheden en –voordelen die de locatie de gebruiker biedt, met de daaraan verbonden marktwaardering daarvan. Dit is per definitie voor elke locatie uniek. De waarde van grond is ook niet stabiel in de tijd. In de vastgoedmarkt is sprake van concurrentie, waarbij degene die de locatie het meest waardevol vindt, het hoogste bod kan uitbrengen. Bij de meeste producten en diensten leidt een grote vraag ook tot meer aanbod. Voor vastgoed gaat dit niet op. Het aanbod van vastgoed kan niet, of niet snel, worden verruimd. Dit komt omdat locaties, waarop gebouwd kan worden, niet (of heel beperkt) voorhanden zijn (zoals in de bestaande stad), de hoeveelheid aan vastgoed op een locatie beperkt flexibel is (waardoor het volume maar beperkt kan worden verruimd door aan- of bijbouwen) en het realiseren van vastgoed enkele jaren kost. Hierdoor kan het aanbod niet op korte termijn worden aangepast aan de gewijzigde vraag.
Hierdoor is de waarde van grond niet of zeer beperkt te beïnvloeden door meer aanbod en varieert de waarde van grond (en het daarop gebouwde vastgoed) sterk in de tijd en per locatie, afhankelijk van de marktvraag.

De grondwaarde is sterk afhankelijk van de volgende vier factoren:

1. de (mogelijke) bestemming, gebruik en bebouwingsmogelijkheden daarbij inbegrepen;
2. de locatie;
3. het moment in de tijd;
4. fiscale aspecten.

Ad. 1 De toegestane bestemming
De grondwaarde wordt onder meer bepaald door de opbrengsten die de gebruiker ermee kan realiseren. Deze opbrengsten worden onder andere bepaald door de bestemming, het toegestane gebruik en de vloeroppervlakten (of beperkingen daarop). Zowel het bestemmingsplan (publiekrecht) als de erfpacht (privaatrecht) bepalen de toegestane bestemming.
Een kantoor heeft bijvoorbeeld een ander opbrengst- en kostenniveau dan een woning. En de grondwaarde is doorgaans hoger naarmate er een groter volume op mag worden gerealiseerd. De gemeente houdt bij de grondwaardebepaling rekening met deze verschillen.

Ad. 2 Locatie
De locatie heeft ook een groot effect op de grondwaarde. De locatie heeft voornamelijk invloed op het opbrengstniveau, afhankelijk van de bestemming, en in mindere mate op het kostenniveau

om het vastgoed te realiseren en onderhouden. Een kantoor op de Zuidas heeft een hogere beleggingswaarde dan hetzelfde kantoor in Amsterdam Noord, terwijl de stichtingskosten ongeveer gelijk zijn. Hierdoor verschilt de grondwaarde per locatie aanzienlijk, afhankelijk van de bestemming.

Ad. 3 Het moment in de tijd
De vraag naar vastgoed wisselt afhankelijk van de economische ontwikkeling. In tijden van economische achteruitgang neemt de vraag naar vastgoed doorgaans af, terwijl in economisch betere tijden de vraag doorgaans toeneemt. In hoeverre de vraag reageert op de actuele economische ontwikkeling is vaak ook weer afhankelijk van de bestemming, de locatie en maatschappelijke ontwikkelingen.

Ad. 4 Fiscale aspecten
Overdrachtsbelasting / btw:
Bij leveringen van grond en vastgoed moet doorgaans overdrachtsbelasting worden betaald. Bij de levering van een bouwterrein[1)] is de levering in de regel met btw belast. In dat geval is vrijstelling voor de overdrachtsbelasting mogelijk. Deze belastingen of vrijstelling van belastingen beïnvloeden daarmee de marktwaarde van het vastgoed en zo uiteindelijk ook de grondwaarde.
Inkomstenbelasting:
Eigenaar-bewoners mogen de canon en – onder voorwaarden – hypotheekrente aftrekken voor de inkomstenbelasting. Deze belastingen of vrijstelling van belastingen beïnvloeden daarmee direct of indirect de marktwaarde van het vastgoed en zo uiteindelijk ook de erfpachtgrondprijs.

1.2. Erfpacht

De gemeente Amsterdam geeft grond uit in erfpacht. Dit betekent dat de grond in eigendom blijft van de gemeente en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding in de vorm van een erfpachtcanon. De gemeente voert dit beleid al meer dan honderd jaar: erfpacht is regel en verkoop in vol eigendom de uitzondering. De grond werd tot op heden in voortdurende erfpacht uitgegeven (behalve sommige gevallen waarin sprake is van tijdelijke erfpacht). Voortdurende erfpacht betekent dat het contract eeuwig duurt maar dat de canon eens in de 75 of 50 jaar (administratieve tijdvakken) wordt herzien.
Het gemeentebestuur van Amsterdam heeft besloten het systeem van herziening van de canon en het actualiseren van de Algemene Bepalingen te verlaten en een systeem van eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Met eeuwigdurende erfpacht wordt de canon slechts eenmaal bepaald, namelijk bij uitgifte. Wel geldt een jaarlijkse inflatiecorrectie. De erfpachter kan ervoor kiezen dit contract open te breken omdat hij of zij bijvoorbeeld de bestemming en/of het volume wil aanpassen.
De algemene bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht worden na uitgifte niet meer herzien. In het voortdurende erfpachtstelsel worden de algemene bepalingen voor het nieuwe tijdvak herzien.

1) Zie 2.4.1.

04751

1.3. Het bepalen van de prijs

De erfpachtcanon wordt bepaald op basis van de actuele erfpachtgrondprijs en het canonpercentage. De erfpachter (degene die de grond in erfpacht uitgegeven krijgt) kan de canon jaarlijks betalen, of afkopen. Voor een aantal bestemmingen is afkoop verplicht en kan men niet kiezen voor jaarlijks betalen van canon.
Om de erfpachtgrondprijs te bepalen heeft de gemeente Amsterdam beleid opgesteld. Op hoofdlijnen maken we onderscheid in beleid voor bestaande erfpachtrechten en beleid voor nieuw te vestigen erfpachtrechten. Dít beleidsdocument gaat specifiek in op nieuw te vestigen erfpachtrechten in eeuwigdurende erfpacht, de nieuwe gronduitgiften.

Naast het grondprijsbeleid stelt de gemeente Amsterdam nieuwe Algemene Bepalingen voor erfpacht vast waarmee eeuwigdurende erfpacht wordt geïntroduceerd in Amsterdam. Nieuwe uitgiften en projectonderhandelingen waarvoor nog geen afspraken zijn gemaakt over de grondprijs en de algemene bepalingen, zullen vanaf nu worden gedaan op basis van eeuwigdurende erfpacht.

Erfpachtgrondprijzen worden in verschillende fasen van gebieds- en vastgoedontwikkeling gebruikt. Er zijn erfpachtgrondprijzen nodig voor plannen die op de langere en de kortere termijn tot ontwikkeling (en dus gronduitgifte) moeten komen. In deze fasen zijn de omstandigheden waaronder de grond moet worden geprijsd verschillend en dient de erfpachtgrondprijs ook een ander doel.

Een belangrijk deel van de erfpachtgrondprijzen wordt gebruikt om de opbrengsten in grondexploitaties te ramen. Anders dan in uitgiftesituaties, dienen deze prijzen als financieel kader voor een gebieds- of kavelontwikkeling: de kosten van de grondproductie (bouwrijp maken) worden betaald uit de opbrengsten van gronduitgifte.

Erfpachtgrondprijzen worden gebruikt voor:
1. het financieel kader voor gebiedsontwikkeling én
2. gronduitgiften

Voordat de gemeente aan een ontwikkeling kan beginnen, dient de financiële haalbaarheid daarvan in de grondexploitatie te worden berekend. Erfpachtgrondprijzen die worden opgenomen in de grondexploitatie moeten dus een goed en toekomstbestendig beeld geven van de te verwachten grondopbrengsten, die soms jaren in de toekomst liggen. Hoe verder die toekomst, hoe globaler de planuitwerking, hoe groter de risicomarge om deze opbrengst-raming heen. Hoe dichter bij de uitgifte, hoe accurater de raming kan zijn, hoe kleiner het risico aan de opbrengstenkant van de grondexploitatie is, maar veel van de kosten zijn dan al gemaakt. Met andere woorden: de beïnvloedbaarheid van het grondexploitatieresultaat neemt af naarmate het uitgiftemoment dichterbij komt.

In het voorliggende document gaan we in deel 1 in op hoe de gemeente de prijs (erfpachtgrondprijs, canon en afkoopsom) bepaalt bij de uitgiften voor erfpachtrechten in eeuwigdurende erfpacht. In deel 2 geven we aan tot welke bandbreedten van prijzen het grondprijsbeleid leidt voor verschillende vastgoedsegmenten en op verschillende locaties in de stad. Dit zijn indicatieve en ruime bandbreedten. Erfpachtgrondprijzen worden per geval bepaald waarbij rekening wordt gehouden met de exacte ligging en specifieke kenmerken die van toepassing zijn. Hierdoor kunnen de erfpachtgrondprijzen ook binnen een gebied aanmerkelijk verschillen.

73799

Deel A

Het beleid voor het bepalen van de prijs

04751

2. De bepaling van erfpachtgrondprijzen

Zoals in hoofdstuk 1 al uitgelegd, voert Amsterdam een actief grondbeleid. We (her)ontwikkelen locaties in de stad en geven bouwrijpe grond in erfpacht uit. Via de kaders, vastgelegd in onderhavig beleid, worden de hoogten van de erfpachtgrondprijs en de canon bepaald. Het beleid is om erfpachtgrondprijzen marktconform te bepalen of, voor bestemmingen waarbij dat niet mogelijk is, een vaste erfpachtgrondprijs van toepassing te laten zijn. De marktconforme prijs wordt bij voorkeur bepaald door een tender. In een tender bieden verschillende marktpartijen op het verkrijgen van de grondpositie. Als de erfpachtgrondprijs niet op basis van een tender wordt bepaald dan passen we de zogenaamde 'residuele grondprijsmethodiek' toe om de marktconforme erfpachtgrondprijs te bepalen. Dit hoofdstuk gaat dieper in op het grondprijsbeleid.

2.1. Marktconforme erfpachtgrondprijzen

Uitgangspunt van het grondprijsbeleid is dat de gemeente de grond voor een marktconforme prijs uitgeeft. Dit is conform de kaders van de Europese regelgeving. Amsterdam kiest ervoor om zo veel als praktisch mogelijk is, bouwrijpe grond via een tender in de markt te zetten. Wanneer meerdere marktpartijen in onderlinge concurrentie een bod uitbrengen, is het bepalen van een marktconforme erfpachtgrondprijs zo goed mogelijk verzekerd.
Sinds februari 2016 is het beleid van de gemeente Amsterdam om bij selecties waar prijs een van de selectiecriteria is, een ontwikkelcontract als optiecontract in de markt te zetten. In die gevallen bieden de marktpartijen niet op de erfpachtgrondprijs maar op de optievergoeding. De biedprocedure op optievergoeding garandeert de marktconformiteit van de gronduitgifte.

Het bepalen van erfpachtgrondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht is een nieuw product in Amsterdam waarvoor geen marktreferenties beschikbaar zijn. Om inzicht te krijgen in de waarde die de markt toekent aan eeuwigdurende erfpacht zijn tenders van extra groot belang. In tenders bepaalt de markt de waarde die zij bereid is te betalen voor het erfpachtrecht en dit geeft de gemeente inzicht in de marktconforme erfpachtgrondprijs.

Naast een tender met een optiecontract zijn er meer gevallen waarin het niet mogelijk of gewenst is om de erfpachtgrondprijs via een onvoorwaardelijke biedprocedure te bepalen. Bijvoorbeeld in een fase van de gebiedsontwikkeling wanneer nog geen marktpartij in beeld is, of wanneer er één-op-één afspraken worden gemaakt met een marktpartij. In het laatste geval is de erfpachtgrondprijs het resultaat van een onderhandeling tussen gemeente en grondafnemer.

De marktconforme erfpachtgrondprijs voor nieuwe uitgiften wordt in die gevallen op basis van de residuele methode bepaald. Daarnaast kunnen er vaste en minimale grondprijzen van toepassing zijn. Daarover gaan de volgende paragrafen.

2.2. Residuele methode

Amsterdam bepaalt voor eeuwigdurende erfpacht de marktconforme prijs op basis van de *'residuele methode'*. Deze methode betekent dat de marktwaarde (nieuwe uitgiften) wordt verminderd met de opstalwaarde. De opstalwaarde is gelijk aan de nieuwbouwkosten en de

73799

04751

bijkomende kosten van de beoogde bebouwing (inclusief opslag voor winst en risico). Het verschil (residu) is de 'waarde vol eigendom' die aan de (erfpacht)grond wordt toegeschreven. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt rekening gehouden met het feit dat de grond in erfpacht wordt uitgegeven.
Amsterdam voert een functionele en residuele grondprijspolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming. Per bestemming wordt de residuele methode toegepast. Het college van burgemeester en wethouders heeft zich in het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht laten adviseren door de Grondwaardecommissie die bestaat uit de professoren Berkhout, Eichholtz en Brounen. Zij hebben op 18 juni 2015 hun rapport "Schoon Schip" opgeleverd. De residuele grondprijsmethodiek is in lijn met hun advies.

In Amsterdam zijn veel percelen in erfpacht uitgegeven. De marktprijzen zijn dan ook op erfpacht gebaseerd. Maar omdat de gemeente al ruim 100 jaar de percelen in voortdurende erfpacht heeft uitgegeven, zal in vele gevallen de gevonden residuele grondwaarde, die dus is gebaseerd op voortdurende erfpacht, moeten worden gecorrigeerd naar een erfpachtgrondprijs gebaseerd op eeuwigdurende erfpacht.

Bij de residuele methode hanteren we drie uitgangspunten:

i. Genormeerd
ii. Verschil eigen grond en erfpachtgrond
iii. Afslag wegens bestemmingsbeperkingen

i. Genormeerd residueel
Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Amsterdam is dat de erfpachtgrondprijzen *genormeerd* bepaald worden. Dit houdt in dat de gemeente bij de bepaling van de erfpachtgrondprijs van een bepaald project niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke opbrengsten en kosten, maar van vergelijkbare en marktconforme opbrengsten- en kostenniveaus. Hiermee voorkomen we dat kavels met dezelfde locatiekwaliteiten en met dezelfde bestemming, verschillende grondwaarden hebben.
Genormeerd residueel wil niet zeggen, dat we geen rekening houden met bijzondere omstandigheden die tot afwijkende stichtingskostenniveaus leiden. Bij bijvoorbeeld geluidsbelaste gevels passen we een (genormeerde) correctie toe, die afhangt van de geluidsbelasting. Bij andere projecten zal de erfpachtgrondprijs op basis maatwerk worden bepaald (zie 2.4.2) wanneer de opgave sterk afwijkt van de stichtingskostenreferenties.

ii. Verschil eigen grond en erfpachtgrond
Tussen eigendom en erfpacht is sprake van een waardeverschil omdat bij erfpacht beperkingen kunnen gelden waarvan bij eigendom geen sprake is. De mate waarin aan een erfpachtrecht beperkingen en verplichtingen verbonden zijn (die bij eigendom niet gelden) bepaalt het waardeverschil.

Het gaat dan vooral om beperkingen buiten het publiekrecht (bestemmingsplan) met betrekking tot de bestemming, het gebruik en de vloeroppervlakte (bij wijziging van bestemming of uitbreiding van volume kan de canon worden herzien). Bij particuliere koopwoningen zijn de beperkingen klein. Bij uitbreiding van koopwoningen is er geen canonherziening (dit staat in de

73799

04751

Algemene Bepalingen), alleen bij het wijzigen van een bestemming (op verzoek van de erfpachter) kan de canon worden herzien.

iii. Afslag wegens bestemmingsbeperkingen
De gemeente legt de bestemming vast in het erfpachtcontract. Dit is de privaatrechtelijke bestemming. Als de beperkingen op het object verschillen van de beperkingen die gelden voor de objecten die we gebruiken als referentie om de marktwaarde te bepalen, dan is een afslag op zijn plaats.

Stappen bij het bepalen van de erfpachtgrondprijs
Bij nieuwe uitgiften komen we tot de erfpachtgrondprijs door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde op de desbetreffende locatie. Stapsgewijs komt de residuele erfpachtgrondprijs voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht als volgt tot stand:

1. Voor een locatie in de stad bepalen we per bestemming de marktconforme waarde, waarbij we rekening houden met het feit dat het erfpacht betreft.

2. Indien de bestemming in het erfpachtcontract is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan wordt op basis van onderzoek een afslag bepaald om de beperkte marktwaarde te verkrijgen. Op het moment dat de gebruikte referenties (vergelijkbare situaties) gelijke beperkingen kennen, is een afslag niet nodig.

3. Om de erfpachtgrondprijs te bepalen, trekken we de opstalwaarde af van de marktwaarde. De opstalwaarde is gelijk aan de genormeerde nieuwbouwstichtingskosten, bestaande uit bouw- en bijkomende kosten. Als de gebruikte referenties een grotere beperking kennen dan waarvoor de erfpachtgrondprijs wordt bepaald, dan wordt de erfpachtgrondprijs naar boven bijgesteld. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer we vergelijken met vastgoedtransacties van andere erfpachtrechten met voortdurende erfpacht. Bij voortdurende erfpacht wordt de canon eens in de 50 jaar herzien en kunnen ook nieuwe Algemene Bepalingen worden opgelegd.

Voor nieuwe uitgiften geldt dat alle bestemmingen op het perceel, ook de parkeerplaatsen op maaiveld en het onbebouwd terrein, een afzonderlijke erfpachtgrondprijs krijgen zolang deze een zelfstandig economische waarde kennen. De Floor Area Ratio (FAR), ook wel Floor Space Index (FSI) genoemd, is daarbij niet van belang. De FAR is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen op een perceel vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde perceel.
De totale erfpachtgrondprijs is de som van de erfpachtgrondprijzen van alle afzonderlijke bestemmingen. Per bestemming rekenen we met de relevante meeteenheid zodat er bij de bepaling van de erfpachtgrondprijs rekening wordt gehouden met de vloeroppervlakte die mag worden gerealiseerd.

In de genormeerd residuele bepaling van de erfpachtgrondprijs hanteren we normen voor zowel de opbrengsten als voor de kosten, de relevante variabelen in de residuele vergelijking. Die normen zijn gebaseerd op de gemiddelde opbrengst van het relevante type vastgoed in het gebied waar de nieuwe ontwikkeling zal plaatsvinden en de productiekosten van de opstallen. We

73799

04751

houden rekening met de belangrijkste kenmerken van het toekomstige gebouw en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan).

Er kan aanleiding zijn om de normen voor opbrengsten en kosten los te laten en een specifieke berekening te maken. Dit is relevant als het te realiseren project niet voldoet aan de uitgangspunten die horen bij de normen. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn omdat de gemeente inhoudelijke eisen stelt die niet passen binnen die uitgangspunten. In zulke gevallen moet een specifieke maatwerkberekening plaatsvinden om de erfpachtgrondprijs te bepalen, die recht doet aan de afwijkingen van de normen.

2.3. Vaste en minimale erfpachtgrondprijzen

Voor enkele bestemmingen, bijvoorbeeld sommige sociaal-maatschappelijke voorzieningen, bepalen we de erfpachtgrondprijs niet residueel, maar gelden vaste erfpachtgrondprijzen. In het Grondprijsbeleid staat in welke gevallen een vaste erfpachtgrondprijs van toepassing is.

Daarnaast bepalen we voor alle vastgoedsegmenten een minimale erfpachtgrondprijs. Grond is niet gratis en als de grond residueel gezien een lagere waarde kent, dan is een bijdrage noodzakelijk om de opstallen te realiseren. De kosten om de opstallen te realiseren overstijgen dan immers de waarde van het vastgoed na realisering. De gemeente Amsterdam hanteert het beleid dat ze zelf via de erfpachtgrondprijs geen bijdrage verstrekt. De gemeente hanteert dus per definitie geen negatieve erfpachtgrondprijzen. Een minimale erfpachtgrondprijs is van toepassing zodat alle bestemmingen bijdragen aan de grondproductiekosten.

In het grondprijsbeleid voor voortdurende erfpacht zijn ook minimale en vaste grondprijzen van toepassing. Bij eeuwigdurende erfpacht zijn deze minimale en vaste grondprijzen hoger dan bij voortdurende erfpacht, omdat er meerwaarde ontstaat door het vervallen van de tijdvakken. De verhoging is gebaseerd op rendementen die gebruikelijk zijn in het betreffende vastgoedsegment. We passen de minimale en vaste erfpachtgrondprijzen jaarlijks aan met de inflatie.

2.4. Algemeen uitgangspunt: bouwrijpe levering

Grondprijsbeleid is een belangrijk onderdeel van het actieve grondbeleid (naast bijvoorbeeld het Selectiebeleid en het Uitgiftebeleid). Bij het bepalen van de erfpachtgrondprijs van bouwrijpe grond voor de diverse bestemmingen, hanteert Amsterdam de volgende algemene uitgangspunten:

- de gemeente levert de grond als bouwterrein bouwrijp en voldoet daarmee onder andere aan de criteria conform Wet op de Omzetbelasting (Wet OB) en de grond kent geen bijzondere belemmeringen (bijvoorbeeld erfdienstbaarheden die het beoogde gebruik in de weg staan);
- de bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstige gebruik;
- de gemeente geeft de grond in erfpacht uit en de erfpachtgrondprijzen vormen de basis voor de hoogte van de erfpachtcanon;
- de genoemde erfpachtgrondprijzen zijn exclusief btw en er wordt btw-belast geleverd.

Op het moment dat aan één of beide van de twee eerstgenoemde uitgangspunten niet voldaan wordt, kan dit gevolgen hebben voor de erfpachtgrondprijs. Bij het bepalen van de grondprijs moet de gemeente namelijk het fiscaal regime in acht nemen worden dat van toepassing is.

73799

Indien bijvoorbeeld sprake is van de uitgifte van een terrein dat niet kwalificeert als bouwterrein of nieuw vervaardigde onroerende zaak, dan is de levering belast met overdrachtsbelasting. Bij leveringen die met btw belast zijn wordt de btw van de grondprijs afgetrokken. Als een levering niet belast is met btw (maar met overdrachtsbelasting) wordt deze ook niet van de grondprijs afgetrokken en komt de grondprijs dus hoger uit dan een levering die wel met btw belast is.

Uitgifte van bebouwde grond
Er zijn situaties waarbij de gemeente bebouwde grond uitgeeft. Hiermee wordt niet voldaan aan het uitgangspunt van bouwrijpe levering van grond bij uitgifte. In die gevallen wordt de erfpachtgrondprijs per geval bepaald.

04751

3. De bepaling van canon en afkoopsom

De canon is de (jaarlijkse) periodieke vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt deze bij uitgifte berekend door de erfpachtgrondprijs te vermenigvuldigen met het canonpercentage (uitleg hieronder). Na uitgifte kan de canon, afgezien van een jaarlijkse inflatie-indexering, alleen worden aangepast wanneer het erfpachtrecht wordt gewijzigd, zoals het aanpassen van het volume en/of de bestemming. De afkoopsom volgt uit de canon, want deze behelst immers het afkopen van alle toekomstige canonbetalingen.

Rentepercentages zijn voortdurend onderhevig aan marktontwikkelingen. Het canonpercentage voor gronduitgifte onder de Algemene Bepalingen 2016 passen we jaarlijks aan aan de recente ontwikkelingen. In het voortdurende erfpachtstelsel wordt het canonpercentage elk kwartaal aangepast aan de recente ontwikkelingen op de kapitaalmarkt. Hierdoor is de hoogte van de canonpercentages in het voortdurende erfpachtstelsel heel wisselend en daarmee ook de berekende canon bij een gelijke grondwaarde. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt ervoor gekozen het canonpercentage wel aan te passen in de tijd maar minder vaak, zodat het canonpercentage stabieler is. Het canonpercentage beïnvloedt ook de afkoopsom. Door het canonpercentage eens per jaar aan te passen, is de afkoopsom op basis van de actuele canon gedurende het jaar gelijk.

3.1. Het bepalen van het canonpercentage

Het merendeel van de particuliere woningkopers heeft een hypothecaire financiering nodig om de canon te kunnen afkopen. Die hypotheeklasten en de hoogte van de canon spelen een rol bij de afweging die een erfpachter maakt tussen canonbetaling of afkoop. Op het moment dat de canon veel hoger is dan de lasten die financiering van de afkoopsom met zich meebrengen, zal een erfpachter geneigd zijn af te kopen, en omgekeerd. In de afweging om voor canonbetaling of afkoop te kiezen, spelen naast de bruto-lasten ook fiscale aspecten en argumenten als bijvoorbeeld vermogensvorming. Uiteraard kunnen ook nog andere (psychologische) aspecten in deze afweging meespelen. Die zijn echter deels persoonsgebonden en daardoor moeilijk algemeen in te schatten en niet constant.
Het is de bedoeling van het bestuur dat de keuze voor canon financieel gezien ongeveer hetzelfde uitvalt als de keuze voor (al dan niet hypothecair gefinancierde) afkoop. De canon moet daarvoor in verhouding staan tot de (rente)lasten van de hypothecaire financiering van de afkoopsom. Een (te) laag canonpercentage, en dus een lage canon in verhouding tot de afkoopsom, is uiteindelijk niet in het belang van de (toekomstige) bewoners. Te lage canonlasten vergroten het leenvermogen, wat kan bijdragen aan het opdrijven van de woningprijzen. De combinatie van hoge koopsommen en lage canons verlaagt de bereikbaarheid van woningen en maakt het afkopen van de canon voor de meeste mensen financieel onhaalbaar.

Ook voor de gemeente is het canonpercentage van belang. Wanneer een erfpachter kiest om canon te betalen moet de gemeente de erfpachtgrondprijs (die gelijk is aan de afkoopsom) financieren. De erfpachtgrondprijs is immers de opbrengst in de grondexploitatie van waaruit de ruimtelijke investeringen worden gedekt. Een laag canonpercentage betekent een hoger risico voor de gemeente dat de canoninkomsten op termijn de rentelasten niet dekken, wanneer in de toekomst de rente zou stijgen. Als het canonpercentage te hoog is zal niemand meer kiezen voor canon en heeft het aanbod van canon betalen voor erfpacht geen praktische betekenis meer.

73799

Aan de andere kant leidt een relatief laag canonpercentage tot relatief weinig afkoop, en daarmee tot een groei van de gemeentelijke schuldenlast.

Voor de gemeentelijke schuld is het beter als meer mensen afkopen. Echter, voor de erfpachter die de mogelijkheid heeft om canon te betalen (voor sommigen erfpachters is deze mogelijkheid er niet en geldt verplichte afkoop) moet canonbetaling een realistisch alternatief zijn voor afkoop.

Voor de bepaling van het canonpercentage heeft het college van burgemeester en wethouders zich in 2015 laten adviseren door de Grondwaardecommissie. De Grondwaardecommissie heeft het advies van Francke & Frijns uit 2013 gevolgd. Het college heeft besloten het advies te volgen. De volgende formule hanteren we voor het bepalen van het canonpercentage:

$$\text{canon \%} = \frac{d-i}{1+d}$$

De letter d staat voor de disconteringsvoet; deze is opgebouwd uit de risicovrije rente (=nominale rente) en een opslag voor risico en kosten. De letter i staat voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie.

De disconteringsvoet maakt het mogelijk te rekenen met bedragen op verschillende momenten in de tijd. De waarde van een euro nu is niet gelijk de waarde van een euro over een jaar. Met behulp van de disconteringsvoet worden bedragen in het heden, een kasstroom in de toekomst en bedragen in de toekomst, vergelijkbaar met elkaar. De verwachte prijsinflatie is nodig om de toekomstige canonbedragen in te kunnen schatten.

Reële rente bepalen uit de nominale rente
De reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting. De nominale rente wordt gelijkgesteld aan het gemiddeld effectief rendement op aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt door de markt bepaald en eenduidig gepubliceerd.

Voor de reële rente wordt een bandbreedte aangehouden. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een extreem hoge of juist een negatieve reële rente. Dit wordt dan veroorzaakt door de gekozen systematiek. Een erg lage of zelfs, in extreme gevallen van een lage rente en deflatie, negatieve disconteringsvoet leidt tot een extreem laag of zelfs negatief canonpercentage.
Het is niet de bedoeling om grond uit te geven waar de gemeente geld op toe moet leggen. Het is bovendien niet te verwachten dat een extreem laag of negatief canonpercentage overeenkomt met de (grond)markt. Daarom hanteren we een bandbreedte voor de reële rente tussen de 1% en 3%, dit is in lijn met het advies van Francke & Frijns. Op deze manier hebben extreem hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het canonpercentage.

Inflatieverwachting
De inflatieverwachting is enerzijds nodig voor het bepalen van het canonpercentage voor de canon en anderzijds om een bandbreedte voor de reële rente te kunnen toepassen om extreme reële rentestanden niet in het canonpercentage door te laten werken. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd. Om zogenaamd `dubbel´ indexeren te voorkomen, halen we de verwachte inflatie `uit´ het canonpercentage.

Opslag voor risico en kosten
Zoals al eerder beschreven, loopt de gemeente risico bij het uitgeven van grond in erfpacht. Als de erfpachter kiest om af te kopen, dan kan de gemeente met de afkoopsom schuld aflossen. Op die manier worden rentelasten voorkomen. Wanneer de erfpachter canon betaalt, loopt de gemeente risico dat de canoninkomsten de rentelasten niet dekken. Bij canonbetaling loopt de gemeente ook een risico dat de erfpachter de canon in de toekomst niet (volledig) kan betalen. Dit risico zal zich vooral in tijden van economische stagnatie voordoen. Daarnaast is het de bedoeling dat de canonlasten concurreren met eventuele financieringslasten van de afkoopsom. De opslag die we hanteren bij het bepalen van het canonpercentage brengt het canonpercentage in evenwicht met de risico's die de gemeente loopt en met het alternatief voor de erfpachter van de financiering van de afkoopsom. Francke & Frijns hebben geadviseerd een risico-opslag te hanteren in een bandbreedte tussen de 1,5% en 2,0%.



3.2. Het bepalen van de afkoopsom

De afkoopsom is de netto contante waarde van de canoninkomsten die de gemeente ontvangt bij periodieke betaling. Om deze te bepalen, gebruiken we dezelfde parameters , als die voor het bepalen van het canonpercentage: de disconteringsvoet en de inflatieverwachting. Ook bij een eeuwigdurende inkomstenstroom is het mogelijk een afkoopsom te bepalen omdat de huidige waarde van inkomsten die heel ver in de toekomst zijn gelegen nihil is. Bij nieuwe gronduitgifte is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondprijs.

Als er na gronduitgifte wordt gekozen voor afkoop, dan bepaalt de gemeente de afkoopsom door de actuele canon (die jaarlijks is gecorrigeerd voor inflatie) te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.

3.3. Het canonpercentage 2016 voor uitgifte onder de AB2016

De nominale rente voor het vaststellen van het canonpercentage wordt gebaseerd op het actuele rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. De inflatieverwachting wordt gelijk gesteld aan de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank en is 2%. Voor de inflatieverwachting bestaat geen eenduidige lange-termijnverwachting gebaseerd op objectieve marktgegevens. Op dit moment is een verwachting van 2% hoog ingeschat. De werkelijke inflatie zal waarschijnlijk lager uitvallen. Dit is gunstig voor de erfpachter. Een lagere inschatting van de inflatie maakt het canonpercentage hoger, want de inflatiecorrectie gaat er vanaf.

Voor de bepaling van de risico-opslag heeft de Grondwaardecommissie[2] een bandbreedte van 1,5% tot 2% geadviseerd. Voor het actuele canonpercentage is de risico-opslag van 2016 op 1,5% gekozen. Dit leidt tot de volgende parameters voor het bepalen van het canonpercentage voor 2016:

Parameters	
nominale rente – 10-jaars staatsrente (nr)	0,72%
reële rente – 10-jaars staatsrente (r=nr – i)	1,00%[3)]
risico-opslag (ro)	1,50%
inflatieverwachting (i)	2,00%
d (r+ro+i)	4,50%

De reële rente is de nominale rente gecorrigeerd voor de inflatieverwachting. De actuele reële rente is negatief. De Grondwaardecommissie heeft geadviseerd om voor de reële rente een bandbreedte te hanteren van tussen de 1% en 3%. Daarom is de reële rente in bovenstaand overzicht op 1% gesteld.

In de tabel hieronder wordt de canonformule ingevuld met bovenstaande parameters:

berekening	Canonpercentage 2016 voor de AB2016
canon % $\frac{d-i}{1+d}$ =	$\frac{4{,}5\% - 2\%}{1 + 4{,}5\%}$ = 2,39%

De canon passen we jaarlijks aan met de inflatie (CPI-alle huishoudens). Wanneer er sprake is van negatieve inflatie, deflatie, dan stellen we de aanpassingscoëfficiënt op 1. Dan blijft de canon dus gelijk.

3.4. Keuze tussen canonbetaling en afkoop

Bij uitgifte van grond met de volgende bestemmingen kan de erfpachter kiezen of hij periodiek canon wil gaan betalen of dat de canonverplichtingen (voor de bestemming en volume volgens het erfpachtcontract) worden afgekocht:

- wonen inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen;
- sociaal maatschappelijke voorzieningen waarvoor de vaste grondprijs van toepassing is.

Voor alle andere bestemmingen heeft de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB2016, geen keuze maar is eeuwigdurende afkoop verplicht (voor de bestemming en volume volgens het erfpachtcontract). Dit is in ieder geval van toepassing voor de volgende bestemmingen:

- Kantoren
- Datacenters (deze vallen al onder co-locatie, hoeft niet op de lijst)

---

[2] Zie het rapport "Schoon Schip" (18 juni 2015)

3) De reële rente, gebaseerd op een inflatieverwachting van 2%, is -1,28%, de bandbreedte van 1% wordt dan de actuele rente

- Detailhandel
- Bedrijfsruimte
- Co-locatie
- Congrescentrum
- Horeca (inclusief alle onder deze noemer vallende bestemmingen, waaronder bijvoorbeeld hotels)
- Laboratoria
- Parkeervoorzieningen niet ten behoeve van wonen
- Recreatie (inclusief alle onder deze noemer vallende bestemmingen, waaronder bijvoorbeeld een casino en speelhallen vallen)
- Reclamemasten
- Warmte koudeopslag
- Nutsvoorzieningen

In bepaalde gevallen heeft de erfpachter te maken met meerdere 'bestemmingen' voor de grond. In dat geval geldt de hoofdbestemming. Afkoop voor het erfpachtrecht is verplicht als een van bovengenoemde bestemmingen de hoofdbestemming is, ook als er andere bestemmingen onder vallen. In twijfelgevallen bepaalt de gemeente wat de belangrijkste bestemming is. Als het bepalen van een periodieke canon tot de mogelijkheden behoort wordt. dit opgenomen in de erfpachtaanbieding.

Wanneer de erfpachter heeft gekozen voor canonbetaling, kan hij later alsnog kiezen voor tussentijdse afkoop. Wanneer de erfpachter eenmaal heeft gekozen voor afkoop of daartoe verplicht is, kan dit later niet meer worden teruggedraaid; ook niet wanneer het erfpachtrecht aan een derde wordt overgedragen.

Deel B

De ontwikkeling en hoogte van de erfpachtgrondprijzen

04751

4. Stichtingskosten

Wanneer we de erfpachtgrondprijs volgens de residuele systematiek bepalen, vormen de stichtingskosten van opstallen een belangrijke variabele. Bij een genormeerd residuele erfpachtgrondprijsbepaling bestaan die stichtingskosten uit bouwkosten en bijkomende kosten. De bouwkosten zijn de kosten die de aannemer aan zijn opdrachtgever in rekening brengt om de opstallen daadwerkelijk te bouwen. De bijkomende kosten zijn de kosten die de realisatie van de opstallen mogelijk maken: onder andere honoraria (architect, constructeur, projectmanagement, etcetera), leges, aansluitkosten, financieringskosten en kosten projectontwikkeling (algemene kosten en winst en risico projectontwikkeling).
Wijzigingen in de stichtingskosten zijn direct van invloed op de hoogte van de erfpachtgrondprijs. Elke stijging van de stichtingskosten betekent, bij gelijkblijvende vastgoedwaarde, een gelijke (absolute) daling van de erfpachtgrondprijs en omgekeerd.

Voor nieuwbouw geldt dat de opstalwaarde gelijk is aan de stichtingskosten. Om de stichtingskosten van woningbouw en commercieel vastgoed te bepalen, gebruiken we meerdere referentiemodellen. Hierdoor is het mogelijk om al in een vroeg stadium de variatie in stichtingskosten van te realiseren projecten te bepalen. De stichtingskosten variëren per referentiemodel. De stichtingskosten van de verschillende woningbouwreferenties bepalen we jaarlijks op basis van de gegevens van externe bouwkostenbureau's. Voor 2016 geldt dit ook voor de stichtingskosten van commercieel vastgoed (kantoor- en bedrijfspanden).

4.1. Referentiemodellen woningbouw en commercieel vastgoed

De referentiemodellen representeren zo veel als mogelijk de opstallen die worden gerealiseerd in Amsterdam. De projecten die werkelijk gebouwd worden, wijken vanzelfsprekend af van deze modellen. Bouwers, beleggers en ontwikkelaars zoeken zowel in goede als in minder goede economische tijden constant naar een optimale combinatie van kwaliteit en kosten in samenhang met de beoogde doelgroep / marktsegment. Hierdoor wordt een veelvoud aan bouwvormen, verschillende volumes en bouwkwaliteiten gerealiseerd. Wanneer vastgoedexploitaties financieel onder druk staan, kan dit tot gevolg hebben dat er wordt bezuinigd op de kwaliteit van het bouwwerk (architectonische kwaliteit, materiaalkeuzes etcetera). Daarnaast vinden er in de bouw, mede onder invloed van de crisis, innovaties plaats die zorgen voor lagere bouwkosten. In hoeverre deze ontwikkelingen structureel zijn, is voortdurend onderwerp van onderzoek. Daarom bekijken we jaarlijks of de modellen nog aansluiten op wat er daadwerkelijk gebouwd wordt.
Er zijn referenties voor diverse bouwvormen die in de nieuwbouw voorkomen. Voor laagbouwwoningen zijn er onder andere referenties voor rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Voor meergezinswoningen zijn er referenties voor galerijwoningen, portiekwoningen, corridorwoningen, torens en combinatievormen.
Voor commerciële bestemmingen als kantoren, bedrijfsgebouwen, parkeren etcetera gebruiken we referenties die qua gebouwvorm en kwaliteit zoveel mogelijk aansluiten op wat nieuw gebouwd gaat worden.
Voor afwijkende bouwvormen zoeken we zoveel mogelijk in vroege fase een bijpassende referentie en bepalen we in de fase voor contractvorming met maatwerk de stichtingskosten.

73799

04751

4.2. Structurele kosten versus incidentele marktwerking

De hoogte van de stichtingskosten die een marktpartij opvoert, wordt gedeeltelijk beïnvloed door het aanbod van werk in de bouw en hieraan gekoppeld de mate van concurrentie. Deze zogenaamde marktwerking neemt de gemeente niet volledig mee in de bepaling van de erfpachtgrondprijzen. De reden daarvoor is dat bij aanbestedingen de marktwerking niet voor ieder project zal gelden en dat de marktwerking nogal een grillig verloop kent. Bovendien is de manier waarop de marktwerking in de ramingen wordt opgenomen niet eenduidig te bepalen en verschilt dit per bouwkostenbureau. Ten slotte worden veel projecten pas enkele jaren na het afgeven van de erfpachtgrondprijs uitgevoerd en zijn de marktomstandigheden tegen die tijd vaak veranderd.

4.3. Stichtingskostenontwikkeling

De stichtingskosten voor de bestemming 'wonen' zijn circa 0,6% gestegen ten opzichte van 2015. Naast de stijging van de reguliere kosten zien we dat het verschil tussen het aanbestedingsresultaat en de inschrijving (de marktwerking) iets kleiner is geworden. Voor commerciële bestemmingen, zoals kantoren en bedrijven zijn de stichtingskosten gelijk gebleven. Voor de bestemmingen hotels en cultuur & ontspanning / recreatie en sport kunnen we geen eenduidige ontwikkeling van de stichtingskosten weergeven, gezien de grote verscheidenheid aan kosten voor deze bestemmingen. Bovenstaande baseren we op de doorrekeningen van externe bouwkostenbureaus.

Energieneutraal bouwen en kosten
Energieneutraal bouwen is nodig om te voldoen aan de Energie Prestatie Coëfficiënt-norm (EPC-norm) die staat in het bouwbesluit. Energieneutraal bouwen leidt over het algemeen tot extra stichtingskosten en tot een lagere energierekening. In het grondprijsbeleid gaan we ervan uit dat de voordelen (comfort en lagere energierekening) leiden tot hogere vastgoedwaarde en dat de extra investeringen per saldo dus niet tot een lagere erfpachtgrondprijs leiden. Voor wat betreft de stichtingskosten voor energieneutraliteit, bepaalt de gemeente Amsterdam de erfpachtgrondprijs op basis van de EPC-norm in het bouwbesluit.

Duurzaamheid bij nieuwbouw
Voor de nieuwbouw waarover na 1 januari 2015 overeenkomsten zijn afgesloten, is het de ambitie dat 75 procent energieneutraal wordt ontwikkeld. Dat wil zeggen voor nieuwbouwwoningen een EPC van maximaal 0,15.
In het Bouwbesluit staat aan welke (duurzaamheids-)eisen woningen en andere gebouwen in Nederland moeten voldoen. Een nieuwbouwwoning mag een EPC van maximaal 0,4 hebben om te voldoen aan het bouwbesluit. De gemeente mag geen bovenwettelijke eisen stellen in het ontwikkelcontract, wel heeft de gemeente als beleid om marktpartijen te stimuleren om toch duurzamer te bouwen dan de landelijke eisen voorschrijven. Het instrument hiervoor is het selectiebeleid van de gemeente. Bij veel tenders is 'duurzaamheid' een van de selectiecriteria. Dit leidt ertoe dat marktpartijen met elkaar concurreren op de duurzaamheidscore van hun project.

73799

04751

5. Woningbouw

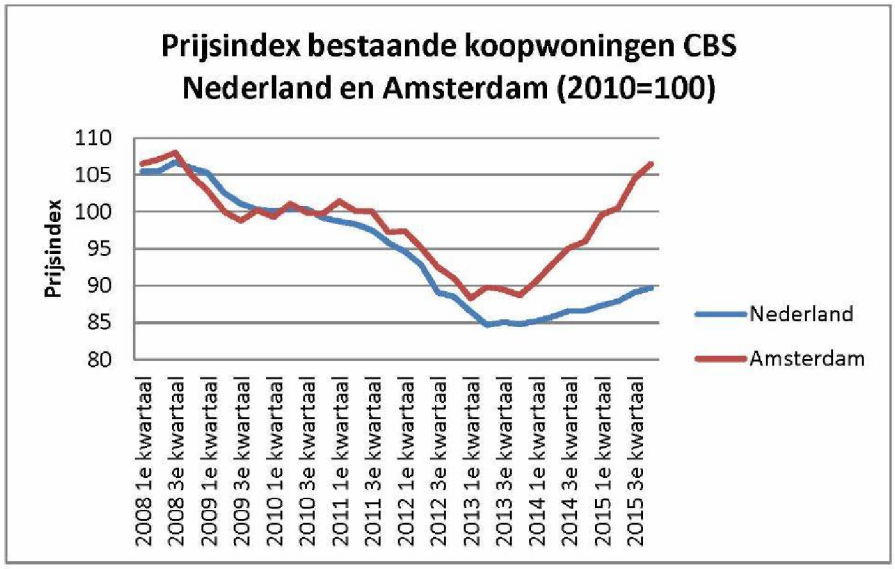
De woningmarkt is op te delen in koop- en huurwoningen. De huurwoningen zijn op hun beurt weer op te delen in markthuurwoningen (huurwoningen die doorgaans door commerciële beleggers worden aangeboden) en sociale huurwoningen. Deze laatste categorie wordt door de toegelaten instellingen (corporaties) aangeboden. Voor sociale huurwoningen die gerealiseerd en geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling, gelden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam. Op basis van deze bepalingen geeft de gemeente de grond waarop deze woningen staan niet in eeuwigdurende erfpacht uit, maar in voortdurende erfpacht. In het Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht gaan we daarom alleen in op koopwoningen en markthuurwoningen.

Naast deze twee categorieën zijn er ook zogenaamde woonwerkwoningen. Dat is een woning waarbij een deel van de woning (een of meerdere kamers) gebruikt wordt als werkruimte (kantoor of bedrijfsruimte, bedrijf aan huis) binnen de kaders die het geldende bestemmingsplan stelt voor dat afwijkende gebruik. Er is niet altijd sprake van een duidelijke scheiding tussen de werk- en woonfunctie. Ook is moeilijk controleerbaar of de werkruimte daadwerkelijk als zodanig wordt gebruikt. Daarom beschouwen we bij het bepalen van de de erfpachtgrondprijs een woonwerkwoning in zijn geheel als woning.

5.1. Ontwikkeling woningmarkt

In 2015 heeft de Nederlandse woningmarkt een breed herstel laten zien met prijsstijgingen van gemiddeld 3,5% (CBS, 2016). Daarbij merken we op dat er grote verschillen zijn tussen gebieden. Zo laten bepaalde noordelijke en oostelijke regio's beperkte prijsstijgingen zien terwijl de woningprijzen in de grote steden, met Amsterdam voorop, met een veelvoud hiervan stegen. Het CBS rapporteerde voor Amsterdam over het laatste kwartaal van 2015 zelfs een prijsstijging van gemiddeld 11% op jaarbasis. Vanuit historisch perspectief is de gemiddelde prijs in Amsterdam nog ruim een procent lager dan in 2008, in de periode vóór de economische crisis, zo laat onderstaande grafiek van het CBS zien.

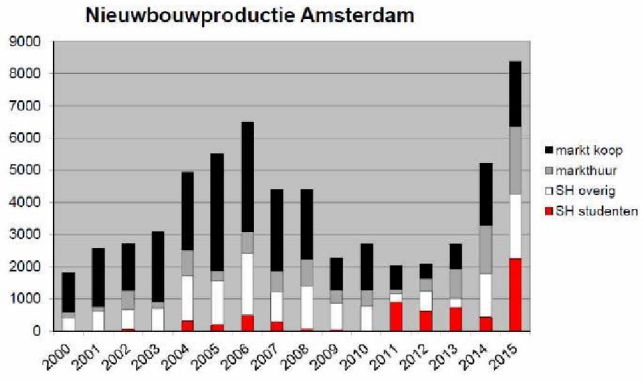
73799



Ook binnen Amsterdam lopen de prijsontwikkelingen behoorlijk uiteen. Buiten de ringweg laten de woningprijzen vaak een lichte stijging zien. Binnen de ringweg daarentegen, maar ook bijvoorbeeld langs de westelijke ringweg, zijn woningprijzen bovengemiddeld gestegen. Dit beeld komt ook terug in de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen. In dit segment tonen marktpartijen bijzondere interesse in ontwikkellocaties langs de ringweg door de aantrekkelijke verhouding tussen ligging en prijs. Dit vertaalt zich in soms spectaculaire prijsstijgingen van woningen.

Ook de nieuwbouwproductie laat sinds 2014 een opmerkelijke stijging zien tot het aantal van 8.376 woningen (start bouw). Ondanks het feit dat de helft hiervan sociale huurwoningen betreft, is de nieuwbouw van marktwoningen aanzienlijk hoger dan in de jaren 2008-2013. Onderstaande figuur laat zien dat een steeds groter deel van de nieuwbouw markthuurwoningen betreft.

Nieuwbouwproductie Amsterdam (Bron: Gemeente Amsterdam)



Omdat markthuurwoningen een steeds prominentere plek innemen en deze markt niet altijd even transparant is, laat de gemeente dit segment periodiek door een externe partij analyseren. De gemeente gebruikt die resultaten voor het grondprijsbeleid voor markthuurwoningen. Belangrijke opmerking hierbij is dat marktpartijen steeds meer woningen realiseren die onder de liberalisatiegrens, het sociale segment, worden verhuurd. Dit gaat vaak om relatief kleine

04751

woningen. In het grondprijsbeleid krijgen deze woningen een marktconforme erfpachtgrondprijs als ze door marktpartijen worden gerealiseerd.

Tot 2015 lag de beleggingswaarde van huurwoningen in de meeste gevallen tussen de 85% en 90% van de koopwaarde. Deze verhouding ging gepaard met rendementseisen die meestal tussen de 5% en 6% lagen. Het geëiste rendement komt onder andere tot uitdrukking door de huurinkomsten van een jaar te delen door de marktwaarde van het vastgoed. Dit wordt het bruto aanvangsrendement (BAR) genoemd. Uit de laatste analyses is naar voren gekomen dat de verhouding tussen de beleggingswaarde en de marktwaarde koop gemiddeld tussen de 95% en 100% ligt met veelal een BAR tussen de 4,5% en 6%. Wetende dat de koopprijzen sterk zijn gestegen, kunnen we hieruit concluderen dat beleggingswaarden nog sneller zijn gestegen. De stijging van de huren op de huurmarkt kan hiervoor een verklaring zijn, maar ook de toegenomen investeringsbehoefte van beleggers en hiermee gepaard gaande daling van de rendementseisen. Op dit moment laten bijvoorbeeld de gebieden langs de westelijke ringweg, met marktwaarden globaal tussen de € 2.300 en € 3.000 per m², in veel gevallen een beleggingswaarde zien van rond de 100% van de marktwaarde van koopwoningen. In marktgebieden met lagere of hogere marktwaarden van koopwoningen zien we gemiddeld een percentage van rond de 95%. In gebieden met een lagere marktwaarde drukt de mindere verhuurbaarheid de beleggingswaarde (niet iedereen wil in die gebieden een woning huren) terwijl in de duurdere gebieden de betaalbaarheid het probleem vormt (slechts een relatief klein deel van de woningzoekers kan en wil een dergelijke hoge huur betalen). In reactie hierop gaan beleggers vaak in de buurt van de ringweg investeren, of kleinere woningen realiseren met een huurniveau dat per woning aanmerkelijk lager ligt.

5.2. Erfpachtgrondprijzen woningbouw

Bovengenoemde marktontwikkelingen vertalen we op basis van de genormeerd residuele methodiek naar de ontwikkeling van de erfpachtgrondprijzen voor woningbouw. Om voor nieuwe projecten een marktwaarde te kunnen vaststellen, gebruiken we marktgegevens met vraag- en transactieprijzen. Op basis van de vraag- en transactieprijzen van recente nieuwbouw en van bestaande bouw maken we een inschatting van de marktwaarde van koopwoningen. Bij uitgiften van markthuurwoningen bepalen we op basis van de hierboven genoemde bronnen een erfpachtgrondprijs waarbij per woning een verhuurperiode van ten minste 15 jaar geldt. Onderstaande tabel geeft een indicatie voor de locaties met de grootste toevoeging van nieuwbouwwoningen. Hierbij is uitgegaan van meergezinswoningen en zijn bedragen afgerond.

73799

Indicatieve bandbreedte van marktwaarden en grondwaarden voor koopwoningen

Gebied	Marktwaarde koopwoning per m² GBO* Vrij Op Naam		Erfpachtgrondprijs per m² GBO* excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens	Ondergrens	Bovengrens
Houthaven	€ 4.900	€ 5.300	€ 2.600	€ 3.000
Podiumlocatie Lelylaan	€ 2.500	€ 3.400	€ 400	€ 1.300
CAN Stationsgebied	€ 2.300	€ 2.800	€ 300	€ 700
IJburg	€ 2.500	€ 3.100	€ 400	€ 900
Zeeburgereiland	€ 3.400	€ 4.000	€ 1.200	€ 1.800
Amstelkwartier en Kop Weespertrekvaart	€ 3.600	€ 4.400	€ 1.400	€ 2.000
Havenstraatterrein	€ 3.500	€ 4.000	€ 1.300	€ 1.800
Zuidas	€ 3.400	€ 4.600	€ 1.200	€ 2.300

Deze bandbreedte is slechts een indicatie en een momentopname. Vanwege de dynamiek van de markt of andere omstandigheden is het niet uitgesloten dat een definitieve erfpachtgrondprijs buiten de bandbreedte valt.

*GBO = gebruiksoppervlak

5.3. Minimale erfpachtgrondprijs woningbouw

De minimale erfpachtgrondprijs voor woningbouw is € 210 per m² gebruiksoppervlak (GBO) exclusief btw.

6. Kantoren en bedrijfsruimte

Eeuwigdurende erfpacht gaat ook gelden voor alle nieuwe gronduitgiften voor kantoren en bedrijven. De uitgiften in erfpacht van de Haven van Amsterdam vormen hierop een uitzondering. De Haven van Amsterdam verhuurt of geeft in tijdelijke (onder)erfpacht uit op basis van specifieke beleidsuitgangspunten en bijbehorende voorwaarden.

6.1. Ontwikkelingen op de kantorenmarkt

De kantorenmarkt in Amsterdam heeft zich het afgelopen jaar sterk ontwikkeld. Naast een stabiel aantal in verhuur genomen vierkante meters (het zogenaamde opnamevolume) zijn afgelopen jaren weer veel kantoorpanden aan de markt onttrokken voor transformatie naar onder andere woningen, studentenhuisvesting en hotels. De daling van het aanbod en de aanhoudende vraag zorgen ervoor dat op diverse locaties sprake is van een tekort aan kwalitatief goede kantoorruimte. Een goed voorbeeld hiervan is de Zuidas. De relatieve schaarste zorgt ervoor dat de prijzen zich op deze locaties herstellen.

Op 1 januari 2016 bedroeg het aanbod van kantoorruimte in de regio Amsterdam 1.500.000 m² (1.000.000 m² voor de stad Amsterdam). Dit is een sterke daling van het aanbod, met circa 200.000 m² in 2015. Het totaalaanbod is gedaald tot onder het niveau van 2010. De daling komt door een hoog aantal transformaties en onttrekkingen van kantoorruimte in 2015 en een stabiel opnameniveau. In verhouding tot andere kantorenregio's binnen de Randstad, kent de regio Amsterdam de sterkste daling in aanbod. De gemiddelde huurprijs in de regio Amsterdam ligt 1,1% hoger dan 2015. Wel was er in 2015 sprake van een sterke tweedeling, op de betere kantoorlocaties konden relatief hogere huurprijzen worden gevraagd. Dat gebeurde onder meer bij kantoorgebouwen in Zuidoost, op de Zuidas en aan de zuidelijke IJ-oevers.

De kantorenmarkt met de beste perspectieven binnen Nederland is Amsterdam en beleggers zijn er ook positief over. Toplocatie is de Zuidas. De vastgoedwaarden zijn hier het meest stabiel. Daarvan getuigt het prijsniveau bij de recente verkoop van veel objecten aan de Zuidas aan Duitse investeerders. Ook de kans op huur- en waardestijging is hier het grootst, het beschikbare vastgoed is steeds populairder. Amsterdam Centrum behoort ook tot de top van de kantorenmarkt worden.

De verwachting is dat het in 2015 ingezette herstel doorzet in 2016. Naast de verdergaande daling van het aanbod zal naar verwachting de vraag verder stijgen, wat voornamelijk komt door de opleving van de economie.

6.2. Erfpachtgrondprijzen kantoren

De erfpachtgrondprijzen voor kantoren bepalen we op basis van de huurwaarden, aanvangsrendementen en stichtingskosten die gelden voor het kwalitatief goede deel van de kantorenmarkt. Zoals aangegeven in de paragraaf 'ontwikkeling van de kantorenmarkt' verbeterden de huurwaarden en daalden de aanvangsrendementen in de meeste deelgebieden. De stichtingskosten zijn gelijk gebleven. Hieronder ziet u de indicatieve bandbreedtes van de

erfpachtgrondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties waar nieuwe gronduitgiften plaatsvinden:

Gebied	Erfpachtgrondprijs per m² bvo*, excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Zuidas	€ 1.400	€ 2.800
IJ-oevers	€ 525	€ 1.175
Science Park	€.475	€ 1.025

Deze bandbreedte is slechts een indicatie en een momentopname. Vanwege de dynamiek van de markt of andere omstandigheden is het niet uitgesloten dat een definitieve erfpachtgrondprijs buiten de bandbreedte valt.

* bvo = bruto vloeroppervlak

6.3. Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

In 2015 is in Amsterdam 156.100 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) bedrijfsruimte in verhuur genomen. Dat is 7% minder dan in 2014. Toch ligt dit niveau hoger dan het gemiddelde van de afgelopen 7 jaar (144.400 m² vvo). Per 1 januari 2016 wordt in Amsterdam 430.800 m² vvo bedrijfsruimte aangeboden. Dit is een daling van 13% ten opzichte van het aanbod in 2015. Deze daling komt onder andere door het vele aantal vierkante meters in verhuur genomen en het uit de markt halen dan wel transformeren van een deel van het aanbod.

Belangrijke trends op de bedrijfsruimtemarkt zijn:

- Een relatief groot deel van het aanbod (circa 30%) staat geregistreerd als structureel aanbod (langer dan 3 jaar).
- Het structureel aanbod bestaat voor een groot deel uit verouderde incourante bedrijfsruimte.
- Het grootste deel van het aanbod bevindt zich in Westpoort en Amstel III.
- De bedrijfsruimten die goed verhuren zijn vooral de ruimten die vallen in het kwalitatief hoogwaardig segment van de bedrijfsruimtemarkt.
- Er is een toenemende vraag naar kleinschalige en middelgrote bedrijfsruimte voorzien van loading docks en cross docks en het aanbod van dergelijke bedrijfsruimte is beperkt.
- Er is een groeiende vraag naar bedrijfsruimte met een lager kantooraandeel. Dit komt doordat het kantoorverbruik per werknemer in de afgelopen jaren is gedaald.

Door de aantrekkende economie zijn de verwachtingen voor de bedrijfsruimtemarkt positief. De vraag naar bedrijfsruimte zal toenemen. Een deel van de vraag kan worden opgevangen door het bestaande aanbod en een ander deel moeten we beschikbaar maken door sloop-nieuwbouw van bestaand aanbod of nieuwbouw op nieuw uit te geven kavels.

6.4. Erfpachtgrondprijzen bedrijfsruimte

In Amsterdam zijn op de bedrijventerreinen Sloterdijk III, Businesspark Amsterdam Osdorp en Cornelis Douwes percelen beschikbaar voor uitgifte. Voor deze terreinen gelden voor de bestemming 'bedrijfsruimte' de volgende indicatieve bandbreedtes voor de erfpachtgrondprijzen:

Bedrijventerrein	Erfpachtgrondprijs per m² bvo*, excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Sloterdijk III	€ 260	€ 365
Businesspark Amsterdam Osdorp	€ 250	€ 300
Cornelis Douwes	€ 250	€ 300

Deze bandbreedte is slechts een indicatie en een momentopname. Vanwege de dynamiek van de markt of andere omstandigheden is het niet uitgesloten dat een definitieve erfpachtgrondprijs buiten de bandbreedte valt.

* bvo = bruto vloeroppervlak

Bedrijfsverzamelgebouw

Een bedrijfsverzamelgebouw is een pand waar ondernemers bedrijfs- of kantoorruimte kunnen huren en gebruik kunnen maken van gezamenlijke faciliteiten zoals een receptie, vergaderzalen, telefooncentrale en schoonmaak.
Een bedrijfsverzamelgebouw is geen apart benoemde bestemming. De hoogte van de grondprijs bepalen we door de aard en gebruik van het vastgoed te toetsen aan de bestemmingsomschrijving van bedrijfsruimte en kantoorruimte.

Creatieve industrie

Creatieve industrie is een specifieke vorm van bedrijvigheid die producten en diensten voortbrengt die het resultaat zijn van individuele of collectieve, creatieve arbeid én ondernemerschap. Inhoud en symboliek zijn de belangrijkste elementen van deze producten en diensten. Consumenten en zakelijke afnemers schaffen ze aan omdat ze een betekenis oproepen en op basis daarvan ontstaat een ervaring. De creatieve industrie bestaat uit drie clusters: kunsten en cultureel erfgoed, de media- en entertainmentindustrie, en creatieve zakelijke diensten.
Creatieve industrie is geen apart benoemde bestemming. De hoogte van de grondprijzen voor de creatieve industrie bepalen we door de aard en het gebruik van de ruimte te toetsen aan de bestemmingstoelichting voor bedrijfsruimte en kantoorruimte.

6.5. Minimale erfpachtgrondprijs kantoren en bedrijven

De minimale erfpachtgrondprijs voor kantoren en bedrijven is € 185 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw.

04751

7. Detailhandel en horeca

7.1. Marktontwikkelingen detailhandel

Gemiddeld genomen hebben ondernemers in de detailhandelsbranche na jaren weer te maken met een omzetstijging. Supermarkten, drogisterijen, woninginrichting- en speciaalzaken en internetwinkels profiteren hier het meest van. Toch geldt het herstel niet in alle branches. De omzetstijging is relatief klein en de vloerproductiviteit (de gemiddelde omzet per m²) ligt nog onder het niveau van 2007. Deze lage vloerproductiviteit heeft vooral te maken met de uitbreiding van het aantal m² winkels in de afgelopen jaren. Op dit moment behoort Nederland tot de landen met de grootste winkeldichtheid (1,74 m² winkelvloeroppervlak per inwoner). Voor Amsterdam ligt de winkeldichtheid op ongeveer 1,3 m².

Een belangrijk criterium om de vitaliteit van de winkelgebieden te beoordelen is de ontwikkeling van de leegstand. De Amsterdamse winkelvoorraad op 1 juli 2015 is 1,1 miljoen m² winkelvloeroppervlak (wvo). Hiervan staat 69.718 m² in 2016 leeg. Dat is 6,5% van de totale voorraad en ligt lager dan het landelijk gemiddelde van 7,9%. Vorig jaar bedroeg de Amsterdamse leegstand 5,7%. Door de faillissementen van onder andere V&D en Scapino schatten we in dat de leegstand nu hoger ligt dan 6,5%.
Stadsdeel Centrum heeft de laagste leegstand (2,8%). Stadsdeel Oost heeft de hoogste leegstand (8,6%) gevolgd door Zuidoost met 8,1% en Zuid met 7,1%.

De Kalverstraat, 9 Straatjes, Dam, Rokin, Damrak en omgeving zijn bijzonder in trek bij internationale (en exclusieve) winkelbedrijven. Winkelruimtes hier zijn schaars en huurders zijn bereid hoge huren te betalen. Ook het recent gerenoveerde en uitgebreide winkelcentrum Gelderlandplein en de winkelstraten (inclusief de omgeving) van de Pijp zijn in trek. De huren stijgen op die locaties.

Deze ontwikkeling gaat niet op voor de kleinere winkelgebieden en meubelboulevards. Ook de stadsdeelcentra Amsterdamse Poort en Oostpoort hebben te maken met dalende huren. Deze daling is vooral zichtbaar in de aanloopstraten van deze centra waar meer winkelruimtes leeg staan.

Door de stijgende winkelleegstand is er niet veel markt om nieuwe meters toe te voegen. Het toenemende marktaandeel van internetwinkels en de beperkte toename van het draagvlak dempende vraag naar winkelruimte. De focus ligt de komende jaren op het versterken van de positie van de bestaande gebieden, zonder dat daarbij de Amsterdamse winkelstructuur uit balans raakt. Iedere uitbreiding van het aantal m² winkels moeten we vanuit die optiek beoordelen.

7.2. Erfpachtgrondprijzen detailhandel

De beleggingsmarkt voor winkels op toplocaties is en blijft stabiel. De relatief stabiele huurniveaus zorgen dat men de locaties ziet als een relatief veilige belegging. De aanvangsrendementen zijn stabiel. Dit betekent stabiele erfpachtgrondprijzen voor de toplocaties. Gezien de huidige marktomstandigheden verwachten we dat we in 2016 op de

73799

minder gewilde locaties wellicht vaker uitkomen in het lagere deel van de bandbreedte erfpachtgrondprijzen. Onderstaande tabel geeft een indicatieve bandbreedte van de erfpachtgrondprijzen:

Locatie	Erfpachtgrondprijs per m² bvo* excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Stadsdeelcentrum	€ 1.275	€ 8.000
Wijkcentrum	€ 650	€ 1.600
Buurtcentrum	€ 425	€ 1.000
Perifere detailhandel	€ 300	€ 700

Deze bandbreedte is slechts een indicatie en een momentopname. Vanwege de dynamiek van de markt of andere omstandigheden is het niet uitgesloten dat een definitieve erfpachtgrondprijs buiten de bandbreedte valt.
Bovendien zijn toplocaties, zoals in het kernwinkelapparaat van Amsterdam, niet opgenomen in de tabel. De prijzen zullen boven de bandbreedte vallen maar hier zijn geen gronduitgiften te verwachten.
* bvo = bruto vloeroppervlak

7.3. Marktontwikkelingen Horeca (exclusief hotels)

De horeca in Amsterdam heeft een goed jaar (2015) achter de rug. Met name restaurants en cafetaria's/lunchrooms hebben in 2014 en 2015 hogere omzetten gehaald. Restaurants zitten nu qua omzet bijna op het niveau van topjaar 2007. Cafés lijken de enige horecabedrijven te zijn die geen omzetverhoging haalden. Sinds de invoering van het rookverbod in juli 2008 is de omzet van cafés niet meer gestegen.
De hoge horecabestedingen hebben geleid tot een toename van het aantal restaurants en lunchrooms in de stad. Ook voor 2016 zijn de verwachtingen positief. Door een aanhoudende toestroom van toeristen en het economische herstel is de markt in staat om het extra aanbod van eet- en drinkgelegenheden te absorberen.

7.4. Erfpachtgrondprijzen horeca (exclusief hotels)

Het type horeca en de locatie zijn bepalend voor de erfpachtgrondprijs. De gevolgen van de marktontwikkelingen en andere omstandigheden zoals openings- en sluitingstijden, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke beperkingen wisselen per horecabranche. Daardoor is het niet mogelijk om voor de horeca bandbreedtes te geven voor erfpachtgrondprijzen. Daarom bepalen we erfpachtgrondprijzen voor horeca altijd op maat.

7.5. Marktontwikkelingen hotels

De Amsterdamse hotelbranche heeft in 2015 een positieve ontwikkeling laten zien. Zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijzen zijn gestegen. De bezettingsgraden overstijgen de niveaus van 2014 tot boven de 80% en de kamerprijzen zijn gestegen naar een gemiddelde boven de € 120 per overnachting. Deze voorspoedige ontwikkeling heeft ertoe geleid dat er op de hotelmarkt ook veel aanbieders van particuliere accommodatie zijn bijgekomen die opereren via platforms zoals Airbnb, Tripadvisor en Wimdu. Dit is een aandachtspunt bij hoteliers, maar door de aanhoudende grote vraag naar accommodatie ervaren zij dit nog niet als een acuut probleem.

04751

De hotelbranche speelt hierop in door haar aanbod en serviceniveau beter af te stemmen op de behoeften van de gast. Dit heeft geleid tot nieuwe concepten zoals hotelappartementen, studentenhotels en boetiekhotels.
Door de grote vraag is het aantal hotelkamers in Amsterdam de laatste jaren flink uitgebreid en zijn er voor de komende jaren veel plannen voor zowel nieuwbouw als hotels in bestaande lege kantoorpanden.

7.6. Erfpachtgrondprijzen hotels

De prijs- en omzetontwikkelingen in de hotelmarkt zijn conjunctuurgevoelig. Daarom baseren we de waarde van een hotel, en dus ook van de erfpachtgrondprijs, op het langjarig gemiddelde en de toekomstverwachtingen. Bepalend voor de erfpachtgrondprijs zijn de volgende elementen:

a. gemiddelde kamergrootte;
b. de verwachte marktsegmentatie in zakelijke toeristen, toeristen, tourgroepen en conferentiebezoekers;
c. service/voorzieningen (personeelsleden per gast; zwembad etcetera);
d. de verwachte kameropbrengsten en bezettingsgraad op basis van de gemiddelde resultaten in het verleden van de hotelmarkt in Amsterdam en de toekomstverwachtingen;
e. verhouding logies ten opzichte van 'food & beverage' en andere inkomsten;
f. ligging van het hotel ten opzichte van het openbaar vervoer (knooppunten), luchthaven Schiphol, het centrum (toeristische attracties), de zakencentra, de uitvals- en snelwegen;
g. de stichtingskosten van de opstallen in samenhang met a, b en c.

Erfpachtgrondprijzen voor hotels bepalen we altijd per locatie en project. De indicatieve bandbreedte van de erfpachtgrondprijzen is € 425 tot € 1.100 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw, voor hotels met minimaal een gemiddeld serviceniveau (met hotelkamers met minimaal oppervlakte van 17 m²). Dit een momentopname. Vanwege de dynamiek van de markt of andere omstandigheden is het niet uitgesloten dat een definitieve erfpachtgrondprijs buiten de bandbreedte valt.

De erfpachtgrondprijzen van bijzondere hotelconcepten (zoals jeugdherbergen, hotelappartementen, shortstay) zijn zeer locatieafhankelijk en hebben een exploitatiestructuur die afwijkt van die van reguliere hotels. Het is daarom niet mogelijk hier een bandbreedte voor te geven. Voor deze hotelconcepten kunnen de erfpachtgrondprijzen buiten de gegeven brandbreedte vallen.
Ook de erfpachtgrondprijzen voor (top)hotels in stadsdeel Centrum vallen buiten de gegeven bandbreedtes, omdat hier sprake kan zijn van unieke locatiekenmerken.

7.7. Minimale erfpachtgrondprijs detailhandel en horeca

De minimale erfpachtgrondprijs voor detailhandel en horeca (inclusief hotels) is € 185 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw.

73799

8. Cultuur & ontspanning / recreatie en sport

8.1. Marktontwikkelingen

In de afgelopen decennia zijn consumenten een groter deel van hun tijd buitenshuis gaan doorbrengen. Hierdoor zijn bestedingen in de vrijetijdsindustrie fors toegenomen. Nederlandse huishoudens geven een substantieel deel van hun besteedbare inkomen uit in deze sector. Door de aantrekkende economie zullen de bestedingen in deze branche nog meer toenemen. Door de hoge bestedingen neemt het aanbod van vrijetijdsactiviteiten ook toe. Daarom wordt het voor bedrijven steeds belangrijker zich te blijven onderscheiden en te richten op een juiste prijs/kwaliteitverhouding.

Belangrijke trends en ontwikkelingen zijn:

- De groep 55-plussers met tijd en geld groeit.
- De consument stelt hogere eisen aan kwaliteit en comfort.
- Er is sprake van van schaalvergroting, brancheverbreding, filialisering en professionalisering in de branche.
- Steeds meer professionele buitenlandse aanbieders treden tot de markt toe.
- 'Maatschappelijk verantwoord ondernemen' neemt toe, doordat ondernemers steeds meer gebruikmaken van duurzame middelen.

8.2. Erfpachtgrondprijzen cultuur & ontspanning / recreatie en sport

Voor het grondprijsbeleid maken we onderscheid in de drie bestemmingen:

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

Voor deze bestemmingen nemen we geen bandbreedte op voor de erfpachtgrondprijzen. De reden is dat het om zeer ruime bestemmingscategorieën gaat, met per situatie sterk verschillende residueel berekende erfpachtgrondprijzen. Dit betekent dat we per bestemming een exploitatieberekening maken, waarop we de erfpachtgrondprijs baseren. In een (vastgoed)exploitatieberekening zetten we de exploitatielasten en –opbrengsten in de tijd uit. Op deze manier maken we een inschatting van de cash-flow die samenhangt met de exploitatie van het vastgoed. Op basis van deze cash-flow kunnen we een de vastgoedwaarde bepalen. Twee basiselementen staan bij die bepaling van de erfpachtgrondprijs voorop: de totale investeringen (exclusief grond) en de exploitatie van de voorziening.

8.3. Minimale erfpachtgrondprijs cultuur & ontspanning / recreatie en sport

De minimale erfpachtgrondprijs voor cultuur & ontspanning, recreatie en sport is € 185 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw.

04751

9. Parkeren

Parkeren hangt direct samen met andere functies, maar is toch een zelfstandige functie, die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is en vaak onderdeel is van een (gebieds-)ontwikkeling. Binnen het grondprijsbeleid bestempelen we parkeren dan ook als een aparte bestemming, waarvoor specifieke erfpachtgrondprijzen gelden. Alleen bij eengezinswoningen met parkeren op eigen erf, berekenen we geen aparte grondprijs. De waarde van de parkeerplaats maakt daar onderdeel uit van de marktwaarde van de woning.

De erfpachtgrondprijs van parkeren bepalen we marktconform en genormeerd residueel. De erfpachtgrondprijs hangt onder meer af van:

- de bouwvorm (maaiveld, bebouwd, verdiept, etcetera);
- het type parkeren: stallings- of openbare parkeergarage;
- het geldende parkeerbeleid;
- de parkeerdruk / beschikbaarheid van parkeerplaatsen;
- de exploitatievorm.

In een aantal gevallen is de marktconforme residuele grondwaarde van parkeren nihil of negatief. De gemeente Amsterdam hanteert een minimum erfpachtgrondprijs voor parkeren van € 1.825 per parkeerplaats exclusief btw.

73799

04751

10. Overige bestemmingen

10.1. Algemene beschrijving

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

1. sociaal-maatschappelijke bestemmingen op het gebied van onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medische bestemmingen;
2. nutsvoorzieningen zoals onderstations, gelijkrichterstations, gasverdeelstations, gasontvangstations, glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen voor distributie van energie, telefonie, internet en water;
3. overige bestemmingen zoals warmte-koudeopslag (WKO), reclamemasten, windmolens etcetera.

10.2. Ontwikkelingen sociaal-maatschappelijke sector

Binnen de hierboven vermelde categorie 'sociaal-maatschappelijke bestemmingen' spelen de volgende ontwikkelingen:

- de rijksoverheid stuurt op meer samenwerking en marktwerking;
- subsidies worden losgekoppeld van huisvesting;
- er is een toenemende professionalisering van instellingen;
- er ontstaan nieuwe integrale concepten en nieuwe vormen van (commerciële) dienstverlening in bijvoorbeeld particuliere medische klinieken;
- de keuzevrijheid voor de consument wordt groter.

Vastgoed(realisatie) en de vastgoedexploitatie zijn steeds meer losgekoppeld van de zorg/dienstverlening, die vanuit het vastgoed geleverd wordt. Gevolg hiervan is dat de overheid nu niet meer de enige aanbieder is van dit type vastgoed en dat de vastgoedexploitatie commerciëler is. De erfpachtgrondprijs voor deze voorzieningen bepalen we dan ook vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie.

10.3. Erfpachtgrondprijzen overige bestemmingen

10.3.1. Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Voor de voorzieningen zoals genoemd onder categorie 1 (zie 10.1) is het uitgangspunt dat we de erfpachtgrondprijzen residueel bepalen. In sommige gevallen leidt marktwerking tot een commercieel winstgevende businesscase en is een residuele erfpachtgrondprijs op zijn plaats. In veel gevallen zal dit niet het geval zal zijn en vallen we terug op de minimale erfpachtgrondprijs. Dit beoordelen we per geval.

Erfpachtgrondprijzen zorgverleners
Er bestaat een grote variëteit aan zorgverleners: huisartsen, fysiotherapeuten, apotheken, logopedisten, maatschappelijk werkers, thuiszorg en consultatiebureaus. Daarnaast zijn er de reguliere ziekenhuizen die voornamelijk specialistische zorg verlenen. In beide categorieën zijn

73799

zorgverleners in toenemende mate commercieel georiënteerd of privaat gefinancierd, denk aan ziekenhuizen. Er worden marktconforme huren betaald - dat het zorgbedrijven zijn doet er niet toe - terwijl ziekenhuizen soms gebruik maken van zogenaamde 'sale and leaseback constructies' waarbij het vastgoed tegen commerciële waarden in de boeken staat. In theorie zou hier een commerciële huur voor worden betaald en daarmee komen ziekenhuizen niet zondermeer in aanmerking voor de vaste lage erfpachtgrondprijs van € 185 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw. Als we deze erfpachtgrondprijs zouden toepassen in dergelijke gevallen, dan zou de erfpachter ten onrechte een lage canon of afkoopsom betalen. Markthuren rechtvaardigen marktconforme erfpachtgrondprijzen die we residueel bepalen. Daarom geldt voor alle zorggerelateerde bestemmingen dat de afdeling Regie & Advies de erfpachtgrondprijs residueel bepaalt met maatwerk op basis van marktconformiteit.

10.3.2. Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke bewoner en ondernemer tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren niet alleen vastgoed benodigd voor het 'transport' van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en infrastructuur voor openbaar vervoer. Omdat netwerken zoals kabeltelevisie en glasvezel zijn opgesteld voor andere aanbieders, behoren ook deze tot nutsvoorzieningen. Datacenters beschouwen we niet als nutsvoorzieningen.
Nutsvoorzieningen vielen aanvankelijk vaak direct onder de verantwoordelijkheid van de overheid. In de loop van de tijd zijn de meeste van deze voorzieningen op afstand geplaatst: eerst in de vorm van stichtingen of overheidsvennootschappen, maar tegenwoordig wordt ook vaak gekozen voor privatisering. Wel ziet de overheid erop toe dat bij privatisering het algemeen belang en de betaalbaarheid voldoende gewaarborgd blijven.

Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste erfpachtgrondprijs van € 185 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw.

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer als tramrails, bushalten, abri's en dergelijke worden gerekend tot de weginrichting. Hierover wordt geen grondwaarde berekend.
Voorzieningen als gelijkrichterstations, eindhuisjes, waarin bus/tramchauffeurs hun rustruimte hebben en de lijnmanager kantoor houdt, vallen wel tot de nutsvoorzieningen waarvoor de vaste lage erfpachtgrondprijs van € 185 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw.

10.3.3. Warmte-koudeopslag (WKO)

WKO-installaties zijn géén onderdeel van de openbare energievoorziening (en zijn dus geen nutsbedrijven). Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve CV- of airco-installatie. WKO-installaties kunnen deel uitmaken van een erfpacht of, wat doorgaans het geval is, worden ondergebracht in een opstalrecht dat door een derde wordt geëxploiteerd.
Een WKO-installatie bestaat uit de in de ondergrond gelegen bron(nen) en de installatieruimte. Omdat de gemeente niet in staat is de geschiktheid van de ondergrond voor warmte-/koudebronnen te regelen, is ervoor gekozen om voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen, een vaste erfpachtgrondwaarde te hanteren van € 1.825 per bron exclusief btw. Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, berekenen we geen afzonderlijke erfpachtgrondwaarde. Voor de installatieruimte bepalen we de grondwaarde op basis van bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie - inclusief

bijbehorende meet- en regelapparatuur - en de erfpachtgrondwaarde voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan bepalen we de grondwaarde op basis van een gemiddelde erfpachtgrondwaarde van alle bestemmingen, naar vloeroppervlakte gewogen.

In geval van een opstalrecht dient de opstaller met de erfpachter van het complex waarin de WKO-installatie komt, overeenstemming te bereiken over een eventuele vergoeding voor de opstelruimte van de installatie.

10.3.4. Alle overige bestemmingen

De erfpachtgrondprijzen voor alle overige bestemmingen zoals reclamemasten, windmolens en dergelijke bepalen we residueel.

10.4. Minimale erfpachtgrondprijs overige bestemmingen

De minimale erfpachtgrondprijs voor alle overige bestemmingen is € 185 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw.

04751

Bijlage Bronnen

Achmea Vastgoed, De Nederlandse Kantorenmarkt Outlook 2015-2016

DTZ, Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, januari 2016

Dynamis, Jaarrapport Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2016

Dynamis, Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2016

Grondwaardecommissie, Schoon Schip, Advies van de grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, 18 juni 2015

ING Economisch Bureau, Hotels en de deeleconomie, september 2015

NVM, Kantorenmarkt Randstad 2015

Persbericht NVM van 25 februari 2016, Licht herstel Nederlandse kantorenmarkt

Winkelleegstandsbarometer Amsterdam 2015

73799

Bijlage Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies

Inleiding

Een precieze omschrijving van de bestemming, gebruiksvorm of functie is een vereiste om de juiste erfpachtgrondprijs te bepalen.
Hieronder geven we een niet-uitputtende opsomming van bestemmingen en gebruiksvormen/functies met de bijhorende toelichting. Waar nodig, wordt in de akte van vestiging nader uitgewerkt wat voor dit erfpachtrecht de geldende bestemming is en en wat het toegestane gebruik of functie is. Dit is in ieder geval verplicht bij de woonbestemmingen en niet-woonbestemmingen die een groot aantal uiteenlopende gebruiksvormen/functies hebben zoals horeca, cultuur & ontspanning, recreatie, sport en sociaal-maatschappelijk.

Wonen

Soorten woonbestemmingen:

- Koopwoning
- Markthuurwoning
- Sociale huurwoning

Soorten woon gebruiksvormen/functies:

- Eengezinswoning
- Meergezinswoning
- Woonwerkwoning

Koopwoning

Een koopwoning is een woning waarvan de koopsom tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt door vraag en aanbod.

Markthuurwoning

Een markthuurwoning is een huurwoning die geen sociale huurwoning is.

Sociale huurwoning (niet van toepassing bij eeuwigdurende erfpacht)
Een sociale huurwoning is een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van haar volkshuisvestelijke taak en waarbij op het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 van toepassing zijn.

Eengezinswoning

Een eengezinswoning is een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de woning scheidende wanden behoort de bouwmassa tot één woning.

Meergezinswoning

Een meergezinswoning is een gestapelde woning die deel uitmaakt van een bouwblok waarin niet alle wooneenheden grondgebonden zijn.

04751

Woonwerkwoning
Een woonwerkwoning is een woning waarbij een deel van de woning (een of meerdere kamers) gebruikt wordt als werkruimte (kantoor of bedrijfsruimte, bedrijf aan huis) binnen de kaders die in het geldende bestemmingsplan staan voor dat afwijkende gebruik. Er is niet altijd sprake van een duidelijke scheiding tussen de werk- en woonfunctie. Ook is moeilijk controleerbaar of de werkruimte daadwerkelijk als zodanig wordt gebruikt.

Niet-wonen

Soorten niet-woonbestemmingen (deze lijst is niet-uitputtend):

- Bedrijfsruimte
- Co-locatie (communication-locations)
- Cultuur & ontspanning
- Detailhandel
- Horeca
- Jachthaven
- Kantoorruimte
- Laboratorium
- Nutsvoorzieningen
- Parkeren
- Reclamemasten
- Recreatie
- Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
- Sport
- Warmte-koudeopslag
- Windmolen

Bedrijfsruimte
Bedrijfsruimte is het vastgoed dat:
1) voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en loadingdocks, en
2) gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, distributie, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.
Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als bedrijfsruimte. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.
Laboratoria en datacenters vallen niet onder de bestemming bedrijfsruimte.

Co-locaties
Een co-locatie (communication-locations) is een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie, opslag en beheer van data in de informatietechnologie en/of telecommunicatie. Het betreft ICT en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals switchhouses, datacenters en hostingactiviteiten.

73799

Cultuur & ontspanning
Onder cultuur & ontspanning verstaan we alle vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn theater, saunacomplex en bioscoop. Omdat een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming vallen, moet het precieze toegestane gebruik of de functie van de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd.

Detailhandel
Detailhandel is het fysiek (in tegenstelling tot online) leveren van goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Binnen de bestemming detailhandel maken we onderscheid tussen de volgende gebruiksvormen/functies: winkels, grootschalige detailhandelvestigingen en perifere detailhandelvestigingen.
Ondernemingen binnen de sector consumentgerichte dienstverlening hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden, net als bij winkels, veelal aangeboden via een balie). Daarom valt consumentgerichte dienstverlening onder de bestemming detailhandel.

Horeca
De afkorting horeca staat voor 'hotel, restaurant en café'. Naast deze drie hoofdtypen onderscheidt de gemeente in bestemmingsplannen een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming. In de erfpachtvoorwaarden moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Een hotel is een accommodatie met slaapplaatsen voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Ook appartementen met hoteldiensten behoren hiertoe.

Een restaurant en café is een etablissement dat etenswaren en/of dranken verschaft voor directe consumptie ter plekke, eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheid.

Een shortstay accommodatie is een accommodatie die bedrijfsmatig logies aanbiedt voor verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 6 maanden.

Jachthaven
Een jachthaven is een accommodatie met ligplaatsen voor (plezier)vaartuigen, eventueel in combinatie met reparatie van vaartuigen, exploitatie van (winter)stalling voor vaartuigen en verkoop van motorbrandstoffen en andere benodigdheden voor vaartuigen waarbij het waterperceel minimaal 60% bedraagt van het totale perceel. Het landperceel van maximaal 40% is bedoeld voor reparatie, opslag en stalling voor de jachthaven.

Laboratorium
Een laboratorium is een ruimte die gebouwd is voor (wetenschappelijk) onderzoek en is geschikt om bepaalde proeven uit te voeren. Laboratoria kunnen onderdeel zijn van een ziekenhuis of een universiteit, maar ook bij een bedrijf of overheidsinstelling horen.

04751

Kantoorruimte
Kantoorruimte is vastgoed waarbinnen management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden.

Nutsvoorzieningen
Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke bewoner en ondernemer tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren het vastgoed (niet zijnde kantoor) en de infrastructuur die nodig zijn voor de distributie van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en de infrastructuur voor openbaar vervoer.

Parkeren
Onder parkeren verstaan we het gebruik van een terrein of ruimte of een gedeelte daarvan voor het stallen van motorrijtuigen. Enkele gebruiksvormen binnen de bestemming parkeren zijn:
- Openbare parkeerplaatsen
- Stallingsplaatsen
- Parkeerplaatsen op maaiveld
- Verdiepte parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen in een bovengrondse garage

Door de veelheid aan gebruikssoorten die onder de bestemming parkeren vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Reclamemasten
Een reclamemast is een hoge mast of zuil waarop, al dan niet digitale, reclameborden zijn aangebracht, meestal drie rondom. De hoogte van de mast/zuil kan tot 40 meter zijn. Reclamemasten staan vaak bij verkeersknooppunten.

Recreatie
Onder recreatie verstaan we alle (actieve) vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van recreatie, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn; lasergame-hal, skydive-hal, indoor paintball, kartbaan en speelparadijs.
Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
Onder sociaal-maatschappelijke voorzieningen verstaan we een openbare overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, zorgvoorziening, medische voorziening, religieuze voorziening of culturele voorziening. Afzonderlijke kantoorruimtes die bedoeld zijn voor bijvoorbeeld huisvesting van de directie of het bestuur zijn hierbij uitgesloten.
Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

73799

Sport
Onder de bestemming sport verstaan we alle vrijetijdsvoorzieningen die - al dan niet in een overdekte ruimte - de functie hebben van sport, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn: sportschool, zwembad en tennispark.
Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Warmte-koudeopslag
Warmte-koudeopslag (WKO), is een methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem. De techniek wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en/of te koelen. WKO-systemen zijn geen onderdeel van een openbare energievoorziening. Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve CV- of airco-installatie.

Windmolen
Een windmolen is een door wind aangedreven krachtmachine die de druk van de wind op wieken, luchtschroef of windrad rechtstreeks omzet in mechanische energie.