Gemeente Amsterdam

12 juli 2016

Handleiding Grondprijsbepaling eeuwigdurende erfpacht 2016

(Nieuwe uitgiften)

Kabinet

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
0 Inleiding 3
0.1 Doel Handleiding 3
0.2 Twee erfpachtstelsels, twee handleidingen 3
0.3 Voor wie? 3
0.4 Opzet handleiding 4
0.5 Principes Handleiding Grondprijsbepaling 5
1 Uitgangspunten bij grondprijsbepaling 7
1.1 Algemeen 7
1.2 Residuele benadering voor Woningbouw 9
1.3 Residuele benadering voor commerciële bestemmingen 11
1.4 Vaste & minimale grondprijzen 13
1.5 Marktcontraire uitgiften 13
2 Wanneer is een grondprijs nodig? 15
2.1 Bij nieuwe uitgiften 15
2.2 Bij grondexploitaties 16
2.3 Bij uitgifte van bebouwde grond 16
2.4 Bij wijziging van bestaande erfpachtrechten 16
2.5 (Meestal) niet bij verhuur van grond 16
3 Woningbouw 18
3.1 Uitgangspunten nieuwe uitgiften woningbouw 18
3.2 Stichtingskosten nieuwe uitgiften woningbouw 19
3.3 Uitzonderingen nieuwe uitgiften woningbouw 21
3.4 Bestaande rechten woningbouw 22
4 Kantoor- en bedrijfsruimte 23
5 Detailhandel 25
6 Horeca 27
6.1 Hotel en long-stay appartementen 27
6.2 Restaurant en café 28
7 Cultuur & ontspanning, recreatie en sport 29
8 Overige bestemmingen 31
9 Parkeren 34
Bijlage A Gebruikte afkortingen en begrippen 35
Bijlage B BVO en GO 37
Bijlage C Referentiemodellen woningbouw 38
Bijlage D Gebiedstypering kantoren 2016 42
Bijlage E Grondprijzen bedrijfsruimte op bedrijfsterreinen 2016 47
Bijlage F Rekenen en tekenen 48
Bijlage G Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies 49

0 Inleiding

0.1 Doel Handleiding

Jaarlijks stelt de Gemeenteraad de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid, ten behoeve van gronduitgifte in en beheer van erfpacht, vast. De hoofdlijnen van het grondprijsbeleid worden uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling. Zowel het opstellen van het grondprijsbeleid als de Handleiding Grondprijsbepaling zijn centraal stedelijke taken. Deze worden in opdracht van het bestuur uitgevoerd door de afdeling Regie en Advies.

De handleiding vormt de basis voor het opstellen van grondprijsadviezen. De handleiding bevat de uitgangspunten voor de grondprijsbepaling bij verschillende bestemmingen. Waar mogelijk zijn grondprijzen opgenomen. De geadviseerde grondprijzen worden onder andere gehanteerd bij het opstellen van grondexploitaties, bij bouwenvelopovereenkomsten, bij de uitgifte in erfpacht van grond en bij het contractbeheer van lopende erfpachtrechten.

0.2 Twee erfpachtstelsels, twee handleidingen

Voorheen werkte Amsterdam met een stelsel van voortdurende erfpacht. Met ingang van 2016 heeft Amsterdam een stelsel van eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. De twee stelsels voor erfpacht blijven voorlopig naast elkaar functioneren. Nieuwe uitgiften worden vanaf 1 juli 2016 uitgegeven op basis van eeuwigdurende erfpacht, tenzij voor die datum al de grondprijs is overeen gekomen.

Voorliggende handleiding gaat in op de grondprijsbepaling voor eeuwigdurende erfpacht bij nieuwe uitgiften.

Voor bestaande rechten wordt op dit moment het beleid en uitwerking vormgegeven. Deze handleiding gaat daarom nu nog alleen in op nieuwe uitgiften in eeuwigdurend erfpacht. Uiteindelijk moeten ook bestaande rechten hun plaats krijgen in deze handleiding. De structuur van deze handleiding voorziet hierin. De delen over bestaande rechten zijn echter nog niet ingevuld.

De Handleiding Grondprijsbepaling verlenging 2015 gaat in op voortdurende erfpacht. Deze handleiding is relevant voor lopende nieuwe uitgiften op voortdurende erfpacht en herziening van bestaande rechten (voortdurend naar voortdurend).

0.3 Voor wie?

Grondprijzen nemen een centrale en bepalende plek in binnen de gemeente Amsterdam. Grondprijzen worden door verschillende disciplines, voor verschillende doeleinden en op verschillende momenten gebruikt: Erfpacht & Uitgifte gebruikt grondprijzen om de canon of canonwijziging voor de erfpachter te bepalen,

projectleiders om afspraken te maken met marktpartijen, planeconomen om grondexploitaties op te stellen of te herijken etc.

Vanwege het diverse gebruik door meerdere disciplines is het van belang een duidelijke demarcatie van bevoegdheden en verantwoordelijkheden te hebben. De vastgoedadviseurs, van de afdeling Regie en Advies, zijn verantwoordelijk voor het bepalen van de grondprijzen. De beleidskaders hiervoor worden verkregen uit het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurend erfpacht en de onderhavige handleiding geeft hier nadere invulling aan. De verantwoordelijkheid en daarmee de inhoud van deze handleiding, beperkt zich in principe tot aspecten die vanuit vastgoedperspectief van invloed zijn op de grondwaarde.

0.4 Opzet handleiding

Onderstaande tabel geeft de opbouw van de handleiding weer.

Uitgangspunten voor Grondprijsbepaling	Algemeen §1.1				
hfd 1	Residuele benadering bij woningbouw: - nieuwe uitgiften - [bestaande rechten] §1.2	Residuele benadering bij Commerciële Bestemmingen: - nieuwe uitgiften - [bestaande rechten] §1.3	Vaste & minimale grondprijzen §1.4	Marktcontraire uitgiften §1.5	
Wanneer is een grondprijs nodig?	Bij nieuwe uitgiften: - woningbouw - commerciële bestemmingen §2.1	Bij grondexploitaties §2.2	Bij uitgiften van bebouwde grond: - doorexploitatie - heruitgifte en conversie - sloop/nieuwbouw - vernieuwbouw §2.3	Bij herziening van bestaande rechten: - overstap naar eeuwigdurend - contractuele wijzigingen - tussentijdse herziening - tussentijdse afkoop §2.4	Meestal niet bij verhuur van grond §2.5
hfd. 2					
Uitgangspunten voor grondprijsbepaling per bestemming	Woningbouw *hfd. 3*	Kantoor- en bedrijfsruimte *hfd. 4*	Detailhandel *hfd. 5*	Horeca & Logies *hfd. 6*	
hfd. 3-9	Cultuur & Ontspanning, recreatie en sport *hfd. 7*	Overige bestemmingen *hfd. 8*	Parkeren *hfd. 9*		

In het eerste hoofdstuk worden de algemene uitgangspunten beschreven die gelden voor alle grondprijsbepalingen. De residuele benadering voor woningbouw en commerciële bestemmingen en de vaste en minimale grondprijzen worden nader toegelicht.

Het tweede hoofdstuk gaat in op de verschillende type contracten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwe uitgiften, uitgiften van bebouwde grond, bestaande erfpachtrechten en verhuur van grond.

In de hoofdstukken 3 tot en met 9 wordt per bestemming uitgelegd hoe men tot een grondprijsbepaling komt per bestemming en per locatie en op welke specifieke zaken gelet moet worden.

Achter in de handleiding bevinden zich diverse bijlagen.

0.5 Principes Handleiding Grondprijsbepaling

Geheimhouding

Het management van Grond en Ontwikkeling heeft de Handleiding Grondprijsbepaling eeuwigdurend erfpacht 2016 vastgesteld. De Handleiding Grondprijsbepaling is een intern gemeentelijke werkinstructie en is vanwege de gevoeligheid van delen van de informatie niet bedoeld voor verspreiding buiten de gemeentelijke organisatie. Het management heeft dan ook geheimhouding opgelegd op deze handleiding.

Relatie grondprijsbeleid

Zoals aangegeven worden de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de inhoud van het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurend erfpacht.

R&A-advies

Indien in deze handleiding voor een bepaalde bestemming geen grondprijzen zijn opgenomen, bepaalt de afdeling Regie en Advies de grondprijs in het zogenoemde R&A-advies. Uitgangspunten voor grondprijsbepaling uit deze handleiding, zoals beschreven in hoofdstuk 1, blijven van toepassing. Dit betekent onder meer dat de grondprijzen genormeerd en marktconform worden bepaald.

Maatwerkadvies

Maatwerkadviezen zijn adviezen op projectniveau die door de afdeling Regie en Advies worden berekend en afgegeven, als blijkt dat de *genormeerde* grondprijzen niet voldoen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de gemeente specifieke eisen stelt aan een ontwikkeling.

Afwijking

Als ook andere principes uit het Grondprijsbeleid of Handleiding Grondprijsbepaling niet kunnen worden toegepast, naast genormeerde grondprijsbepaling, is sprake van een afwijking. Afwijkingen dienen door de directeur Grond en Ontwikkeling te worden geaccordeerd.

Bindend advies

De in de handleiding genoemde grondprijzen en de door de afdeling Regie en Advies afgegeven grondprijsadviezen zijn bindend.

Geldigheid

Grondprijzen op basis van R&A-advies zijn in principe één jaar geldig. Grondprijsadviezen voor collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen een langere geldigheidsduur hebben. Hiermee wordt aan bouwgroepen zekerheid geboden dat de grondprijs niet tijdens de planontwikkeling wijzigt. Grondprijsadviezen voor een tender of onderhandelingen dienen actueel te zijn en mogen daarom op het moment van publiceren of bij aanvang van de onderhandeling niet ouder zijn dan drie maanden. In grondprijsaanbiedingen moet de geldigheidstermijn van de aanbieding altijd expliciet vermeld worden.

Prijspeil

Een grondprijs heeft altijd een prijspeildatum. De grondprijzen uit deze handleiding en adviezen afgegeven in 2016 hebben, tenzij anders aangegeven, prijspeil 2016. Wanneer grondprijzen al eerder contractueel zijn vastgelegd op basis van een tijdens de contractvorming actueel grondprijsadvies zal de contractuele grondprijs moeten worden geïndexeerd naar het moment van uitgifte. Een uitzondering hierop vormt particulier opdrachtgeverschap. De kavelprijs is een vaste prijs tot het moment van afname van de grond en wordt tot die tijd niet geïndexeerd.

Afronden

Bij grondwaarden en canons worden alle bedragen afgerond op hele euro's. Bedragen kleiner dan € 0,50 worden naar beneden afgerond; bedragen vanaf € 0,50 naar boven. Bij oppervlakteberekeningen wordt altijd afgerond naar hele vierkante meters. Hoeveelheden kleiner dan 0,50 m² worden naar beneden afgerond, hoeveelheden vanaf 0,50 m² naar boven.

5.1.2b

5.1.2b

5.1.2b

5.1.2b

5.1.2b

- 5.1.2b

- 5.1.2b

5.1.2b

5.1.2b

5.1.2b

5.1.2b

1 Uitgangspunten bij grondprijsbepaling

1.1 Algemeen

Bij grondprijsbepaling gelden de volgende uitgangspunten:
- Marktconform;
- Residuele benadering;
- Genormeerd residueel;
- Functioneel residueel;
- Best use;
- Juiste fiscaal regime;
- Vaste meeteenheden.

Marktconform

Uitgangspunt van het grondprijsbeleid is dat de gemeente de grond voor een marktconforme prijs uitgeeft. Een marktconforme prijs is in overeenstemming met de heersende economische principes en regels van de vrije markt (systeem van vraag en aanbod). Indien dit praktisch mogelijk is, zet de gemeente bouwrijpe grond via een tender in de markt. Wanneer meerdere marktpartijen in onderlinge concurrentie een bod uitbrengen, is een marktconforme grondprijs zo goed mogelijk verzekerd. In veel gevallen is het niet mogelijk om een tender te organiseren, zoals bijvoorbeeld bij bestaande rechten. De marktconforme grondprijs wordt in die gevallen op basis van de residuele benadering door Regie & Advies bepaald.

Residuele benadering

Bij de residuele benadering is de waarde van de grond gelijk aan het verschil tussen de marktwaarde van de bestemming en de stichtingskosten ervan. De marktwaarde is de waarde van vastgoed als deze vrij op de markt wordt verkocht. Op basis van marktreferenties voor vraagprijzen en transacties van de betreffende functie wordt de marktwaarde bepaald. Voor de stichtingskosten worden in principe normbedragen gehanteerd. Uitzondering op de residuele benadering vormen onder meer sociale huurwoningen en een aantal soorten overige bestemmingen. Bij deze uitzonderingen geldt doorgaans een vaste eenheidsprijs, bijvoorbeeld per m² of per woning. Daarnaast worden minimum grondprijzen gehanteerd. Deze grondprijzen gelden als de grondprijzen bij de residuele benadering onder het gestelde minimum uitkomen. In paragraaf 1.2 en 1.3 wordt toegelicht hoe de residuele grondprijs wordt berekend bij woningen en commercieel vastgoed. In paragraaf 1.4 wordt ingegaan op vaste en minimale grondprijzen.

Genormeerd residueel

De grondprijzen worden genormeerd residueel bepaald. Dit houdt in dat de gemeente bij de bepaling van de grondprijs voor een bepaald project of object niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke opbrengsten en/of kosten, maar van vergelijkbare en marktconforme opbrengsten- en/of kostenniveaus. Hiermee voorkomen we dat kavels met dezelfde locatiekwaliteiten en met dezelfde bestemming, verschillende grondwaarden hebben.

Het genormeerd residueel principe impliceert het volgende:

- de gemeente heeft per bestemming een vaste set van referenties (dus voor kantoor, woningbouw, bedrijfsruimte, parkeren etc.);
- voor iedere referentie heeft een (interne in combinatie met een externe) kostendeskundige de stichtingskosten en de vormfactor bepaald;
- de vastgoedadviseur bepaalt op basis van iedere individuele situatie en bestemming welk referentietype het meest geschikt is waarbij niet onnodig wordt gedifferentieerd;
- op basis van marktonderzoek wordt bepaald wat (gezien de locatie, bestemming en een passend kwaliteitsniveau) een marktconform en passend opbrengstniveau is;
- het opbrengstniveau staat zodoende in verhouding tot het kostenniveau en de vormfactor. Deze kunnen niet los van elkaar gezien worden;
- Genormeerd wil overigens niet zeggen dat er geen rekening wordt gehouden met bijzondere omstandigheden. Bij bijvoorbeeld geluidsbelaste gevels wordt een (genormeerde) correctie toegepast.
- Grondprijsadvisering hanteert het vier-ogen-principe, hetgeen inhoudt dat grondprijsadviezen altijd worden meegelezen en geaccordeerd door een senior vastgoedadviseur of de coördinator. Dit principe waarborgt de kwaliteit, de uniformiteit en de marktconformiteit van de grondprijzen. De marktconformiteit wordt aanvullend getoetst aan de tenderresultaten

Functioneel residueel

Functionele residueel houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming. De bestemmingen die in deze handleiding worden onderscheiden, zijn nader gedefinieerd in bijlage G. Binnen een bestemming kunnen verschillende vormen van gebruik worden onderscheiden. In deze bijlage is een hulptabel opgenomen met een niet-limitatieve opsomming van vormen van gebruik binnen de gehanteerde bestemmingen.

Best use

De grondprijs wordt bepaald door de locatie en de bestemming. Voor het bepalen en interpreteren van bestemmingen wordt het principe gehanteerd van 'best use'. Dit impliceert dat de grondprijs bepaald wordt op basis van het meest hoogwaardige gebruik met de hoogste potentiele waarde binnen de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kaders. Hiermee wordt voorkomen dat er een korting wordt gegeven voor laagwaardig gebruik. Enkele voorbeelden:

- Bij een laagwaardige commerciële plint met de bestemming bedrijfsruimte wordt uitgegaan van een ruimte met een pui en enkele werplekken (kantoorachtig).
- Bij een woning die gedeeltelijk als werkruimte dient (woonwerkwoning) wordt uitgegaan van de hoogste grondwaarde, namelijk wonen.

Juiste fiscaal regime

Bij nieuwe uitgiften wordt in de regel fiscale bouwrijpe grond geleverd aan de erfpachter. Dit is een BTW belaste levering. De grondprijzen moeten daarom bij nieuwe uitgiften exclusief BTW worden bepaald. Bij bestaande rechten of bij bestaande onroerende zaken is in de regel geen sprake van een BTW belaste levering. De grondprijzen moeten dan inclusief BTW/vrij van BTW worden bepaald.

Vaste meeteenheid

De grondprijs, marktwaarde en stichtingskosten worden per relevante meeteenheid van de bestemming berekend. De gebruikte meeteenheden zijn:
- Per m² gebruiksoppervlak (GO) bij marktsectorwoningen;
- Per m² bruto vloeroppervlak (BVO) of kavel bij commerciële bestemmingen en overige bestemmingen;
- Bij parkeren per parkeerplaats of per m² parkeerterrein.

De vierkante meters gebruiksoppervlak en vierkante meters bruto vloeroppervlak worden bepaald conform de NEN-2580. Zie bijlage B voor uitleg over het bruto-vloeroppervlak en gebruiksoppervlak bij woningen.

1.2 Residuele benadering voor Woningbouw

De residuele benadering voor woningbouw verschilt voor de volgende gevallen:
- Nieuwe uitgiften koopwoning;
- Nieuwe uitgiften huurwoning;
- Bestaande rechten koopwoning;
- Bestaande rechten huurwoning.

NB. Over corporatierechten zijn aparte afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in de Uitwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam.

Nieuwe uitgiften koop

Bij nieuwe uitgiften van koopwoningen wordt de marktwaarde bepaald door de verkoopwaarde. Bij nieuwbouw is dit de vrij-op-naam-prijs (VON-prijs). De VON-prijs is inclusief BTW. De VON-prijs wordt bepaald aan de hand van marktonderzoek van te koop aangeboden en verkochte referentiewoningen. De eerste komende jaren zijn referenties op eeuwigdurende erfpacht naar verwachting nog beperkt aanwezig. In deze periode worden dus voornamelijk nog referenties op voortdurende erfpacht gehanteerd.

De stichtingskosten voor woningbouw zijn gebaseerd op referentiemodellen. De referentiemodellen worden in bijlage C nader toegelicht.

De grondwaarde wordt bepaald door de marktwaarde te verminderen met de stichtingskosten. Indien de marktwaarde is gebaseerd op referenties op voortdurende erfpacht dient de verkregen grondwaarde nog gecorrigeerd te worden. Bij eeuwigdurende erfpacht vindt immers na het eerste tijdvak geen herzieningen meer plaats van de canon. Het uitgangspunt is dat de waarde van grond in eeuwigdurende erfpacht 15% hoger is dan van grond in voortdurende erfpacht. In uitzonderlijke gevallen kan van het genoemde percentage worden afgeweken.

De berekeningsmethode is als volgt:
- Marktwaarde per m² GO -/- stichtingskosten inclusief BTW per m² GO = Grondprijs per m² GO inclusief BTW.
- Bij referenties op voortdurende erfpacht: grondprijs op voortdurende erfpacht * 115% = Grondprijs op eeuwigdurende erfpacht inclusief BTW.

- Grondprijs omrekenen naar een grondprijs per m² exclusief BTW.

Voorbeeld:
Een eengezinswoning met een GO van 115 m² kent een VON-prijs van € 368.000 op voortdurende erfpacht. De stichtingskosten bedragen € 1.642 per m² GO (incl. BTW). De residuele grondprijs bedraagt in dit geval:

- (€ 368.000/115 m²) - € 1.642 = € 1.558 per m² GO (inclusief BTW en op voortdurende erfpacht).
- De eeuwigdurende erfpachtgrondprijs bedraagt € 1792 per m² GO (€ 1.558 * 1,15)
- Dat is exclusief BTW: € 1.792/1,21 = € 1.481 per m² GO.

Nieuwe uitgiften huur

Bij nieuwe uitgiften van huurwoningen wordt de marktwaarde bepaald door de beleggingswaarde. De beleggingswaarde wordt bepaald aan de hand van de markthuur en een kapitalisatiefactor in de vorm van het bruto aanvangsrendement (BAR). Op basis van deze berekening kan per locatie inzichtelijk gemaakt worden hoe beleggingswaarden zich verhouden tot koopwaarden. Beide waarden vertonen een sterk verband. Vanwege de eenvoud is daarom gekozen om in grondprijsadviezen de beleggingswaarde van huurwoningen te bepalen als een percentage van de marktwaarde van koopwoningen. Op basis van een vergelijking tussen koopwoningen en huurwoningen wordt voor de beleggingswaarde van huurwoningen uitgegaan van 95% tot 100% van de markwaarde van koopwoningen. De beleggingswaarde van huurwoningen is 'vrij van BTW'.

De stichtingskosten voor huurwoningen en koopwoningen zijn gebaseerd op dezelfde referentiemodellen (zie bijlage C).

De grondwaarde wordt bepaald door de beleggingswaarde te verminderen met de stichtingskosten. Indien de beleggingswaarde bepaald is aan de hand van referenties op voortdurende erfpacht, dient de verkregen grondwaarde nog gecorrigeerd te worden. Uitgangspunt is dat de waarde van grond in eeuwigdurende erfpacht 15% hoger is dan grond in voortdurende erfpacht. In uitzonderlijke gevallen kan van dit percentage worden afgeweken.

De berekeningsmethode is als volgt:

- Marktwaarde koopwoning per m² GO * 95-100% = Beleggingswaarde huurwoning per m² GO.
- Beleggingswaarde huurwoning per m² GO -/- stichtingskosten inclusief BTW per m² GO = Grondprijs per m² GO inclusief BTW.
- Bij referenties op voortdurende erfpacht: grondprijs op voortdurende erfpacht * 115% = grondprijs op eeuwigdurende erfpacht inclusief BTW.
- Grondprijs omrekenen naar een grondprijs per m² exclusief BTW

Voorbeeld:
Een meergezinswoning van 90 m² GO kent een VON-prijs van € 300.000 op voortdurende erfpacht. In dit gebied bedraagt de beleggingswaarde van huurwoningen 95% van de marktwaarde van koopwoningen. De stichtingskosten bedragen € 2.100 per m² GBO, inclusief BTW. De residuele grondprijs wordt als volgt berekend:

- De beleggingswaarde bedraagt € 300.000 / 90 m² GO * 95% = € 3.167 per m² GO.
- De grondprijs op voortdurende erfpacht is € 3.167 - € 2.100 = € 1.067 inclusief BTW per m² GO.
- De eeuwigdurende erfpachtgrondprijs bedraagt € 1227 per m² GO (€ 1.067 * 1,15)
- Dat is exclusief BTW: € 1.227 / 1,21 = € 1.014 per m² GO.

Bestaande rechten

[Nader in te vullen].

Sociale huurwoning

Voor sociale huurwoningen van woningcorporaties geldt bij nieuwe uitgiften en herziening van bestaande rechten apart beleid. Dit is vastgelegd in Uitwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam.

1.3 Residuele benadering voor commerciële bestemmingen

Nieuwe uitgiften

Commercieel vastgoed wordt in de regel verhuurd. De commerciële of beleggingswaarde bij commerciële bestemmingen (bijvoorbeeld kantoor-, bedrijfs- en detailhandel) wordt daarom over het algemeen berekend aan de hand van markthuuropbrengsten en een kapitalisatiefactor in de vorm van het bruto aanvangsrendement (BAR). Het BAR is project-, locatie- , bestemmings- en tijdspecifiek.

De huur en BAR worden bepaald aan de hand van marktonderzoek. De hoogte van huur wordt in principe niet beïnvloed door het erfpachtsysteem. Het BAR echter wel. De eerste komende jaren zijn referenties op eeuwigdurende erfpacht naar verwachting nog beperkt aanwezig. In deze periode wordt het BAR dus voornamelijk nog gebaseerd op referenties op voortdurende erfpacht.

De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project. De stichtingskosten voor courant commercieel vastgoed zijn gebaseerd op referentiemodellen.
De grondwaarde wordt bepaald door de beleggingswaarde te verminderen met de stichtingskosten. Indien de beleggingswaarde is gebaseerd op referenties op voortdurende erfpacht dient de verkregen grondwaarde nog gecorrigeerd te worden. Ook hier geldt het uitgangspunt dat de waarde van grond in eeuwigdurende erfpacht 15% hoger is dan grond in voortdurende erfpacht. In uitzonderlijke gevallen kan van dit percentage worden afgeweken.

De berekeningsmethode is als volgt:

- Huurprijs per m² VVO * vormfactor / BAR = beleggingswaarde per m² BVO. De vormfactor is de VVO/BVO-verhouding

- Beleggingswaarde per m² BVO -/- stichtingskosten per m² BVO = Grondprijs per m² BVO
- Bij referenties op voortdurende erfpacht: grondprijs op voortdurende erfpacht * 115% = grondprijs op eeuwigdurende erfpacht.
- Alle prijzen zijn exclusief BTW.

Voorbeeld:
Een kantoorruimte van 5.000 m² BVO kent een huurprijs van € 180 per m² VVO. De vormfactor VVO/BVO bedraagt 86%. De BAR voor deze bestemming op deze locatie is bij voortdurende erfpacht 7,00%. De stichtingskosten bedragen € 1.635 per m² BVO, exclusief BTW. De residuele grondprijs wordt als volgt berekend:

- De commerciële waarde is (€ 180 per m² VVO * 0,86)/7,00% = € 2.221 per m² BVO.
- De grondprijs op voortdurende erfpacht is € 2.211 - € 1.635 = € 576 per m² BVO (exclusief BTW)
- De eeuwigdurende erfpachtgrondprijs bedraagt € 663 per m² BVO (€ 576 * 1,15) (exclusief BTW)

De grondwaarde van commercieel vastgoed kan daarnaast op basis van de exploitatiemogelijkheden van het vastgoed worden bepaald. Dit is met name relevant voor commerciële bestemmingen waarbij geen reële inschatting kan worden gemaakt van de huur en BAR, bijvoorbeeld bij een grote mate van incourantheid van het vastgoed (specifieke vastgoed voor een gebruiker) of extensief grondgebruik (bijvoorbeeld een outdoor kartbaan, jachthaven of manege). In deze gevallen wordt de grondwaarde ook residueel bepaald, maar dan op basis van de exploitatiecijfers. Op basis van de omzet, en eventueel bedrijfskosten wordt ingeschat welke bedrag beschikbaar is voor vastgoed. Hieruit kan vervolgens de grondwaarde worden afgeleid.

Bij de bepaling van de omzet en kosten is marktconformiteit het uitgangspunt. Hieronder wordt verstaan dat de locatie geschikt is, er sprake is van een professioneel bedrijfsvoering en eigentijdse kwaliteit en formule. Ondermaats presteren wordt dus niet beloond in de vorm van een lagere grondprijs, bovenmaats presteren wordt dus evenmin gestraft met een hogere grondprijs.

Floor/Space-index

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 Space Index (FSI), ook wel Floor Area Ratio (FAR), genoemd, is daarbij niet van belang. De FSI 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.

Bestaande rechten

[Nader in te vullen]

1.4 Vaste & minimale grondprijzen

Voor enkele bestemmingen, bijvoorbeeld sommige sociaal-maatschappelijke voorzieningen, wordt de grondprijs niet residueel bepaald, maar gelden vaste grondprijzen. In de Grondprijzenbrief 2016 en in deze handleiding staat in welke gevallen een vaste grondprijs van toepassing is.

Daarnaast wordt voor alle vastgoedsegmenten een minimale grondprijs gehanteerd. De minimale grondprijs geldt als de grondprijs bij de residuele benadering onder het gestelde minimum uitkomt. Met een minimale grondprijs wordt gewaarborgd dat alle bestemmingen bijdragen aan de grondproductiekosten.

Het kan voorkomen dat de kosten om het vastgoed te realiseren de waarde van het vastgoed overstijgen. In deze gevallen is een bijdrage noodzakelijk om de opstallen te realiseren. De gemeente Amsterdam hanteert het beleid dat via de grondprijs geen bijdrage wordt verstrekt. De gemeente hanteert dus per definitie geen negatieve erfpachtgrondprijzen.

1.5 Marktcontraire uitgiften

In uitzonderlijke gevallen kan een lagere grondopbrengst worden gehanteerd als dit residueel verantwoord kan worden. De grondprijs is dan residueel bepaald maar op basis van marktcontraire uitgangspunten, bijvoorbeeld omdat het onderliggende huurniveau op basis waarvan de grondprijs berekend is, afwijkt van de markthuur. Om staatssteun en willekeur te voorkomen, is het nodig om aanvullende voorwaarden in het erfpachtcontract op te nemen. De invulling van deze voorwaarden is gerelateerd aan de specifieke situatie waarop ze betrekking hebben en moet bovendien zo worden vastgelegd dat ook in de toekomst de situatie in de praktijk aansluit op de bestemming en de bijzondere voorwaarden.

Hieronder zijn mogelijke bijzondere voorwaarden opgenomen bij marktcontraire uitgiften:

- Maximaal huurniveau (verwijzen naar relevante grenzen, bijvoorbeeld kwaliteitskortingsgrens of andere relevante grens).
- Doelgroep.
- Boeteclausule, naast de verhoging van de grondprijs/erfpachtcanon. Hoogte boete moet in lijn zijn met verschil tussen marktconforme en marktcontraire grondprijs. Reden voor deze extra bepaling is dat de standaard boete van tien keer de jaarcanon niet altijd in verhouding staat tot het verschil tussen de marktconforme en de marktcontraire grondprijs.
- Periodiek overleggen accountantsverklaring waaruit blijkt dat huurniveaus niet hoger zijn dan afgesproken maximum. Hiermee wordt de bewijslast omgedraaid. Bij niet (tijdig) overleggen van deze verklaring wordt de bestemming en de grondprijs aangepast naar marktconform.
- Alle bijzondere voorwaarden in kettingbeding opnemen zodat opvolgende erfpachters ook hieraan gebonden zijn.

Omdat deze voorwaarden als doel hebben om de uitgangspunten van het beleid te borgen en gerelateerd zijn aan de gehanteerde parameters, zijn deze voorwaarden onderdeel van het grondprijsadvies.

2 Wanneer is een grondprijs nodig?

Een grondprijsadvies is in de volgende gevallen nodig:
2.1. Bij nieuwe uitgiften van bouwrijpe grond
2.2. Bij grondexploitaties
2.3. Bij uitgifte van bebouwde grond
2.4. Bij wijziging van bestaande erfpachtrechten
2.5. Meestal niet bij verhuur van grond

Hieronder wordt per situatie toegelicht hoe de grondprijs per situatie tot stand komt en gebruikt moet worden.

2.1 Bij nieuwe uitgiften

Bouwenvelop

Bij nieuwe uitgiften dient een grondprijsadvies aangevraagd te worden bij de afdeling Regie en Advies. Bij nieuwe uitgiften wordt gewerkt met bouwenveloppen. Een bouwenvelop bevat de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor het bouwproject en wordt omschreven in het Stedenbouwkundig Plan. Afhankelijk van de omvang en de uitvoeringsfasering kan een Stedenbouwkundig Plan één of meerdere bouwenveloppen bevatten.

Vastgoedscan

Om de opbrengsten van de bouwenvelop te bepalen kan een vastgoedscan worden aangevraagd bij de afdeling Regie en Advies. Dit is met name geschikt voor bouwenveloppen met meer dan 50% woonprogramma. In een vastgoedscan wordt aan de hand van een aantal varianten onderzocht hoe de ruimtelijke en programmatische eisen van de bouwenvelop vertaald kunnen worden in vastgoed. Door de grondprijs per variant te bepalen, ontstaat inzicht in de financiële bandbreedte van de bouwenvelop.

De bouwenvelop kan op verschillende manieren in de markt gezet worden:
a) Door middel van een tender
b) Door een één-op-één onderhandeling
c) Door aan te bieden aan zelfbouwers

Ad. a) Voor een tender wordt een grondprijsadvies gegeven per bestemming en per vierkante meter. Deze grondprijzen per m² worden gebruikt om de minimale grondwaarde te bepalen. Regie en Advies kan hierbij een adviserende rol spelen. Afrekenen gebeurt op basis van de werkelijk gerealiseerde vierkante meters. Een grondprijsadvies voor een tender dient actueel te zijn en mag daarom op het moment van publiceren niet ouder zijn dan drie maanden.

Ad. b) Wanneer sprake is van een één-op-één onderhandeling wordt een grondprijsadvies gegeven per bestemming en per vierkante meter. Er wordt een overeenkomst gesloten over de grondprijzen per vierkante meter. In een enkel geval wordt een overeenkomst gesloten (die één of meerdere bouwenveloppen betreft) op basis van een lumpsumprijs. In dat geval is een vastgoedscan verplicht zodat aan de hand van de bandbreedte van de opbrengsten de lumpsum bepaald kan worden. De bovenkant van de bandbreedte vormt het uitgangspunt voor het grondprijsadvies. Op

deze wijze wordt de programmatische ruimte volledig benut met de maximale grondopbrengsten. De grondopbrengsten per kavel zijn anders niet marktconform en kunnen niet goed worden verantwoord.

Ad. c) Zelfbouwers zijn onder te verdelen in Particuliere Opdrachtgevers (PO) en Collectief Particuliere Opdrachtgevers (CPO). Hoewel de toewijzing verschilt wordt de grondprijs op een zelfde manier berekend. In beide gevallen wordt in het grondprijsadvies naast een prijs per vierkante meter, ook een kavelprijs gegeven. Deze kavelprijs wordt opgenomen in het kavelpaspoort.

2.2 Bij grondexploitaties

De opbrengsten in grondexploitaties worden bepaald door het programma te vermenigvuldigen met grondprijzen. Jaarlijks worden door Regie en Advies de grondprijzen voor woningen en commercieel vastgoed per grondexploitatie inzichtelijk gemaakt. Deze grondprijzen worden in bandbreedtes per locatie en bestemming vastgelegd in het zogenaamde Raamwerk. De grondprijzen in het Raamwerk zijn van toepassing op grondexploitaties, niet op nieuwe uitgiften.

Door per locatie en bestemming met bandbreedtes te werken heeft de planeconoom ruimte om binnen de grondexploitatie te differentiëren met het grondprijsniveau. De planeconoom kan de plaats in de bandbreedte onder meer bepalen aan de hand van recente grondprijsadviezen, gerealiseerde opbrengsten bij afgesloten overeenkomsten of een kwalitatief oordeel van de locatie (goed, minder goed etc.). Bij afwijkende gevallen kan de grondprijs in afstemming met de vastgoedadviseur worden bepaald.

De ontwerpfase (fase 3 van het Plaberum) eindigt met het Investeringsbesluit. Het Investeringsbesluit omvat het Stedenbouwkundig Plan (inclusief bouwenveloppen) en de financiële paragraaf met de grondexploitatiebegroting. De grondprijs van de bouwenvelop is een opbrengst in de grondexploitatiebegroting. Om er zeker van te zijn dat de opgenomen opbrengsten realistisch zijn, kan een vastgoedscan aangevraagd worden bij de afdeling Regie en Advies.

2.3 Bij 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.

2.4 Bij wijziging van bestaande erfpachtrechten

[Nader in te vullen]

2.5 (Meestal) niet bij verhuur van grond

Voor objecten die niet duurzaam verenigd zijn met de grond (niet aard- en nagelvast) zoals een mobiele oliebollenkraam wordt de grond niet in erfpacht uitgegeven, maar verhuurd. Hiervoor zijn twee belangrijke argumenten:

1. Het is onduidelijk hoe lang deze voorzieningen op een locatie kunnen bestaan en naar de aard van het vastgoed is alternatieve aanwendbaarheid ten behoeve van een andere functie niet of nauwelijks mogelijk.
2. De waardeontwikkeling van deze voorzieningen is ongewis.

De regeling van verhuur geldt in principe ook voor een aantal objecten die wel duurzaam verenigd zijn met de grond zoals een benzineverkooppunt, windmolen, reclamemast en kiosk.

RVE Vastgoed is verantwoordelijk voor de verhuur van gronden. RVE Vastgoed heeft de bevoegdheid om zelf de hoogte van de huur te bepalen en de huurovereenkomst op te stellen als het gaat om een vestiging in hun gebied.

3 Woningbouw

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op grondprijzen voor nieuwe erfpachtuitgiften van bouwrijpe grond en bebouwde grond in de marktsector en voor woningen met bestaande erfpachtrechten in de marktsector. De wijze van grondprijsbepaling voor woningen in de sociale sector is vastgelegd in apart beleid.

3.1 Uitgangspunten nieuwe uitgiften woningbouw

Bij uitgiften van grond ten behoeve van woningbouw zijn twee hoofdcategorieën te onderscheiden, namelijk koop en huur. Bij huur kan een (beleggings)huurwoning uitgegeven worden met een verplichting tot minimaal vijftien jaar verhuur. Een erfpachter kan ook kiezen voor permanente verhuur, waarbij de grondprijs logischerwijs lager is omdat de gebruiksmogelijkheden beperkter zijn. Onderstaand schema bevat de uitgangspunten en voorwaarden per categorie.

	Koopwoningen	**Huurwoningen**	
		voor 15 jaar	**permanent**
Bestemming	Koopwoning	Markthuurwoning	Huurwoning permanent
Bepaling marktwaarde of beleggingswaarde	Gebiedswaarde koop o.b.v. referenties	Gebiedswaarde huurwoningen o.b.v. referenties huur en BAR	Gebiedswaarde huurwoningen o.b.v. referenties huur en BAR met opslag BAR
Op te nemen voorwaarden erfpachtcontract	n.v.t.	Bestemming markthuurwoning Minimale verhuurperiode 15 jaar. Eerder omzetten betekent bestemmingswijziging en 100% bijbetaling. Bij omzetting na 15 jaar bestemmingswijziging zonder bijbetaling.	Omzetten naar koop betekent 100% bijbetalen
Niveau stichtingskosten	Marktwaarde koop	Marktwaarde koop (dus niet beleggingswaarde)	Marktwaarde koop (dus niet beleggingswaarde)

Hieronder worden de bovenstaande uitgangspunten verder toegelicht.

Koopwoningen
De marktwaarde wordt bepaald op basis van aanbod- en transactiegegeven van onder meer Funda en NVM. Bij afwijkende woningtype (bijvoorbeeld bij kleinere woningen) met een beperkt aantal referenties wordt een marktwaarde bepaald door soortgelijke referentieobjecten in een groter deelgebied te selecteren.

Markthuurwoningen 15 jaar
Voor projecten die worden uitgegeven aan beleggers van markthuurwoningen (bijvoorbeeld institutionele beleggers of corporaties) voor de realisatie van markthuurwoningen, gelden andere residuele grondprijzen dan voor koopwoningen. Deze woningen worden uitgegeven met de bestemming markthuurwoning er gelden beperkende voorwaarden: een verplichte minimale huurperiode van 15 jaar vanaf ingangsdatum erfpachtrecht. De marktwaarde van een huurwoning (ook wel beleggingswaarde) wordt residueel berekend op basis van een huuropbrengst, BAR en stichtingskosten. De grondprijs voor huurwoningen is in de regel lager dan die van koopwoningen. Als gedurende de verplichte verhuurperiode de bestemming wordt gewijzigd naar koopwoning dan moet het verschil in grondprijs tussen koop en huur voor 100% worden bijbetaald, ongeacht het aantal jaren dat de woning nog had moeten worden verhuurd. Bij verkoop na vijftien jaar vindt bestemmingswijziging plaats zonder bijbetaling. Bij de uitgifte van markthuurwoningen wordt het schaalniveau van de erfpachtrechten (appartement of gebouw) zo bepaald dat de belangen van de gemeente optimaal zijn beschermd.

Huurwoningen permanent
In de afgelopen jaren zijn markthuurwoningen een steeds populairder beleggingsproduct geworden, onder andere door het gebrek aan beleggingsalternatieven. Dit heeft geleid tot de behoefte aan grondprijzen voor permanente huurwoningen, woningen die in principe niet worden uitgepond. Logischerwijs heeft een dergelijke woning een lagere beleggingswaarde vanwege de gebruiksbeperkingen in de vorm van het niet kunnen verkopen van de woning binnen de erfpachtbestemming huurwoning permanent. Er mag wel verkocht worden, maar dan moet, conform een bestemmingswijziging, het grondprijsverschil ten opzichte van een reguliere koopwoning worden bijbetaald, ongeacht het moment van verkoop. Bij de uitgifte van huurwoningen permanent wordt het schaalniveau van de erfpachtrechten (appartement of gebouw) zo bepaald dat de belangen van de gemeente optimaal zijn beschermd.

Bij tenders kunnen afwijkende uitgangspunten of bijzondere aanvullende voorwaarden worden opgenomen. In dergelijke gevallen is de overeenkomst leidend.

Minimum grondprijs

Voor alle marktwoningen (huur en koop) geldt dat de grondprijzen genormeerd residueel worden bepaald met een minimum grondprijs als grondprijs. Voor wonen is de minimum grondprijs € 210 per m² gebruiksoppervlakte, exclusief BTW.

3.2 Stichtingskosten nieuwe uitgiften woningbouw

Voor wat betreft de stichtingskosten zijn normen gekoppeld aan referentietypes. Deze genormeerde stichtingskosten vormen altijd het startpunt en indien nodig wordt verder

gedifferentieerd. Alleen als de feitelijke situatie sterk afwijkt van de standaard normen en dit niet de vrije keuze van de erfpachter is, kan worden gekozen voor een specifieke norm als de grondprijs hierdoor beter aansluit op de residuele uitgangspunten. De stichtingskosten zijn voor koop/ en huurwoningen gelijk.

Voor meergezinswoningen vormt de referentie *driespanner* het uitgangspunt waarbij rekening wordt gehouden met het aantal bouwlagen. Bij woningen die kleiner zijn dan 30m² GO wordt de referentie corridor gehanteerd. Voor eengezinswoningen is de referentie *rijwoning 2,5 laags en lager* het uitgangspunt. Als deze referenties niet mogelijk zijn door beperkingen, kan één van de andere referenties worden gehanteerd als uitgangspunt.

Normtabellen

Per referentietype zijn normtabellen uitgewerkt waarin een koppeling is gemaakt tussen de gemiddelde VON-prijs per m² GO inclusief BTW, de stichtingskosten per m² GO inclusief BTW, de grondprijs per m² GO exclusief BTW.

Plint

Let op:
Het uitgangspunt in de referentiemodellen voor meergezinswoningen is dat in de plint van het gebouw woningen worden gerealiseerd (bergingen ten behoeve van woningen worden ook onder woningen gerekend). Als in de plint niet-wonen bestemmingen worden gerealiseerd dienen de stichtingskosten van de bovenliggende woningen verhoogd te worden met de volgende bedragen:

- categorie tot en met 4 lagen 5.1.2b - per m² GO
- categorie 5 tot en met 7 lagen 5.1.2b - per m² GO
- categorie 8 tot en met 11 lagen 5.1.2b - per m² GO
- categorie 12 tot en met 16 lagen 5.1.2b - per m² GO
- hoger dan 16 lagen 5.1.2b - per m² GO

Bovengenoemde stichtingskosten moeten worden opgeteld bij de stichtingskosten zoals opgenomen in de normtabellen (de bedragen zijn inclusief BTW).

Geluidsbelasting

Als woningen worden gerealiseerd op een geluidsbelaste locatie moet rekening worden gehouden met extra stichtingskosten die samenhangen met geluidwerende voorzieningen om aan het Bouwbesluit te voldoen. In de tabel hieronder worden gemiddelde meerkosten per m² GO bij verschillende geluidsbelastingen gegeven. Deze toeslag moet worden meegenomen in de stichtingskosten van de woning en leidt dus tot een lagere grondprijs per woning. De meerkosten gelden alleen voor de woningen met een (verhoogde) geluidsbelasting.

Geluidsbelasting op de gevel	Meerkosten per m² GO (inclusief btw)
Van 53 dB tot 58 dB	5.1.2b
Van 59 dB tot 64 dB	5.1.2b
Van 65 dB tot 66 dB	5.1.2b
Van 67 dB tot 68 dB	5.1.2b

Als er overige ingrepen noodzakelijk zijn om aan de Wet Geluidhinder te voldoen, bijvoorbeeld loggia's of een gebouwgekoppeld geluidscherm, dan moet er contact opgenomen worden met de afdeling Regie en Advies.

3.3 Uitzonderingen nieuwe uitgiften woningbouw

Kleine woningen

De grondprijs voor kleine woningen (kleiner dan 30m² GO) wordt marktconform en residueel bepaald. Daarbij geldt dat zowel de stichtingskosten als de opbrengst per vierkante meter hoger zijn, waardoor de grondprijs niet altijd hoeft te verschillen. Om dit te onderbouwen zal in het grondprijsadvies worden onderbouwd met welke parameters is gerekend.

Zorgwoningen

Bij zorgwoningen kan, onder voorwaarden, tot op zekere hoogte rekening worden gehouden met hogere stichtingskosten. Hierbij geldt dat uitsluitend wordt verhuurd aan bepaalde doelgroepen en dat de woningen onder de liberalisatiegrens worden verhuurd. Markthuurwoningen, huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens, die aan specifieke doelgroepen worden verhuurd, worden in het grondprijsbeleid als reguliere woningen gezien.

Marktcontraire verhuur

In bepaalde gevallen worden woningen ontwikkeld voor een bepaalde doelgroep, zoals studenten of ouderen, met een maatschappelijk doel. Alleen als woningen niet in de vrije sector worden verhuurd en als de huur niet hoger is dan de liberalisatiegrens en waarbij de huur niet marktconform is kan in dergelijke gevallen met afwijkende parameters worden gerekend.
Let op. Ook kleine sociale huurwoningen kunnen marktconform worden verhuurd! Daarom moet per geval worden beoordeeld of er sprake is van een marktconforme of marktcontraire huur. Hieronder zijn voor specifieke doelgroep en situaties uitgangspunten opgenomen. Daarnaast gelden de algemene voorwaarden voor marktcontraire uitgiften, welke zijn opgenomen in paragraaf 1.5.

Particulier opdracht-geverschap / zelfbouw

Bij particulier opdrachtgeverschap treedt de toekomstige bewoner zelf op als opdrachtgever voor het ontwerp en de bouw van de woning. Er kan sprake zijn van individueel particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) of van collectief particulier opdrachtgeverschap (initiatieven in groepsverband, doorgaans op bouwblokniveau).

Bij individueel particulier opdrachtgeverschap is op het moment van vaststelling van de grondprijs wel de omvang van de kavel bekend, maar niet het exacte gebruiksvloeroppervlak van de woning. Uitgangspunten bij vaststelling van de kavelprijs zijn de maximale bebouwingsmogelijkheid en de residueel genormeerde grondprijs per m² GO voor een eengezinswoning op de betreffende locatie.

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

Wanneer een grondprijsadvies aangevraagd wordt voor PO en/of CPO kavels, dient bij de aanvraag aangegeven te worden of het indicatieve grondprijzen of de uiteindelijke kavelprijzen betreft. Kavelprijzen voor zelfbouw worden alleen afgegeven als de kavelpaspoorten definitief zijn. Het kavelpaspoort wordt bij het grondprijsadvies gevoegd en geldt alleen als wordt uitgegeven op basis van de voorwaarden zoals die in het bijgevoegde kavelpaspoort zijn vastgelegd. Als er nog geen kavelpaspoort is vastgesteld kan uitsluitend een indicatieve grondprijs worden afgegeven die niet gebruikt kan worden voor een uitgifte.

Erfpacht op water

Wonen op het water kan in een woonboot of in een waterwoning. In beide gevallen wordt teruggevallen op normen en uitgangspunten die gelden voor reguliere woningen en de benadering bij zelfbouw, waarbij het maximaal realiseerbare programma de basis vormt voor de kavelprijs. Daarbij wordt wel rekening gehouden met bepaalde verhoudingen tussen de oppervlakte van de waterkavel en het uiteindelijke GO. Als er uitsluitend varende schepen mogen afmeren gelden afwijkende verhoudingsgetallen.

Overige afwijkende woningtypen en situaties

Er is een aantal situaties denkbaar die in dit hoofdstuk niet aan de orde zijn geweest. Hieronder is een korte opsomming opgenomen met daarbij de manier waarop de grondprijs benaderd wordt.

Woningtype of situatie	Benadering
Woonwerkwoning	Conform reguliere woning
Bedrijfswoning/dienstwoning	Conform reguliere woning, bij waarde drukkende factoren afslag op de waarde
Tuinuitbreiding	0,25 maal reguliere grondprijs koop
Groepswoning, centraal wonen	Regulier wonen als het niet om toegelaten instelling gaat
Woonwagenstandplaats	Conform reguliere woning, eventueel rekening houdend met bijzondere beperkingen

3.4 Bestaande rechten woningbouw

[Nader in te vullen]

4 Kantoor- en bedrijfsruimte

Kantoorruimte

Onder kantoorruimte wordt verstaan het vastgoed waarbinnen, volgens haar constructie en inrichting, management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden. Bij panden waarvan de bestemming niet in eerste instantie zichtbaar is (doorgaans betreffen dit in de volksmond kantoor- of bedrijfsachtige panden) worden alle verdiepingen die niet op de begane grond liggen als kantoor gezien.

Locatiespecifiek kader

Voor kantoren geldt dat bij het bepalen van een passende ontwikkelstrategie per locatie (bestaande locaties en voor kantorenplannen) alle kantorenlocaties onderverdeeld zijn in vier hoofdgroepen (krimp-, balans-, groei- en beperkt groeigebied). In bijlage D staan de verschillende gebieden genoemd.

Bedrijfsruimte

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan het vastgoed, dat volgens haar constructie en inrichting, gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, 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.
Een grondprijs voor bedrijfsruimte is van toepassing, als de ruimte voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en de aanwezigheid van loadingdocks.
In bijlage E wordt voor een aantal locaties voor bedrijfsruimte de grondprijs aangegeven.

Bedrijfsruimte in plint

Sinds de ICT zich in de jaren tachtig sterk heeft ontwikkeld, heeft een aantal sectoren een trend laten zien waarin het productieproces aanzienlijk is vereenvoudigd (bijvoorbeeld bepaalde drukkerijen). Dergelijk gebruik komt vaak voor in plinten waarbij de huurniveaus in lijn zijn met plintruimtes voor kantoor of winkels. Als er sprake is van de bestemming bedrijfsruimte zonder dat de ruimte voldoet aan de bovengenoemde fysieke kenmerken, dan wordt de ruimte kantoor- of winkelachtig gebruikt en wordt een overeenkomstige grondprijs gehanteerd. Hierbij wordt teruggevallen op referentiehuren van soortgelijk vastgoed in de omgeving.

Als de bestemmingen bedrijfsruimte en kantoor zelfstandig gebruikt worden (bijvoorbeeld eigen ingang, aparte gebruiker en/of separaat huurcontract etc.) gelden er separate grondprijzen, één voor bedrijfsruimte en de ander voor kantoor.

Verdiepingsvloeren

Voor alle verdiepingsvloeren bij vastgoedobjecten zoals bedrijfsruimten en bedrijfsverzamelgebouwen geldt in principe een grondprijs voor kantoorruimte. Alleen van de begane grond van deze objecten wordt verondersteld dat ze als bedrijfsruimte wordt afgerekend mits deze ook daadwerkelijk als bedrijfsruimte is gebouwd en gebruikt.
Een grondprijs voor bedrijfsruimte op de hoger gelegen etages is mogelijk, als de verdiepingen voldoen aan functionele eisen, zoals: hoog plafond en/of zware maximale

	vloerbelasting en/of grote vrije overspanning en/of aanwezigheid van overheaddeuren en/of aanwezigheid van loadingdocks.
Co-locaties	Onder co-locaties (communication-locations) wordt verstaan 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 en hostingactiviteiten. Co-locaties vormen sinds 2001 een aparte bestemmingscategorie in het erfpachtcontract, waarvoor een aparte grondprijs geldt.
Showroom	Onder showroom wordt verstaan een ruimte ten behoeve van het tentoonstellen van te verkopen producten en/of diensten. Een showroom kan voorkomen in combinatie met een kantoor- of bedrijfsruimte, bijvoorbeeld bij een autodealer. De grondprijs van showroom is afhankelijk van het daadwerkelijke gebruik en de locatie.
Zakelijke dienst-verlening	Onder zakelijke dienstverlening wordt verstaan het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Ondernemingen uit de sector zakelijke dienstverlening, vallen onder de bestemming kantoor.
Creatieve industrie	Voor de creatieve industrie geldt geen apart (afwijkend) grondprijsbeleid. De hoogte van de grondprijzen voor de creatieve industrie wordt bepaald door het feitelijke gebruik. De aard en het gebruik van de ruimte bepalen onder welke categorie (of combinatie van de twee) de ruimte valt, waarbij de rekenregel voor kantoren geldt. Een reclamebureau bijvoorbeeld valt onder de bestemming kantoor, dus geldt hierbij de grondwaarde voor kantoor.
Factor onbebouwd	Percelen die afzonderlijk worden uitgegeven ten behoeve van een bestaand kantoor of bedrijf en gebruikt worden als tuin of groenstrook, zonder dat daarop enige vorm van bebouwing wordt gerealiseerd, geldt een kortingsfactor van 0,25 (grondprijs onbebouwd = grondprijs bebouwd maal 0,25) op de grondprijs voor kantoor/bedrijfsruimte op desbetreffende locatie. In de erfpachtovereenkomst dient nadrukkelijk vastgelegd te worden dat het betreffende terrein onbebouwd blijft en ook niet gebruikt mag worden als parkeerterrein.

5 Detailhandel

Detailhandel

Detailhandel is het fysiek (in tegenstelling tot online) leveren en afrekenen van goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Het is een sector die bestaat uit verschillende branches (zoals de levensmiddelenbranche, de modebranche, de woonbranche enz.). De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument.

Grondprijs detailhandel

De grondprijs voor detailhandel wordt op residuele wijze bepaald. De grondprijzen zijn onder andere afhankelijk van de locatie, de ligging van de ruimte op de begane grond of op verdieping of kelder, de branchering en de oppervlakte.

Winkelruimte

Onder winkelruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken aanwezig is.

Winkelconcentratie

Onder een winkelconcentratie wordt verstaan een concentratie van winkelruimten, die aan te merken zijn als een buurtvoorziening, een wijkvoorziening, een stadsdeelcentrum of een kernwinkelapparaat.

PDV

PDV-winkels (Perifere Detailhandels Vestigingen): deze verkopen vooral volumineuze artikelen. Qua branches zijn ze beperkt tot doe het zelf bouwmarkten en winkels in meubels en woninginrichting. Deze veelal grote(re) vestigingen met volumineuze goederen pasten fysiek veelal niet in gewone winkelcentra en werden daarom daarbuiten, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen, toegestaan. In Amsterdam zijn PDV-winkellocaties onder meer te vinden op (delen van) de Klaprozenweg, Amstel III, Sloterdijk III, Spaklerweg en bedrijventerrein Schinkel.

GDV

GDV-winkels (Grootschalige Detailhandels Vestigingen): hier is niet het volume van het artikel bepalend, maar de omvang van de winkel. Het gaat om winkels met een winkelvloeroppervlak van minimaal 1.500 m² bruto vloeroppervlak per bedrijfsvestiging in één branche. Shop-in-Shop is niet toegestaan. Voor GDV-winkels gelden in principe geen branchebeperkingen, hoewel dagelijkse artikelen zijn uitgesloten. GDV-locaties in Amsterdam bevinden zich op de Arena Boulevard in Zuidoost en op de Zuidermolenweg op bedrijventerrein Osdorp in Nieuw-West.

Branchevervaging

Een voortgaande trend is de branchevervaging. Dit houdt in dat diverse functies in één voorziening worden gecombineerd. Meestal wordt in een dergelijk geval voor de grondprijsbepaling gekeken naar de functie die het grootste deel van het oppervlak inneemt. Bij grootschalige voorzieningen kunnen alle bestanddelen afzonderlijk worden gewaardeerd.

Consumentgerichte dienstverlening

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 wordt de grondprijs voor consumentgerichte dienstverlening in een winkelconcentratie of elders in de stad, gelijk gesteld aan de grondprijs voor detailhandel. Voorbeelden van

deze consumentgerichte diensten zijn: reisbureaus, uitzendbureaus, makelaars, bankfilialen, hypotheekadviseurs, internetgelegenheden, kopieerwinkels, gereedschapsverhuur en dergelijke.

6 Horeca

De afkorting horeca staat voor "hotel, restaurant en café". Onder "hotel" vallen alle hotels en long-stay appartementen en onder "restaurant en café" vallen functies zoals café, bar, restaurant, fastfood-restaurant, koffiehuis, lunchroom en nachtclub.

6.1 Hotel en long-stay appartementen

Hotel

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

Grondprijs hotel

De grondprijzen voor hotels worden residueel bepaald. Bepalend voor de grondprijs zijn onder meer de volgende elementen:

- het stersegment,
- de te verwachten kameropbrengsten en bezettingsgraad op basis van de gemiddelde resultaten in het verleden van de hotelmarkt in Amsterdam en de toekomstverwachtingen,
- verhouding logies ten opzichte van "food en beverage" en overige inkomsten,
- ligging van het hotel ten opzichte van het openbaar vervoer (knooppunten), luchthaven Schiphol, het centrum, de zakencentra, de uitvals- en snelwegen.

Short stay

Het structureel aanbieden van zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning voor een aansluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden. Indien het langer voor 6 maanden wordt verhuurd dan is er sprake van regulier wonen (huur) en geldt de grondprijs voor wonen. Vanaf 14 januari 2014 worden er geen nieuwe vergunningen meer afgegeven voor Short Stay.

Long stay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een zelfstandige woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben. Bij long / extended stay wordt onderscheid gemaakt tussen verblijf langer en korter dan 6 maanden. Bij een verblijf korter dan 6 maanden geldt de grondprijs voor hotels, bij een verblijf lager dan 6 maanden geldt in principe de grondprijs voor wonen.

Congresruimte

Onderdeel van een hotel is vaak een *congresruimte* (een ruimte die wordt gebruikt voor het houden van vergaderingen, seminars, congressen, presentaties, feesten en dergelijke). Zolang de congresruimte, wat betreft oppervlakte, ondergeschikt is aan de hoofdbestemming, geldt de grondprijs van de hoofdbestemming. Voor congresruimten die qua oppervlak niet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming worden afzonderlijke grondprijzen bepaald.

6.2 Restaurant en café

Restaurant en Café

Onder restaurant en café wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van eetwaren en/of dranken voor directe consumptie al dan niet ter plekke, eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheid. Bij de grondprijsbepaling voor horeca wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën:

1) Horecagelegenheden waarbij de nadruk ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen, evenals de verstrekking van (alcoholische) dranken ter plaatse, al dan niet met etenswaren. Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn discotheek, bardancing, club, zaalverhuur/partycentra (regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek-en dansevenementen).
2) Horecagelegenheden waarbij de nadruk ligt op de verkoop van etenswaren - met als nevenactiviteit het verkopen van niet-alcoholische dranken – bedoeld voor directe consumptie al dan niet ter plaatse en waarbij er sprake is van zelfbediening. Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere snackbars, fastfoodrestaurants, snelbuffet, automatieken en loketverkoop.
3) Overige horecagelegenheden. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere bistro's, restaurants, lunchrooms, cafés, tearooms, kroegen, ijssalons en koffiehuizen.

De grondprijzen voor restaurant en café worden residueel bepaald. Iedere categorie restaurant en café kent doorgaans een andere grondprijs. Daarom is het van belang om in de grondprijsadviezen en erfpachtovereenkomsten het type horeca te omschrijven conform bovenstaande omschrijving. Voor een uitgebreide omschrijving van de verschillende horecafuncties, zie bijlage G.

Geïntegreerde horeca

Cafés en restaurants komen ook vaak geïntegreerd voor in een andere bestemming, bijvoorbeeld in een winkel of een sportschool. Er is sprake van geïntegreerde horeca als:
- de ruimte geen eigen opgang heeft; én
- de ruimte geen eigen openingstijden kan hanteren.

In dergelijke gevallen geldt de grondprijs voor de hoofdbestemming in plaats van een aparte grondprijs voor horeca.

Terrassen

Voor terrassen geldt een korting van 75% op de grondprijs voor horeca. Deze korting is niet van toepassing als de terrassen overdekt en verwarmd zijn.

7 Cultuur & ontspanning, recreatie en sport

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.

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.

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 bestemmingen vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

De functies binnen de bestemmingen; cultuur & ontspanning, recreatie en sport zijn ruim. Het kan hierbij gaan om een groot scala aan activiteiten, die diverse verschijningsvormen hebben. In veel gevallen is sprake van een combinatie van één of meer van de volgende bestemmingen: detailhandel, horeca, cultuur & ontspanning, recreatie en sport. Hierbij geldt dat de bestemming die overwegend voorkomt (meer dan de helft van het vloeroppervlak of kaveloppervlak) maatgevend is. Voor grotere rechten van erfpacht is het mogelijk diverse bestemmingen naast elkaar te gebruiken.

Grondprijs

Voor de bestemmingen cultuur & ontspanning, recreatie en sport worden de grondprijzen residueel vastgesteld, waarbij een ondergrens geldt van € 185 per m² bruto vloeroppervlak exclusief BTW.

Jachthavens

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

Voor het bepalen van een grondprijs voor jachthavens zijn er meerdere mogelijkheden: afhankelijk van de situatie:

- Als de jachthaven bestaat uit maximaal 40% land, dan geldt de bestemming jachthaven en is de grondprijs jachthaven van toepassing op zowel land als water.
- Bij een landoppervlak van meer dan 40% is er sprake van de bestemming bedrijfsruimte en geldt voor het totale landoppervlak de grondprijs voor bedrijfsruimte en voor het watergedeelte een factor van 0,25 op de grondprijs van bedrijfsruimte.
- Bij de bestemming bedrijfsruimte is maximaal 30% ondersteunende kantoor toegestaan.
- Voor ander gebruik zoals detailhandel, horeca en wonen geldt een andere grondprijs dan jachthaven of bedrijfsruimte.

8 Overige bestemmingen

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 dikwijls een grondprijsbepaling noodzakelijk is. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

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

Categorie 1: Sociaal maatschappelijke bestemmingen

Grondprijs sociaal maatschappelijk

Binnen de gemeente Amsterdam werd in het verleden voor deze voorzieningen altijd de standaard vaste grondprijs gehanteerd. Met de commercialisering van deze sector is dit een achterhaald uitgangspunt. Voor de voorzieningen zoals genoemd onder categorie 1 is het uitgangspunt dat de grondprijzen residueel bepaald worden. Het beleid is gemaakt om ruimte te bieden voor residuele grondprijsbepaling in gevallen waar de marktwerking leidt tot commercieel winstgevende business cases. In veel gevallen zal dit niet het geval zijn, en zal worden teruggevallen op de minimale grondprijs. De vaste minimale grondprijs bedraagt € 185 per m² bruto vloeroppervlak.

Zorgwoningen

Voor zorgwoningen geldt in principe hetzelfde grondprijsbeleid als voor reguliere woningen. Ook als het huurwoningen voor zorgbehoevenden betreft gelden dezelfde uitgangspunten omdat het om een woning gaat waar een reguliere huur voor wordt betaald door de huurder. Alleen als er geen huur wordt betaald en financiering van de huisvesting plaatsvindt via het zorgstelsel (intramuraal), is er sprake van een welzijnsvoorziening waarvoor de vaste grondprijs van € 185 per m² bruto vloeroppervlak geldt.

Broedplaatsen

Voor broedplaatsen die zijn goedgekeurd door de CAWA (Commissie voor ateliers en (woon)werkpanden) geldt de vaste grondprijs van € 185 per m² bruto vloeroppervlak. Voor broedplaatsen die niet zijn goedgekeurd door de CAWA, geldt dat de grondprijs residueel wordt bepaald met een ondergrens van € 185 per m² bruto vloeroppervlak.

Categorie 2: Infrastructuur en nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen

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

Nutsvoorzieningen vielen aanvankelijk vaak direct onder de verantwoordelijkheid van het openbaar bestuur. In de loop van de tijd zijn de meeste van deze voorzieningen op

afstand geplaatst: eerst in de vorm van stichtingen of overheidsvennootschappen, maar er wordt tegenwoordig ook vaak gekozen voor privatisering. Wel ziet de overheid er op toe dat bij privatisering het algemeen belang en de betaalbaarheid voldoende gewaarborgd blijven.

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

Grondprijs gebouwde nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste grondprijs van € 185 per m² bruto vloeroppervlak.

Uitzonderingen

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

Voorzieningen OV

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer als tramrails, bushalten, abri's en dergelijke worden gerekend tot de weginrichting in beheer van V&OR. Hierover wordt geen grondwaarde berekend. Voorzieningen als gelijkrichterstations, eindhuisjes, waarin bus/tramchauffeurs hun rustruimte hebben en de lijnmanager kantoor houdt, vallen (in gedeeltelijke afwijking van nota bene 1) wel tot de nutsvoorzieningen waarvoor de vaste lage grondprijs van € 185 per m² bruto vloeroppervlak geldt.

Kleine nutsvoorziening

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

Categorie 3: Andere overige bestemmingen

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.

Zendmasten

Onder zendmasten wordt verstaan antennes, antennemasten en bijbehorende apparatuurkasten ten behoeve van telecommunicatie.
Grond ten behoeve van een opstelpunt (antennemast met apparatuurgebouwtje) wordt niet in erfpacht uitgegeven, maar verhuurd. De huurprijs per opstelpunt bedraagt **€ 10.023** exclusief BTW.

Het plaatsen van zendmasten voor commercieel gebruik (GSM, UMTS) op gebouwen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven leidt niet tot een verhoging van de grondwaarde.
Voor zendmasten op een bestaand erfpachtrecht (al dan niet op het gebouw) wordt geen grondprijs in rekening gebracht.

Overige bestemmingen

Als er geen sprake is van verhuur dan wordt de grondprijs voor alle andere overige bestemmingen zoals reclamemasten, windmolens en dergelijke residueel bepaald. Zie hoofdstuk 2.5.

Korting onbebouwd

Voor de bestemmingen in dit hoofdstuk waarop standaard de vaste lage grondprijs van € 185 per m² bruto vloeroppervlak van toepassing is, geldt dat, als de FSI kleiner is dan 1, voor het onbebouwde deel een kortingsfactor van 0,25 op de grondprijs mag worden toegepast (grondprijs onbebouwd = grondprijs bebouwd maal 0,25). Bij een FSI gelijk aan of groter dan 1, behoeft het onbebouwde deel niet te worden afgerekend en geldt de kortingsfactor onbebouwd niet.
Het aantal vierkante meters onbebouwd terrein dat wordt afgerekend, wordt als volgt berekend: m² kaveloppervlak min totaal footprint van het gebouw is onbebouwd terrein.

Lagenfactor

Voor bestemmingen die worden gerealiseerd in een gebouw met meerdere bouwlagen, en waarvoor in beginsel de vaste lage grondprijs van € 185 per m² bruto vloeroppervlak toepassing is, mag de grondprijs worden vermenigvuldigd met een zogenoemde lagenfactor. De lagenfactor is afhankelijk van het aantal bouwlagen (inclusief kelder). Alle bouwlagen worden meegeteld, ook die bouwlagen waar geen grondwaarde tegenover staat, zie tabel.

Aantal bouwlagen	1-2	3 en meer
Lagenfactor	1,0	0,925

9 Parkeren

Parkeren

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

Minimumgrondprijs

In een aantal gevallen is de marktconforme residuele grondwaarde van parkeren nihil of negatief. Onder meer ter voorkoming van een fiscaal nadeel bij zowel de uitgever als de erfpachter is er sinds 2010 een minimale grondprijs ingevoerd voor gebouwde parkeervoorzieningen. Deze bedraagt € 1.825 per parkeerplaats exclusief btw.

Bijlage A Gebruikte afkortingen en begrippen

AB

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

BAR

Bruto aanvangsrendement
De bruto huurinkomsten in het eerste jaar bij volledige verhuur uitgedrukt als een percentage van de totale investeringswaarde van het object.

BTW

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

BVO

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

CPO

Collectief particulier opdrachtgeverschap

FSI

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

GO

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

Ovb

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

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

NEN 2580	**Nederlandse norm 2580** Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden
Plaberum	Plaberum staat voor Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen. Het beschrijft het planproces, het bestuurlijke besluitvormingsproces en biedt per fase van het planproces een overzicht van de te leveren producten. Door de voortgang van het proces te koppelen aan bestuurlijke besluiten blijven de risico's beheersbaar. Bij elk besluit wordt bekeken of en hoe de volgende stap kan worden gezet. In het Plaberum worden de verschillende gemeentelijke trajecten beschreven: planvorming, het juridisch/planologische traject, contractvorming en besluitvorming. Het nieuwe Plaberum kent vier fasen. Elke fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit. Het Plaberum is een procedure en laat zich daarom niet makkelijk samenvatten.
PO	Particulier Opdrachtgeverschap
VON	**Vrij-Op-Naam** De koopsom van een nieuwbouwwoning betreft een Vrij-Op-Naam-prijs. Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn inbegrepen (dus ook BTW, maar exclusief bouwrente).
VVO	**Verhuurbaar vloer oppervlak** Het verhuurbaar oppervlak is het gebruiksoppervlak aangevuld met de "correctie glaslijn". Zie hiervoor NEN 2580. Het VVO geldt alleen voor niet-woonfuncties.

Bijlage B BVO en GO

Bruto vloeroppervlak (BVO)

Algemene definitie

Het bruto vloeroppervlak van een woning wordt bepaald conform de NEN-2580.

Er zijn drie soorten BVO te onderscheiden: de BVO van een gebouw, de BVO van de overdekte gebouwgebonden buitenruimte en de BVO van de niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte. Belangrijk is dus om in alle gevallen duidelijk aan te geven welke BVO('s) bedoeld worden.

BVO van een gebouw

Het bruto vloeroppervlak van een gebouw is de som van de bruto vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende **binnenruimten** van dat gebouw. Daar hoort ook de oppervlakte bij van een trapgat, liftschacht en leidingschachten ('ruimten voor verticaal verkeer') op elk vloerniveau.

BVO overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

Om het bruto vloeroppervlak van de gebouwgebonden overdekte buitenruimten te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle overdekte buitenruimten bij elkaar opgeteld. Dit kunnen bijvoorbeeld loggia's en open galerijen zijn.

BVO niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

Om het bruto vloeroppervlak van de gebouwgebonden niet-overdekte buitenruimten te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle niet-overdekte buitenruimten bij elkaar opgeteld. Dit kunnen bijvoorbeeld dakterrassen en balkons zijn.

BVO in overeenkomsten Gezien de soorten BVO's die NEN 2580 hanteert is een verwijzing naar de NEN alleen niet voldoende. Wanneer in overeenkomsten afspraken worden gemaakt waarbij BVO een rol speelt (bijv. realiseren van maximaal BVO of bijbetalen van extra BVO), dient specifiek opgenomen te worden wat hieronder verstaan wordt. Denk hierbij aan serre's, dubbele gevels, ondergrondse bergingen en parkeergarages.

Gebruiksoppervlak (GO)

Algemene definitie

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt in Amsterdam bepaald conform de NEN-2580.

Bij niet-zelfstandige woningen (woningen die zijn aangewezen op gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of voorzieningen) worden de gemeenschappelijke ruimten (inclusief de gemeenschappelijke verkeersruimten die binnen de niet-zelfstandige eenheden liggen) naar rato toegerekend aan de op deze gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen aangewezen woningen.
Bij zelfstandige woningen vindt geen omslag van gemeenschappelijke (verkeers)ruimten plaats.

Bijlage C Referentiemodellen woningbouw

Referentiemodellen

Voor een schatting van de stichtingskosten van een nieuwbouwwoning worden door de afdeling Regie en Advies 15 referentiemodellen gebruikt. Elk referentiemodel kent zijn eigen stichtingskosten.

Eengezinswoningen

Voor eengezinswoningen zijn 4 referentiemodellen ontwikkeld:
- Rijtjeswoning bestaande uit 2 tot 2,5 laag en plat dak
- Rijtjeswoning bestaande uit 2 lagen en schuine kap
- Herenhuis bestaande uit 3 en halve laag
- Twee onder 1 kap woning

NB: Voor **vrijstaande woningen** dient altijd een grondprijsadvies te worden gevraagd bij de afdeling Regie en Advies

Meergezinswoningen

Voor meergezinswoningen zijn 10 verschillende referentiemodellen ontwikkeld:
- Rechthoekig gebouw maximaal 4 lagen galerij-ontsloten
- Rechthoekig gebouw maximaal 4 lagen portiek-ontsloten
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen galerij-ontsloten
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen portiek-ontsloten
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen driespanner portiek-ontsloten (3 woningen per trappenhuis)
- Toren 5 tot en met 7 lagen
- Rechthoekig gebouw 8 tot en met 11 lagen galerij-ontsloten
- Rechthoekig gebouw 8 tot en met 11 lagen portiek-ontsloten
- Rechthoekig gebouw 8 tot en met 11 lagen driespanner portiek-ontsloten
- Toren 8 tot en met 11 lagen

Kanttekening: Voor woningen die worden gebouwd in een gebouw van **meer dan 11 lagen** dient altijd een grondprijsadvies te worden gevraagd bij de afdeling Regie en Advies.

Bebowoningen

Naast een- en meergezinswoningen wordt de zgn. bebowoning onderscheiden. De bebo (beneden-bovenwoning) is een woning die kenmerken heeft van zowel de eengezinswoning als van de meergezinswoning. De bebo bestaat uit twee gestapelde maisonnettes, die beide grondontsloten zijn. De bebo bestaat uit 4 lagen.

Uitgangspunten

Algemene uitgangspunten:
- De referentiemodellen zijn fictieve modellen. Dit geldt voor de gestapelde bouw in iets sterkere mate dan voor de laagbouw. De gekozen projecten zijn technisch realiseerbaar, maar dienen in de gebruikte systematiek uitsluitend ter bepaling van de stichtingskosten en de bijbehorende grondkosten.
- Voor alle referenties geldt dat de gekozen uitgangspunten, zoals afmetingen (beukmaten, verdiepingshoogten etc.), locatie, projectgrootte en woninggrootte, gebaseerd zijn op veel in de praktijk voorkomende situaties. Normaal gesproken zullen afwijkingen van deze uitgangspunten binnen het project opgelost moeten worden.

Uitgangspunten stichtingskosten:

- De kwaliteit waar vanuit gegaan wordt is het gemiddelde kwaliteitsniveau zoals aangetroffen in de gerealiseerde projecten in Amsterdam. Uiteraard is de wettelijke kwaliteit (omschreven in het Bouwbesluit) van toepassing.
- De kwaliteit is gerelateerd aan de hoogte van de vrij-op-naam prijs. Bij een stijging of daling van de VON-prijs zal ook het kwaliteitsniveau veranderen. De kwaliteitsstijging of -daling wordt verder niet inhoudelijk omschreven.
- De woningen zijn standaard ingericht met een keukenblok en sanitair. Indien van toepassing is de kap ingericht.
- Sinds 2012 wordt er in de referentieberekeningen uitgegaan van stadsverwarming
- Voor alle meergezinswoningen is in de berekeningen uitgegaan van de aanwezigheid van een lift. Dit geldt niet voor bebo's.
- Voor alle modellen is rekening gehouden met de kosten voor bergingen en buitenruimten.

Parkeren

De parkeervoorzieningen zijn niet meegenomen in de stichtingskosten van de eengezinswoningen en meergezinswoningen.
Bij eengezinswoningen is het uitgangspunt dat parkeren op maaiveld plaatsvindt.
Bij meergezinswoningen kan het parkeren op het maaiveld of onder het bouwblok opgelost worden. De extra kosten als gevolg van parkeren onder een bouwblok worden in de normering toegerekend aan het parkeren. De extra kosten kunnen dus niet opgevoerd worden aan de bovenliggende woningen (of andere bestemmingen)

Aanneemsom en bijkomende kosten

De stichtingskosten worden gevormd door de aanneemsom en de bijkomende kosten. Tot de aanneemsom behoren de kosten die de aannemer in rekening brengt voor het bouwen van een bouwwerk (inclusief materiaal). De bijkomende kosten zijn de overige kosten die worden gemaakt om een bouwwerk te ontwikkelen. Dit zijn onder andere de adviseurskosten zoals het architectenhonorarium, notariskosten, de aansluitkosten nutsvoorzieningen, leges voor de bouwvergunning, kosten Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) of Woningborg, renteverlies van de bijkomende kosten, verkoop- en advertentiekosten, algemene kosten projectontwikkeling en winst en risico.

Rol van de Grondbank

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

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

De erfpachter wordt voor de aldus geraamde kostenpost gecompenseerd door middel van een expliciet daarvoor bestemde bijdrage.

Verhoudingsgetallen van de woningbouwreferenties

Voor het omrekenen van brutovloeroppervlak (BVO) naar gebruiksoppervlak (GO) is voor de verschillende woningtypen de GO/BVO factor berekend. Per woningtype wordt het gebruiksoppervlak, het brutovloeroppervlak en het verhoudingsgetal gegeven.
De omrekenfactor kan gebruikt worden om kavels en bouwenveloppen waarvan alleen BVO's bekend zijn om te rekenen naar GO en woningaantallen ten behoeve van grexen en in het proces van rekenen en tekenen.

Woningtypen		gbo	bvo	gbo/bvo	bvo	gbo/bvo
			incl. buitenberging		excl. buitenberging	
		m²	m²		m²	
Laagbouw						
A1	2,5 lagen	115			132	0,87
A2	2 laags + schuine kap	117			155	0,75
A3	3,5 lagen herenhuis	158			180	0,88
A4	2 onder 1 kap	145			170	0,85
A5	bebo:	230			264	0,87
	-benedenwoning	112			128	
	-bovenwoning	118			136	
Categorie 4 lagen						
B1	galerij	90	119	0,80	112	0,85
B2	portiek	90	120	0,75	114	0,79
Categorie 5-7 lagen						
C1	galerij 6 lagen	90	128	0,75	120	0,80
C2	portiek 6 lagen	90	135	0,67	129	0,70
C3	driespanner 6 lagen	90	124	0,73	117	0,77
C4	toren 6 lagen	90	121	0,74	115	0,78
Categorie 8-11 lagen						
D1	galerij 10 lagen	90	127	0,75	120	0,80
D2	portiek 10 lagen	90	135	0,67	129	0,70
D3	driespanner 10 lagen	90	124	0,73	117	0,77
D4	toren 10 lagen	90	124	0,73	117	0,77

De omrekenfactor wordt met name bepaald door de ontsluiting en de ligging van de buitenbergingen (bedoeld voor het stallen van fietsen). Afhankelijk van de ligging van de buitenberging wordt deze nl. tot het BVO gerekend of niet.
Voor de meergezinswoningen zijn twee mogelijkheden gegeven afhankelijk van de ligging van de (buiten)bergingen. De GO/BVO factor *inclusief buitenberging* gaat uit van buitenbergingen in het bouwvolume op begane grond (of verdieping) waardoor ze binnen het BVO vallen. In de factor *exclusief buitenberging* worden de bergingen bijvoorbeeld in een ondergrondse garage opgelost of buiten het volume.
Voor de laagbouw is uitgegaan van een losstaande buitenberging in de tuin die niet tot het BVO wordt gerekend.

Afhankelijk van het project en de randvoorwaarden wordt de meest gelijkende referentie en bijbehorende GO/BVO factor gekozen. Wanneer er een aanname gedaan moet worden wat betreft een woningbouwreferentie wordt voor eengezinswoningen het herenhuis aangeraden en voor meergezinswoningen de 3-spanner 5-7 lagen.

Bijlage D Gebiedstypering kantoren 2016

(Conform kantorenstrategie 2011)

A. Centrum		Typering Kantoorlocatie tot 2020
A00	Burgwallen Oude Zijde	Balansgebied
A01	Burgwallen Nieuwe Zijde	Balansgebied
A02	Grachtengordel West	Balansgebied
A03	Grachtengordel Zuid	Balansgebied
A04	Nieuwmarkt / Lastage (exclusief Oosterdokseiland Zuidzijde)	Balansgebied
A04 a	Oosterdokseiland Zuidzijde	Groeigebied
A05 a	Westerdokseiland kop	Groeigebied
A05 b,c,d,f,g	Haarlemmerbuurt (exclusief Westerdokseiland kop)	Balansgebied
A06	Jordaan	Balansgebied
A07	De Weteringschans	Balansgebied
A08	Weesperbuurt / Plantage	Balansgebied
A09 a,b,c,d,e,f	Oostelijke Eilanden / Kadijken (exclusief Kazernebuurt, Kadijken)	Balansgebied
A09 h,i	Kazernebuurt, Kadijken	Balansgebied
B. Westpoort		
B10 h	Westhaven Zuid	Krimpgebied
E. West		
E12	Houthavens	Beperkt groeigebied
E13 a-f	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt (excl. Westergasfabriek)	Krimpgebied
E13 g	Westergasfabriek	Beperkt groeigebied
E13 H	Overbraker Binnenpolder	Krimpgebied
E14	Staatsliedenbuurt	Krimpgebied
E15	Centrale Markt	Krimpgebied
E16	Frederik Hendrikbuurt	Krimpgebied
E17	Da Costabuurt	Krimpgebied
E18	Kinkerbuurt	Krimpgebied
E19	Van Lennepbuurt	Krimpgebied
E20	Helmersstraat	Krimpgebied
E21 a	Cremerbuurt West	Krimpgebied
E21 b	Vondelparkbuurt West	Krimpgebied
E22	Vondelbuurt	Krimpgebied
E36	Sloterdijk	Krimpgebied
E37	Landlust	Krimpgebied
E38	Erasmuspark	Krimpgebied
E39	De Kolenkit	Krimpgebied
E40	Geuzenbuurt	Krimpgebied
E41	Van Galenbuurt	Krimpgebied
E42	Hoofdweg e.o.	Krimpgebied
E43	Westindische Buurt	Krimpgebied
E75	Chassébuurt	Krimpgebied

F. Nieuw-West		
F11 a,c,d,e	Bedrijventerrein Sloterdijk (exclusief Teleport)	Krimpgebied
F11 f	Teleport	Krimpgebied
F75	Spieringhorn	Krimpgebied
F76	Slotermeer Noordoost	Krimpgebied
F77	Slotermeer Zuidwest	Krimpgebied
F78 a,b,	Buurt 6, Buurt 7	Balansgebied
F78 c	Buurt 8	Krimpgebied
F78 d	Buurt 9	Beperkt Groeigebied
F78 e	Eendrachtspark	Krimpgebied
F79	Eendracht	Krimpgebied
F80	Lutkemeer / Ookmeer	Krimpgebied
F81 a,b,d,e	Wildeman, Meer en Oever, Calandlaan / Lelylaan Osdorp Zuidoost	Krimpgebied
F81 c	Osdorpplein e.o.	Balansgebied
F82 a,b	Osdorp Midden Noord, Osdorp Midden Zuid	Balansgebied
F82 c,d	Zuidwestkwadrant Osdorp Noord en Zuid	Krimpgebied
F83 a	De Punt	Krimpgebied
F83 b	Bedrijvencentrum Osdorp	Balansgebied
F84	Middelveldsche Akerpolder	Krimpgebied
F85 a	Oostoever Sloterplas	Krimpgebied
F85 b,c	Emanuel van Meterenbuurt, Jacob Geelbuurt	Krimpgebied
F86 a,b	Overtoomse Veld Noord, Overtoomse Veld Zuid	Krimpgebied
F86 c-f	Rembrandtpark, Johan Jongkindbuurt, Lucas/Andreasziekenhuis	Krimpgebied
F87 a,b	Westlandgracht, Andreasterrein	Krimpgebied
F87 c,d	Delflandpleinbuurt Oost, Delflandpleinbuurt West	Krimpgebied
F87 e	Riekerhaven	Krimpgebied
F87 f	Schipluidenbuurt	Krimpgebied
F88 a	Riekerpolder	Krimpgebied
F88 b,c,d	Park Haagseweg, Nieuwe Meer, Sloterweg e.o.	Krimpgebied
F88 e,f,g,h,i	Nieuw Sloten	Krimpgebied
F88 J	Dorp Sloten	Krimpgebied
F89 a,b,c	Louis Chrispijnbuurt, Jacques Veltmanbuurt, Staalmanbuurt	Krimpgebied
F89 d	Medisch Centrum Slotervaart	Krimpgebied
K. Zuid		
K23	Zuidas	Groeigebied
K24	Oude Pijp	Balansgebied
K25	Nieuwe Pijp	Balansgebied
K26	Zuid Pijp	Balansgebied
K44	Hoofddorppleinbuurt	Balansgebied
K45	Schinkelbuurt	Balansgebied
K46	Willemspark	Balansgebied
K47	Museumkwartier	Balansgebied
K48	Stadionbuurt	Balansgebied

Vervolg K. Zuid		
K49	Apollobuurt	Balansgebied
K52	Scheldebuurt (excl. Kop Zuidas)	Balansgebied
K52 h	Kop Zuidas	Groeigebied
K53	IJselbuurt	Balansgebied
K54	Rijnbuurt	Balansgebied
K59	Prinses Irenebuurt e.o.	Balansgebied
K90	Buitenveldert West	Balansgebied
K91	Buitenveldert Oost (excl. De Klenckebuurt)	Balansgebied
K91a	De Klenckebuurt	Krimpgebied
M. Oost		
M27	Weesperzijde	Krimpgebied
M28	Oosterparkbuurt	Balansgebied
M29	Dapperbuurt	Balansgebied
M30	Transvaalbuurt	Balansgebied
M31	Indische Buurt West	Balansgebied
M32	Indische Buurt Oost	Balansgebied
M33	Oostelijk Havengebied	Balansgebied
M34	Zeeburgereiland	Groeigebied
M35 a,b	Steigereiland Noord, Steigereiland Zuid,	Groeigebied
M35 c,e,f	Haveneiland Zuidwest, Noordwest en Noordoost, Rieteiland West	Balansgebied
M50a	Strandeiland	< 2020
M50b	Middeneiland Zuidoost	< 2020
M50c	Middeneiland Noordoost	< 2020
M50d	Middeneiland Zuidwest	< 2020
M50e	Middeneiland Noordwest	< 2020
M50f	Buiteneiland	< 2020
M50g	Centrumeiland	< 2020
M51 a	Rieteiland Oost	Balansgebied
M51 b,c	Haveneiland Oost, Haveneiland Noord	Balansgebied
M55	Frankendael (exclusief Julianapark, Amstelstation en omgeving)	Balansgebied
M55c	Julianapark (Amstelstation en omgeving)	Beperkt groeigebied
M56 a	Linnaeusparkbuurt	Balansgebied
M56 b,c	Middenmeer Noord, Middenmeer Zuid	Balansgebied
M56 d,e	Sportpark Middenmeer Zuid, Sportpark Middenmeer Noord	Balansgebied
M56 f	Park de Meer	Balansgebied
M56 g	Sportpark Voorland	Krimpgebied
M56 h	Science Park Noord	Groeigebied
M56 i	Science Park Zuid	Groeigebied
M57	Betondorp	Balansgebied
M58 b	Weespertrekvaart	Balansgebied
M58 e	Amstelglorie	Krimpgebied
M58 h	Omval	Balansgebied
M58 i,j	Amstelkwartier Zuid, Amstelkwartier West	Balansgebied

N. Noord		
N60	Volewijck	Krimpgebied
N61	IJplein/Vogelbuurt	Krimpgebied
N62	Tuindorp Nieuwendam	Krimpgebied
N63	Tuindorp Buiksloot	Krimpgebied
N64	Nieuwendammerdijk / Buiksloterdijk	Krimpgebied
N65	Tuindorp Oostzaan	Krimpgebied
N66	Oostzanerwerf	Krimpgebied
N67	Kadoelen	Krimpgebied
N68	Markengouw, Werengouw, Parkranden	Krimpgebied
N69	Buikslotermeer	Krimpgebied
N69 a	Rode Kruisbuurt	Krimpgebied
N69 c	Loenermark (omgeving Noordzuidlijn)	Beperkt groeigebied
N69 j	Buikslotermeerplein	Beperkt groeigebied
N69 k	Plan van Gool	Krimpgebied
N69 l	De Kleine Wereld	Krimpgebied
N69 m	Buikslotermeer Noord	Krimpgebied
N70	Banne Buiksloot	Krimpgebied
N71 c	Papaverweg e.o.	> 2020
N71 e	Cornelis Douwesterrein	Krimpgebied
N71 h	Overhoeks	> 2020
N71 g	Buiksloterham	> 2020
N71 f	NDSM terrein	> 2020
N72 a	Bedrijventerrein Hamerstraat	> 2020
N72 b,c	Zamenhofstraat e.o. , Bedrijventerrein Nieuwendammerdijk	Groeigebied
N73	Waterland	Krimpgebied
N74 a	Nintemanterrein	Krimpgebied
N74 b	Elzenhagen Zuid (omgeving station Noordzuidlijn)	Beperkt groeigebied
N74 c	Elzenhagen Noord	Krimpgebied
T. Zuidoost		
T92 a	Hoofdcentrum Zuidoost	Balansgebied
T92 b,d	Amstel III deel A/B Noord, Amstel III deel A/B Zuid	Krimpgebied
T92 c,e	Amstel III deel C/D Noord, Amstel III deel C/D Zuid	Krimpgebied
T92 f	AMC	Groeigebied
T92 g	Hoge Dijk	Krimpgebied
T93 a,b,c	Venserpolder West, Venserpolder Oost, D-buurt	Krimpgebied
T93 d	F-buurt (langs Bijlmerdreef)	Beperkt groeigebied
T93 e	Amsterdamse Poort	Beperkt groeigebied
T93 f,g	Hoptille, Rechte H-buurt (langs Karspeldreef)	> 2020
T93 h	Hakfort/Huigenbos	Beperkt groeigebied
T93i	Huntum (langs Karspeldreef)	> 2020
T93 j	Vogeltjeswei (langs Bijlmerdreef)	Beperkt groeigebied
T93 k	Bijlmerpark West	Krimpgebied
T94 a,b,c	E-buurt, G-buurt West,Bijlmermuseum Noord	Krimpgebied

Vervolg T. Zuidoost		
T94 d,e	Kortvoort, Kelbergen (langs Karspeldreef)	Beperkt groeigebied
T94 f - n	Bijlmer Oost (exclusief T94 a-e)	Krimpgebied
T95	Nellestein	Krimpgebied
T96	Holendrecht / Reigersbos	Krimpgebied
T97	Gein	Krimpgebied
T98	Driemond	Krimpgebied

Bijlage E Grondprijzen bedrijfsruimte op bedrijfsterreinen 2016

Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	30%
B. Westpoort	
B10 h Westhaven Zuid	5.1.2b
E. West	
E15 b, c Markthallen, Bedrijvencentrum Westerkwartier	5.1.2b
E36 b Bedrijventerrein Sloterdijk I	5.1.2b
E37 a Bedrijventerrein Landlust	5.1.2b
E37 c Krelis Louwenstraat e.o.	5.1.2b
F. Nieuw-West	
F11 a Sloterdijk II	5.1.2b
F11 c, d Sloterdijk III (exclusief Westrandweg en afritten)	5.1.2b
F11 c, d Sloterdijk III - langs Westrandweg en afritten	5.1.2b
F11 e De Heining	5.1.2b
F11 f Telepoort	5.1.2b
F80 c Bedrijvenpark Lutkemeer	5.1.2b
F83 b Bedrijvencentrum Osdorp	5.1.2b
K. Zuid	
K45b Bedrijventerrein Schinkelbuurt Zuid	5.1.2b
M. Oost	
M33 i Bedrijvengebied Veelaan	5.1.2b
M33 j Bedrijvengebied Cruquiusweg	5.1.2b
M33 k Bedrijvengebied Zeeburgerkade	5.1.2b
M34 Zeeburgereiland	5.1.2b
M35 a Steigereiland – bedrijventerrein	5.1.2b
M58 b Weespertrekvaart	5.1.2b
M58 g, i, j Amstelkwartier Noord, Zuid en West	5.1.2b
Amstel II Gemeente Ouder-Amstel	5.1.2b
N. Noord	
N65 c Terrasdorp (noordzijde Klaprozenweg)	5.1.2b
N71 c Papaverweg e.o.	5.1.2b
N71 e Cornelis Douwesterrein	5.1.2b
N71 f NDSM terrein	5.1.2b
N71 g Buiksloterham	5.1.2b
N71 h Overhoeks	5.1.2b
N72 a Hamerstraatgebied	5.1.2b
N72 b Zamenhofstraat e.o.	5.1.2b
N72 c Bedrijventerrein Nieuwendammerdijk	5.1.2b
T. Zuidoost	
T92 b, c, d, e Amstel III	5.1.2b

Bijlage F Rekenen en tekenen

In aanloop naar het stedenbouwkundig plan en de grex, wordt met een plan een proces van rekenen en tekenen doorlopen. Stedenbouwkundige uitgangspunten worden in lijn gebracht met programmatische wensen en financiële uitgangspunten en consequenties. In feite worden in het proces van rekenen en tekenen verkenningen gemaakt op basis van de stedenbouwkundige en programmatische keuzes: concept bouwenveloppen worden gedefinieerd. Vervolgens moet van deze concept bouwenvelop worden bepaald wat er mogelijk is aan vastgoedontwikkeling binnen de gestelde kaders van de bouwenvelopeisen, en welke optimale grondopbrengsten daarbij horen. Aan de hand van dergelijke verkenningen (en andere inzichten) worden vervolgens de bouwenveloppen en bouwenvelopeisen (stedenbouwkundige en programmatische eisen) gedefinieerd en uiteindelijk definitief vastgelegd.

Vastgoedscan

De vastgoedscan is onderdeel van het proces van rekenen en tekenen. Aan de hand van een aantal ontwerpvarianten, wordt in een vastgoedscan onderzocht hoe de programmatische en stedenbouwkundige eisen van een kavel of bouwenvelop vertaald kunnen worden in vastgoed met bijbehorende opbrengsten. Een vastgoedscan wordt door de afdeling Regie en Advies gemaakt en is verplicht als er één-op-één onderhandeld wordt over een lumpsum prijs. De vastgoedscan kan ook gebruikt worden om de grondexploitatiebegroting in de financiële paragraaf te onderbouwen en als check of de gestelde randvoorwaarden haalbaar zijn.

Bijlage G 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 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
- Permanente huurwoning
- 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.

Permanente huurwoning
Een permanente huurwoning is een huurwoning die in principe niet worden uitgepond.

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.

Woonwerkwoning
Een woonwerkwoning is een woning waarbij een deel van de woning 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.

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.

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.

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.

Hulptabel

Disclaimer

Onderstaande tabel is een indicatieve en niet-limitatieve opsomming van niet-woon bestemmingen. Bij sommige gebruik/functies zijn in de tabel meerdere bestemmingen opgenomen. Echter, de definitieve bestemming zal worden bepaald in overleg met de Regie en Advies. Mocht de hierboven genoemde bestemming niet overeenkomen met het gebruik van de ruimte of perceel, neem dan altijd contact op met de afdeling Regie en Advies.

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Aannemingsbedrijf	B					K			
Abortuskliniek							O		
Accountants- of administratieconsulent				D		K			
Administratiekantoor				D		K			
Adviesbureau						K			
Advocaten kantoor				D		K			
Afhaalpunt van klaargemaakte eetwaren zonder directe consumptie				D					
Afslankstudio				D					
Afvalbehandeling	B								
Afvalwaterinzameling en -behandeling							O		
Afwerkingsbedrijf bouw	B					K			
Alternatieve genezingspraktijk							O		
Ambulancediensten en centrale posten							O		
Amusementen- en speelautomatenhal		C							
Antiquair				D					
Apotheek				D					
Arbeidsbemiddelingbureau				D		K			
Arbobegeleiding en reïntegratie				D		K			
Archief	B								
Architectenbureau						K			
Asielzoekerscentrum							O		
Assurantietussenpersoon				D		K			
Atelier	B								
Atletiekbaan									S
Attractiepark		C							
Auto - en motorrijschool				D					
Auto- en motorsport									S
Autoleasebedrijf				D					
Automonteur	B								
Auto-onderdelen detailhandel				D					
Auto-onderdelen groothandel	B								
Auto-onderdelenservicebedrijf	B								
Autosleepbedrijf	B								
Autoverhuurbedrijf				D					
Auto verkoop				D					
Avondwinkel				D					
Bakkerij	B			D					
Bandenservicebedrijf	B								
Bankkantoor						K			
Bankshop				D					

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Bar					H				
Bedrijfs- en werkgeversorganisatie						K			
Bedrijfsopleiding en -training						K			
Begraafplaats							O		
Beheer en administratie van aandelen en obligaties						K			
Beheer natuurgebied						K			
Beheer onroerend goed						K			
Belastingconsulent				D					
Beleggingsinstelling						K			
Bemiddeling bij aan- en verkoop van onroerend goed				D		K			
Benzinestation				D					
Bergingsdienst	B					K			
Beroepsorganisatie						K			
Betonvlechter	B								
Beveiliging particulier						K			
Bevrachter	B					K			
Bibliotheek							O		
Bierhal					H				
Biljart e.d.		C							
Bioscoop		C							
Bloedbank							O		
Bloemen en plantenwinkel				D					
Boekenwinkel				D					
Boekhoudkantoor						K			
Bordeel		C							
Bouw van boven- en ondergrondse spoorwegen	B								
Bouw van civieltechnische werken	B								
Bouwinstallatiebedrijf	B					K			
Bouwmarkt				D					
Bowlingcentrum		C							
Brandweer							O		
Buitenschoolse opvang							O		
Buizenstelsel elektriciteits- en telecommunicatiekabels							O		
Café					H				
Cafetaria					H				
Callcenter						K			
Cargadoor	B					K			
Carrosserieherstel	B								
Casino		C							
Castingbureau						K			
Catering met mogelijkheid van consumptie ter plekke					H				
Catering zonder mogelijkheid van consumptie ter plekke	B								

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Circus		C							
Coffeeshop (verkoop van softdrugs)					H				
Commissionairs en makelaars in effecten						K			
Computerwinkel				D					
Concerthal		C							
Conferentieoord						K			
Consumptief kredietinstelling						K			
Crèche							O		
Creditcard organisaties						K			
Crematorium							O		
Crêperie					H				
Cultureel onderwijs							O		
Cultureel uitleencentrum							O		
Dagverblijf verstandelijk gehandicapte en psychiatrische patiënten							O		
Dagverblijf verstandelijk niet-gehandicapte							O		
Dakdekker/dakconstructeur	B								
Dansschool									S
Datacenter			Co						
Datahotel			Co						
Delicatessenwinkel				D					
Denksportcentrum		C							
Deurwaarderskantoor						K			
Dierentuin/plantentuin		C							
Dierenasiel							O		
Dierenwinkel				D					
Diëtistenpraktijk							O		
Discotheek					H				
Drogisterij				D					
Drugsopvang							O		
Drukkerij, reproductie van opgenomen media	B								
Economisch onderzoek- en adviesbureau						K			
Eetcafé					H				
Elektriciteitscentrale							O		
Elektriciteits- en telecommunicatiekabels leggen							O		
Elektronicawinkel				D					
Ergo-, arbeids- en bewegingstherapeutenpraktijk							O		
Evenementenhal		C							
Eventcatering	B								
Expediteur	B					K			
Expertise en taxatie van onroerend goed						K			
Expertise en taxatie van roerende zaken						K			
Exploitatie van feestzalen						K			
Exploitatie van gebouwen						K			

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Exploitatie van octrooien, patenten, licenties						K			
Exploitatievereniging voor flats, woningen e.d.						K			
Fabriek	B								
Feestzaal					H				
Fietsreparatie	B								
Fietsenstalling	B								
Fietsenwinkel				D					
Fietsverhuur				D					
Filmproductiemaatschappij	B								
Filmstudio	B								
Fitnesscentra									S
Fokken en houden van dieren	B								
Fotoarchief	B								
Foto's ontwikkelen	B								
Fotowinkel				D					
Fundering legger	B								
Fysiotherapeuten praktijk							O		
Galerie				D					
Gasontvangststation							O		
Gasverdeelstation							O		
Gehandicapte ondersteuning en begeleiding							O		
Geldwisselkantoor				D					
Geluidsopnames maken en uitgeven	B								
Gemaal							O		
Gemeentelijk woningbedrijf						K			
Gemeentelijke diensten en -kantoor						K			
Gevangenis							O		
Gezondheidscentra							O		
Gieten van metalen	B								
Glaszetter	B								
Golfcentrum		C							
Grafische afwerking	B					K			
Grafisch ontwerpbureau						K			
Grafische reproductie en zetten	B								
Groenteboer/winkel				D					
Groothandel	B								
Handelsbemiddeling						K			
Heibedrijf	B					K			
Herstellingsoord							O		
Hoedenwinkel				D					
Hondentrimsalon				D					
Hotel					H				
Hotel-restaurant					H				

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Houtbewerking	B								
Hoveniersbedrijf	B								
Huisartsenpraktijk							O		
Hypotheekbank						K			
IJsbaan/kunstijsbaan		C							
IJssalon					H				
Import van auto's	B								
Incassobureau						K			
Industrieel ontwerp en vormgevingsbureau						K			
Industriële reiniging	B								
Informatieverstrekking op het gebied van toerisme (VVV)				D					
Ingenieursbureau						K			
Installateur van verwarming- en luchtbehandeling	B								
Internetprovider						K			
Intramurale zorgvoorziening							O		
Jachthaven								R	
Jeugdherberg					H				
Jeugdzorg met overnachting							O		
Justitiële inrichting							O		
Juwelier				D					
Kaasboer/winkel				D					
Kamer van Koophandel						K			
Kampeerterrein								R	
Kapper				D					
Kartcentrum		C							
Kermis		C							
Keukenzaak				D					
Kinderboerderij								R	
Kinderopvang							O		
Kiosk				D	H				
Kledingontwerper						K			
Kledingwinkel				D					
Klimhal									S
Koffiebranderij	B								
Kopieerwinkel				D					
Kredietinformatiebureau				D		K			
Kredietverlening				D		K			
Kruidenier				D					
Kunstgalerie en expositieruimte				D					
Kunsthandel				D					
Kunstuitleencentra				D					
Laad-, los-, overslag- en opslagactiviteiten	B								

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Laboratorium	B								
Land en tuinbouwbedrijf	B								
Lasergamehal		C							
Lease maatschappij						K			
Lokaal welzijnsorganisatie							O		
Loodgieter	B								
Loods- en seinwezen	B								
Lunchroom					H				
Maatschappelijk werk							O		
Maatschappelijke opvang met overnachting							O		
Maatschappelijke opvang zonder overnachting							O		
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk							O		
Makelaardij				D					
Manege en paardensport									S
Manicuresalon				D					
Markthandel				D					
Marktonderzoekbureau						K			
Massagesalon				D					
Medisch behandelingondersteunend onderzoek							O		
Medisch kleuterdagverblijf							O		
Medische dagbehandelpraktijk							O		
Melkslijter				D					
Metselaar	B								
Meubelwinkel				D					
Modellenbureau						K			
Modeontwerp bureau						K			
Monumentenzorg organisatie						K			
Mortuarium							O		
Motel					H				
Musea		C							
Muziekwinkel				D					
Notariskantoor						K			
Octrooibureau						K			
Oncologisch en radiotherapeutisch instituut							O		
Onderstation elektra							O		
Onderwijsinstellingen							O		
Onroerend goed beheer						K			
Onroerend goed bemiddeling						K			
Onroerend goed verhuur						K			
Ontsmetting en ongediertebestrijding	B								
Opslagplaats	B								
Opticien				D					

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Optie- en effectenbeurs						K			
Organisatie van congressen, evenementen en beurzen						K			
Overheidsbestuur						K			
Overheidsdiensten						K			
Pannenkoekenhuis					H				
Paramedische praktijk							O		
Parfumerie				D					
Participatiemaatschappij						K			
Partycentrum					H				
Payrolling (personeelsbeheer)						K			
Pedicuresalon				D					
Penitentiaire inrichting							O		
Pensioen adviesbureau						K			
Pensioenfonds						K			
Pension					H				
Pers- en nieuwsbureau						K			
Peuterspeelzaal							O		
Podiumkunst beoefenen		C							
Podiumkunst producent	B					K			
Poelier				D					
Poffertjeszaak					H				
Poldergemaal							O		
Politiebureau							O		
Politie hoofdkantoor						K			
Pomphuis waterleiding							O		
Postorderbedrijf	B					K			
Praktijk van alternatieve geneeskunde							O		
Pretpark		C							
Preventieve gezondheidszorg							O		
Productie en distributie van drinkwater							O		
Productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht							O		
Productie van films en televisieprogramma's	B					K			
Proefboringen bedrijf	B								
Projectontwikkeling						K			
Psychotechnisch testen van personeel						K			
Psychotherapeuten en psychologen praktijk							O		
Public relationsbureau						K			
Radio-omroep						K			
Rechtskundig adviesbureau						K			
Reclamebureau						K			
Recyclingbedrijf	B								
Reformwinkel				D					

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Registeraccountant						K			
Reiniging van gebouwen	B								
Reisbemiddeling / reisorganisatie				D		K			
Reisorganisatie						K			
Religieuze organisatie							O		
Reparatie van uurwerk en juweliersartikelen	B								
Reparatie van aanhangers en opleggers	B								
Reparateur van caravans	B								
Reparateur van consumentenartikelen	B								
Reparatie en installatie van machines en apparaten	B								
Reparatie van computers	B								
Reproductie van computermedia	B								
Reproductie van geluidsopname	B								
Reproductie van video-opnamen	B								
Restaurant					H				
Rioleringen, buizen en pijpleidingen leggen; aanlag van bronbemaling							O		
Rioolgemaal							O		
Rioolwaterzuiveringsinstallatie							O		
Roei-, kano-, zeil- en surfsport e.d.									S
Samenwerkings- en adviesorgaan						K			
Sanering van milieuverontreinigingsbedrijf	B								
Sauna		C							
Scheepsbouw en -reparatie	B								
Schildersbedrijf	B								
Schoenenwinkel				D					
Schoenmaker				D					
Schooltuin/kindertuin							O		
Schoonheidsspecialist				D					
Schoorsteenveger	B								
Schouwburg		C							
Secretariële dienstverlening						K			
Seksshop				D					
Shoarmazaak					H				
Shortstay/longstay appartementen					H				
Sieradenwinkel				D					
Sigarenwinkel				D					
Skeelerbaan		C							
Skibaan									S
Slachterij	B								
Slagerij				D					
Slijterij				D					
Sloopbedrijf	B								

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Smeden, persen, stampen, profielwalsen van metaal	B								
Snackbar					H				
Snoepwinkel				D					
Solarium		C							
Speelautomatenhal		C							
Speelgoedwinkel				D					
Speeltuin								R	
Sportevenementen organisatie						K			
Sporthal, sportzaal, gymzaal									S
Sportschool									S
Sportveld									S
Sportvereniging									S
Sportwinkel				D					
Squashhal									S
Stadsdeelkantoor						K			
Stadsdeelwerf							O		
Stoffeerderij	B								
Stratenmaker	B								
Studie- en bijlescentrum							O		
Stukadoor	B								
Supermarkt				D					
Switchhouse			Co						
Systeemontwikkelings-, systeemanalyse- en programmeerdiensten						K			
Tandartspraktijk							O		
Tandheelkundige praktijk							O		
Tearoom					H				
Technisch ontwerpbureau						K			
Teelt van gewassen	B								
Teelt van sierplanten	B								
Tekenbureau/Technisch bureau						K			
Telecommunicatie						K			
Televisie-omroep						K			
Tennisbaan									S
Textielproducent	B					K			
Theater		C							
Theepakkerij	B								
Thuiszorgorganisatie						K			
Timmerbedrijf	B								
Transformatorhuis							O		
Trombosedienst							O		
Tuincentrum				D					
Tweedehandswinkel				D					

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Uitgeverij van boeken, tijdschriften e.d.						K			
Uitgeverij van software						K			
Uitvaartverzekeringsmaatschappij						K			
Uitvaartverzorgingsbedrijf							O		
Uitzendbureau				D		K			
Uitzendbureau hoofdkantoor						K			
Vakantiehuisjes en appartementen verhuur						K			
Vakantiekamp								R	
Vechtsport en krachtsport									S
Veilinghuis				D					
Verhuur en lease van machines, werktuigen en overige goederen				D					
Verhuur van consumentenartikelen				D					
Verhuur van onroerend goed				D		K			
Verloskundigenpraktijk							O		
Verpleeghuis							O		
Verslavingszorg							O		
Vertaalbureau / tolkbureau						K			
Vervaardigen van auto's, aanhangers en opleggers	B								
Vervaardigen van brood, banketbakkerswerk en deegwaren	B								
Vervaardigen van chemische producten	B								
Vervaardigen van cokesovenproducten en aardolieverwerking	B								
Vervaardigen van computers en elektronische en optische apparatuur	B								
Vervaardigen van diervoerders	B								
Vervaardigen van dranken	B								
Vervaardigen van elektrische apparatuur	B								
Vervaardigen van farmaceutische grondstoffen en producten	B								
Vervaardigen van houtproducten en houtbewerking	B								
Vervaardigen van kleding	B								
Vervaardigen van leer, lederwaren en schoenen	B								
Vervaardigen van meel	B								
Vervaardigen van metaal (geen machines en apparaten)	B								
Vervaardigen van metalen in primaire vorm	B								
Vervaardigen van meubels	B								
Vervaardigen van overige goederen	B								
Vervaardigen van overige machines en apparaten	B								
Vervaardigen van overige niet-metaalhoudende producten	B								
Vervaardigen van overige transportmiddelen	B								
Vervaardigen van overige voedingsmiddelen	B								
Vervaardigen van papier en karton	B								
Vervaardigen van plantaardige en dierlijke oliën en vetten	B								
Vervaardigen van producten van rubber en kunststof	B								
Vervaardigen van tabaksproducten	B								

Gebruik / Functie	Bedrijfsruimte	Cultuur en ontspanning	Co-locaties	Detailhandel	Horeca	Kantoorruimte	Overige	Recreatie	Sport
Vervaardigen van textiel	B								
Vervaardigen van zuivelproducten	B								
Verwerken van aardappels, groenten en fruit	B								
Verzekeringsmaatschappij						K			
Verzorgingshuis							O		
Veterinair bureau							O		
Videotheek				D					
Vis- en schaaldierenkwekerij	B								
Visserijbedrijf	B								
Visverwerkingsbedrijf	B								
Viswinkel				D					
Vleesverwerkingsbedrijf	B								
Voetbalvereniging									S
Warenhuizen (en dergelijke winkels met een algemeen assortiment)				D					
Wassalon				D					
Wasserette				D					
Wasserij en linnenverhuur				D					
Wegenbouw	B								
Wellnesscentrum		C							
Welzijnsorganisatie voor ouderen						K			
Wereldwinkel				D					
Werknemersorganisatie						K			
Werving en selectiebureau						K			
Wielerbaan									S
Wielersportcentrum									S
Woningbouwstichting						K			
Woningbouwvereniging						K			
Zaalsportcentrum									S
Zeil- en surfschool									S
Ziekenhuis							O		
Ziekenhuiswinkel				D					
Zonnestudio		C							
Zorgboerderij, zorginstelling							O		
Zwem- en onderwatersportcentrum/-complex									S
Zwembad									S