Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Programma

Handleiding
Grondprijsbepaling 2005

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

Contactpersonen

Projectadviseurs stadsdelen (afdeling Beleidsrealisatie van de sector Programma)			
Centrum	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Westerpark	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Oud-West	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Zeeburg	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Bos en Lommer	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
De Baarsjes	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Noord	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Geuzenveld/Slotermeer	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Osdorp		5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Slotervaart		5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Zuidoost	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Oost/Watergraafsmeer	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Oud-Zuid	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Zuideramstel	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Grootstedelijke gebieden (afdeling Beleid & Strategie van de sector Programma)			
Woningbouw	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Commercieel vastgoed	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
en overige functies	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Parkeren	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Adviseurs bestaande rechten van erfpacht (afdeling TMF van de sector Programma)			
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Adviseurs stichtingskosten (afdeling Onderzoek & Advies van sector Programma)			
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Secretariaat van de sector Programma			
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Bureau Erfpacht			
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

Inhoud

Contactpersonen 3
Inhoud 5
1 Algemene spelregels 7
1.1 Inleiding 7
1.2 Algemene regels 9
1.3 Nieuwe uitgiften 10
1.4 Bestaande erfpachtrechten 12
1.5 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond 14
2 Woningbouw 17
2.1 Sociale woningbouw – nieuwe uitgiften 17
2.2 Sociale woningbouw – bestaande erfpachtrechten 19
2.3 Woningen in de marktsector – nieuwe uitgiften 21
2.4 Erfpacht op water 26
3 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 33
4 Commerciële ruimte binnen woonmilieu 47
5 Detailhandel en horeca 49
5.1 Detailhandel 49
5.2 Café en restaurant 50
5.3 Hotels, congresruimte en hotelappartementen 51
6 Recreatieve voorzieningen en leisure 55
7 Overige functies 57
8 Parkeren 60
Bijlagen 65
Bijlage A Gebruikte afkortingen en begrippen 67
Bijlage B Checklist voor adviesaanvragen 69
Bijlage C Stichtingskosten woningbouw 73
Bijlage D Stichtingskosten kantoren 77
Bijlage E Gebruiksoppervlak (gbo) 79
Bijlage F Bruto vloeroppervlak (bvo) 81
Bijlage G Risicodeling bij woningbouw 83
Bijlage H Bestaande erfpachtrechten 87
Bijlage I Kaarten 95
Bijlage J Bestemmingscatalogus 97
Index 107

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

1 Algemene spelregels

1.1 Inleiding

Algemeen

Jaarlijks stelt de Gemeenteraad de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid vast in de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid. De voorstellen in deze nota worden uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling. Zowel het opstellen van de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid als de Handleiding Grondprijsbepaling is een centraal stedelijke bevoegdheid. Deze wordt uitgevoerd door de sector Programma van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA).

In de Handleiding zijn per stadsdeel de grondprijzen opgenomen voor verschillende bestemmingen en locaties. Deze vormen het uitgangspunt bij nieuwe uitgiften van grond in erfpacht, het opstellen van grondexploitatiebegrotingen en het erfpachtbeheer. Gezien de moeilijke voorspelbaarheid van de marktontwikkelingen en daarmee de grondprijzen vindt –als daartoe aanleiding is- halverwege het jaar een actualisatie van de Handleiding Grondprijsbepaling plaats.

Bestemmingscatalogus

De bestemmingen die in het grondprijsbeleid worden onderscheiden, zijn gedefinieerd in de *Bestemmingscatalogus*. Deze is opgenomen als bijlage J.

Grondprijsbepaling

De grondprijs voor de meeste bestemmingen wordt door middel van de *residuele benadering* bepaald: de waarde van de grond is gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van de functie en de stichtingskosten ervan. Uitzonderingen zijn onder meer sociale woningbouw en de overige (sociaal-maatschappelijke) functies, waarvoor stadsbreed één prijs geldt.
Onderstaande tabel geeft een overzicht van de wijze van grondprijsbepaling en de wijze waarop de grondprijzen terug te vinden zijn in deze handleiding.

	grondprijsmethode	handleiding
Sociale huurwoningen	vaste eenheidsprijzen	prijs in handleiding
Studentenhuisvesting	vaste eenheidsprijzen	prijs in handleiding
Marktsectorwoningen	residuele methode	normtabellen
Kantoorruimte	residuele methode	normtabellen
Bedrijfsruimte	residuele methode	normtabellen
Kleinschalige ruimte in woonomgeving	vaste eenheidsprijzen	prijs in handleiding
Winkelruimte	residuele methode	advies OGA
Horeca	residuele methode	advies OGA
Hotels en hotelappartementen	residuele methode	advies OGA
Congresruimte	residuele methode	advies OGA
Leisure en recreatie	residuele methode	advies OGA
Overige functies	vaste eenheidsprijzen	prijs in handleiding
Parkeren	residuele methode	advies OGA

In deze handleiding zijn grondprijzen voor veel gebruikte (sub)bestemmingen terug te vinden. Voor zover deze handleiding niet voorziet in een bepaalde bestemming of in een grondprijs voor een locatie, dient men contact op te nemen met de sector Programma van het Ontwikkelingsbedrijf voor een grondprijsadvies. Dit staat altijd expliciet aangegeven in deze handleiding. In de praktijk wordt hiermee bedoeld dat men afhankelijk van de locatie van het project contact dient op te nemen met de afdeling Beleid & Strategie (voor grootstedelijke projecten) of de afdeling Beleidsrealisatie (voor stadsdeelprojecten) van de sector Programma. Dit geldt tevens voor locaties die in de tabellen worden aangeduid met de afkorting "OGA", en voor locaties buiten de gemeentegrens die door het Ontwikkelingsbedrijf in erfpacht zijn uitgegeven. In het begin van de handleiding is een lijst met contactpersonen opgenomen.

Let op: De in de handleiding genoemde grondprijzen en de door de sector Programma afgegeven grondprijsadviezen zijn bindend 5.1.2b

5.1.2b

Residuele benadering

Het uitgangspunt van de residuele methode is dat de grondwaarde het verschil (residu) is van de commerciële waarde en de stichtingskosten. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. Het bepalen van de commerciële waarde gebeurt bij woningbouw veelal op een andere wijze dan bij de commerciële functies. Hieronder wordt dit kort uitgelegd.

Woningbouw in de marktsector

De verkoopwaarde bij woningbouw in de marktsector vormt de Vrij-op-Naam-prijs per m² gbo (VON-prijs). De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten en zijn inclusief BTW. De berekeningsmethode is als volgt:

- Grondprijs per m² gbo = VON-prijs per m² gbo – stichtingskosten per m² gbo (alles inclusief BTW)
- Grondprijs omrekenen naar een grondprijs per m² exclusief BTW.

Voorbeeld

Een eengezinswoning met een gebruiksoppervlak van 115 m² kent een Vrij-Op-Naam-prijs van € 253.000 (incl. BTW). De stichtingskosten bedragen € 1.200 per m² gbo (incl. BTW). De residuele grondprijs (inclusief BTW) bedraagt derhalve:

- (€ 253.000/115 m²) - € 1.200 = € 1000 per m² gbo.
- Dat is exclusief BTW: € 1000/1,19 = € 840 per m² gbo.

Commerciële functies

De beleggingswaarde bij commerciële functies (bijvoorbeeld kantoor-, bedrijfs-, winkelruimte) wordt berekend op basis van de markthuur en is daarnaast afhankelijk van het bruto aanvangsrendement (bar) dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project. De berekeningsmethode is als volgt:

- Commerciële waarde = huurprijs per m² bvo / bruto aanvangsrendement
- Grondprijs per m² bvo = commerciële waarde per m² bvo – stichtingskosten per m² bvo
- Alle prijzen zijn exclusief BTW.

Voorbeeld
Een kantoorruimte van 5.000 m² bvo kent een huurprijs van € 180 per m² vvo. De vromfactor vvo/bvo bedraagt 85%. Het bruto aanvangsrendement op de locatie 7,75%. De stichtingskosten bedragen € 1.500 per m² bvo. De residuele grondprijs wordt als volgt berekend:
- De commerciële waarde is (€ 180 per m² bvo * 0,85)/7,75% = € 1.974 per m² bvo.
- De grondprijs is € 1.974 - € 1.500 = € 474 per m² bvo (excl. BTW)

In bijlage C en D worden de stichtingskosten van woningbouw en kantoorruimte nader toegelicht.

Opzet handleiding

In dit eerste hoofdstuk worden de algemene regels uitgelegd die gelden voor alle projecten en grondprijsadviezen (§ 1.2). Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen nieuwe uitgiften (§ 1.3) en bestaande erfpachtrechten (§ 1.4), omdat hier specifieke regels voor gelden.
In de navolgende hoofdstukken wordt per bestemming uitgelegd hoe men tot een grondprijsbepaling komt per project en locatie en op welke specifieke zaken gelet moet worden. In verband met de helderheid worden in deze hoofdstukken de algemene spelregels uit hoofdstuk 1 kort samengevat genoemd.
Achter in de handleiding bevinden zich diverse bijlagen en kaarten waarop de verschillende locaties staan weergegeven.

1.2 Algemene regels

De hieronder aangegeven regels zijn van toepassing voor elke bestemming binnen het grondprijsbeleid, tenzij nadrukkelijk anders aangegeven bij de desbetreffende hoofdstukken.

Meeteenheid

De grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend.
De gebruikte meeteenheden zijn:
- Per eenheid bij sociale woningbouw
- Per m² gebruiksoppervlak (gbo) bij marktsectorwoningen
- Per m² bruto vloeroppervlak (bvo) bij commerciële functies en overige functies (m.u.v. bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorvloeroppervlak en afhankelijk van de Floor/Space-index)
- Per m² kavel bij bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorvloeroppervlak

Let op: Indien bij woningbouw het gebruiksoppervlak of het bruto vloeroppervlak niet bekend is, kan de vuistregel worden aangehouden dat de verhouding gbo: bvo 0,9 (eengezinswoningen) dan wel 0,8 (meergezinswoningen) is.

In bijlage E en F worden de begrippen gbo en bvo nader omschreven.

Bij de commerciële en overige functies (m.u.v. bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorvloeroppervlak) geldt dat de meeteenheid waarin de grondprijs berekend wordt afhankelijk is van de Floor/Space-index (FSI). De FSI geeft de verhouding weer tussen het bruto vloeroppervlak en het kaveloppervlak. Voor de berekening van de grondprijs geldt:

- Indien FSI < 1: grondprijs * m² kavel
- Indien FSI ≥ 1: grondprijs * m² bvo

De FSI wordt altijd op basis van het hele bouwwerk bepaald, ook als de grondprijs slechts voor een onderdeel van dit bouwwerk berekend wordt.

Voorbeelden

1. Een kantoorgebouw van 10.000 m² bvo is gelegen op een kavel van 2.000 m². De FSI is 5, waardoor de grondprijs per m² bvo wordt afgerekend.
2. Een perifere detailhandelsvestiging van 4.000 m² bvo is gelegen op een kavel van 6.000 m². De FSI bedraagt 0,7. De grondprijs wordt dus per m² kavel afgerekend, ongeacht het aantal lagen waarin de vestiging is gebouwd.
3. Een kleinschalige commerciële ruimte van 200 m² bvo gelegen is in de plint van een vierlaags gebouw van in totaal 800 m² bvo. Dit gebouw staat op een kavel van 300 m². De FSI van het gehele bouwwerk is 2,7. De grondprijs van de commerciële ruimte wordt dus per m² bvo afgerekend (ondanks dat de FSI van alleen de commerciële ruimte 0,7 is).

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.

1.3 Nieuwe uitgiften

Belastingen

Bij uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond (zogenaamde nieuwe uitgiften) is BTW verschuldigd op de datum van de eerste paal (economische levering). Tariefwijzigingen na die datum hebben geen consequenties voor de BTW-heffing. Het hoge BTW-tarief bedraagt 19%.

5.1.2b





Canon

De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. De canon wordt berekend volgens een percentage van de grondprijs. De hoogte van dat percentage varieert al naar gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau of van een vaste canon voor 10 of voor 25 jaar.

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

Voor erfpachtrechten uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan die van 2000 wordt elk kwartaal apart een canonpercentage vastgesteld, dat toegepast dient te worden bij wijziging van de canon.

Afkoop van de canon

Er is in verband met de Algemene Bepalingen 2000 en Groot Onderhoud Erfpachtstelsel met ingang van 1 januari 2001 een nieuwe afkoopinstructie van kracht. Bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.
Bij tussentijdse afkoop geldt dat de tussentijdse afkoopsom wordt gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van een actueel afkooppercentage. Dit afkooppercentage wordt elk kwartaal vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Het actuele afkooppercentage kan bij Bureau Erfpacht worden opgevraagd.
Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon voor het tweede tijdvak van maximaal 50 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994) bedraagt 25%.

[1] Zie bijlage B voor de informatie die de sector Programma nodig heeft om een maatwerkadvies te kunnen geven.

1.4 Bestaande erfpachtrechten

In de volgende gevallen vindt de waardebepaling van bestaande erfpachtrechten plaats door het Ontwikkelingsbedrijf:

- canonherziening bij einde tijdvak (Algemene Bepalingen 1966, 1994 en 2000);
- tussentijdse canonherziening conform de Algemene Bepalingen 1966 en het moderniseringsbesluit 1990 (Rb. 28 november 1990 nr.942);
- contractuele wijziging van erfpachtrechten zoals bestemmingswijziging en volume-uitbreiding.

In de overige gevallen stellen onafhankelijke deskundigen de grondwaarde vast.

Grondprijs

Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen voor bestaande rechten zijn de grondprijzen bij nieuwe uitgiften van de desbetreffende bestemming. Op deze nieuwbouwgrondprijzen is de zogenaamde depreciatiefactor van toepassing, *tenzij sprake is van substantiële wijzigingen* (zie hierna).
Door grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten op deze wijze vast te stellen wordt vermeden dat de staat van onderhoud van de opstallen van invloed is op de grondprijs en daarmee dat erfpachters, die opstallen goed onderhouden, benadeeld worden ten opzichte van erfpachters die dat niet doen.

Depreciatiefactor

Een situatie waarin sprake is van een bestaand recht van erfpacht is voor de erfpachter beperkter dan de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel, omdat:

- De (veelal) bebouwde staat in het eerste geval alternatieve aanwending van de grond moeilijker maakt;
- De erfpachter bij een bestaand recht van erfpacht gehouden is aan de eenzijdige waardering van de grond door de gemeente.

In erfpacht uitgegeven grond kan daardoor niet onverkort worden vergeleken met nieuwbouwgrond. Voor contractuele wijzigingen in én canonherzieningen bij bestaande erfpachtrechten is daarom in 1994 de depreciatiefactor ingevoerd.
Door middel van toepassing van de depreciatiefactor wordt een reductie op de nieuwbouwgrondprijs verstrekt van maximaal 40%. De hoogte van de depreciatiefactor is afhankelijk van de ouderdom van het recht; tien jaar na eerste uitgifte wordt de maximale reductie bereikt.

Verstreken jaren van erfpacht sinds de 1e uitgifte	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**≥10**
Depreciatiefactor	0,96	0,92	0,88	0,84	0,80	0,76	0,72	0,68	0,64	0,60

Let op: In geval van substantiële wijzigingen kan geen depreciatiefactor worden toegepast.

Substantiële wijzigingen

Wanneer erfpachters de bestemming van een erfpachtrecht willen wijzigen en/of het vloeroppervlak willen uitbreiden waarbij de wijziging een substantieel karakter heeft, is toepassing van een depreciatiefactor niet toegestaan. Redenen hiervoor zijn dat substantiële wijzigingen vergelijkbaar zijn met nieuwe uitgiften en dat oneigenlijke handel in rechten van erfpacht moet worden voorkomen.

Uitbreidingen van het vloeroppervlak

De volgende uitbreidingen van het vloeroppervlak worden aangemerkt als substantiële wijzigingen:

- Uitbreidingen die groter zijn dan 25% van het bestaande vloeroppervlak;
- Uitbreidingen die groter zijn dan 2.500 m² bvo (ook al zijn ze kleiner dan 25% van het bestaande vloeroppervlak).

Bestemmingswijzigingen

De volgende bestemmingswijzigingen worden aangemerkt als substantieel:

- Bestemmingswijzigingen waarbij de grondwaarde per relevante meeteenheid (per m² kavel, m² bvo of m² gbo) van de nieuwe bestemming meer dan 150% bedraagt van de grondwaarde van de huidige bestemming (beide op actueel prijspeil);
- Bestemmingswijzigingen met een toename van de grondprijs van meer dan € 227 (prijspeil 2005) per relevante meeteenheid.

Voorbeelden

1. De uitbreiding van een flat van 4.000 m² bvo met een laag van 400 m² bvo is niet substantieel, omdat de uitbreiding slechts 10% van het bestaande volume is en kleiner dan 2.500 m² bvo. De depreciatieregeling is van toepassing.
2. Bestemmingswijziging van bedrijf (maximaal 30% kantoor) naar kantoorachtig (maximaal 70% kantoor): de grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van € 227 naar € 324 per m² bvo. De relatieve stijging bedraagt 43%, de absolute stijging is € 98. Dit is geen substantiële wijziging. De depreciatieregeling is van toepassing.
3. Bestemmingswijziging van bedrijf binnen woonmilieu naar restaurant. De grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van € 227 naar circa € 545 per m² bvo. De absolute stijging is dus € 318, derhalve is per definitie sprake van een substantiële wijziging. De depreciatieregeling is niet van toepassing.
4. Bestemmingswijziging van een ruimte met maatschappelijke doeleinden naar een kantoorruimte met 100% kantoor. De grondwaarde van € 13.613 naar € 39.933. De grondwaarde stijgt met 290% en er is derhalve sprake van een substantiële wijziging. De depreciatieregeling is niet van toepassing.

Let op: Erfpachters kunnen bij een substantiële wijziging worden gecompenseerd voor kosten die samenhangen met het feit dat geen bouwrijpe grond wordt geleverd. De compensatie wordt op basis van maatwerk door de sector Programma bepaald en kan niet meer bedragen dan 40% van de nieuwbouwgrondprijs bij volume-uitbreidingen, dan wel 40% van de grondwaardestijging in geval van bestemmingswijzigingen.

Sloop/nieuwbouw

Bij sloop/nieuwbouw op een recht van erfpacht wijzigen de grondwaarde en de canon niet indien het bouwvolume en de bestemming ongewijzigd blijven.

Mogelijke wijzigingen

In bijlage H wordt per mogelijke wijziging van een bestaand erfpachtrecht uiteengezet hoe de gevolgen van de wijziging voor de erfpacht moeten worden berekend. Momenteel bereidt Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf een vereenvoudiging van de bestaande erfpachtregels voor woningbouw voor, die

mogelijk gevolgen heeft voor enkele rekenregels in de bijlage. Zodra deze vereenvoudiging bestuurlijk vastgesteld is wordt u hierover geïnformeerd.

Belastingen

In geval van bestaande erfpachtrechten is, afhankelijk van de situatie, BTW dan wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief voor BTW bedraagt 19% en voor Overdrachtsbelasting 6%.

Situatie	Verschuldigd
Wijziging bestaand erfpachtrecht binnen 2 jaar na eerste ingebruikneming conform bestemming	BTW
Wijziging bestaand erfpachtrecht langer dan 2 jaar na eerste ingebruikneming conform bestemming	Ovb
Tuinuitbreiding bij woonbestemmingen	Ovb

Voor nader advies over belastingen kan contact opgenomen worden met Fiscadam.

5.1.2b

5.1.2b

1.5 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

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

Uitgifte bebouwde grond in erfpacht	
Doorexploitatie	(maximaal) 40% reductie op de nieuwbouwprijs, advies door de sector Programma
Sloop/nieuwbouw	▪ de gemeente sloopt zelf en geeft bouwrijp uit: nieuwbouwgrondprijs ▪ uitgifte in bebouwde staat: nieuwbouwgrondprijs en compensatie voor kosten van slopen en bouwrijp maken op basis van maatwerk ▪ als bouwvolume en bestemming gelijk blijven blijft de grondprijs ongewijzigd
Vernieuwbouw	residuele benadering (advies door de sector Programma)
Monumenten	residuele benadering (advies door de sector Programma)

Bij *doorexploitatie* bestaan geen wezenlijke verschillen ten opzichte van de situatie bij bestaande rechten, waardoor (maximaal) 40% reductie op de nieuwbouwprijs wordt gegeven. Bij *sloop/nieuwbouw* kan de gemeente zelf slopen en vervolgens de bouwrijpe grond op gebruikelijke wijze uitgeven óf de grond in bebouwde staat uitgeven. In laatstgenoemde geval is de nieuwbouwprijs het uitgangspunt, een eventuele compensatie wordt per situatie vastgesteld. Bij

sloop/nieuwbouw op een recht van erfpacht wijzigen de grondwaarde en de canon niet indien het bouwvolume en de bestemming ongewijzigd blijven. In de situatie van *vernieuwbouw* en wanneer sprake is van *monumentale opstallen* wordt de grondprijs per geval residueel vastgesteld.

Let op: Wanneer er wat betreft de bestaande opstallen sprake is van nieuwbouwkwaliteit, is geen reductie van toepassing.

Waarde opstallen

De waarde van opstallen is gelijk aan het verschil tussen de waarde van het geheel (door de markt bepaald) en de vastgestelde grondwaarde. De opstalwaarde kan nooit kleiner zijn dan nul.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

2 Woningbouw

Dit hoofdstuk bestaat uit het onderdeel sociale woningbouw en woningbouw in de marktsector. Voor sociale woningbouw wordt allereerst de grondprijsbepaling bij nieuwbouw behandeld en vervolgens de grondprijsbepaling bij bestaande erfpachtrechten, omdat deze laatste afwijken van de algemene regels zoals deze beschreven staan in § 1.2.

In de woningbouw worden drie bouwtypen onderscheiden:
- Onder een *eengezinswoning* wordt verstaan een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de (woningscheidende) wanden behoort de bouwmassa tot één woning.
- Onder *meergezinswoningen* worden gestapelde woningen verstaan.
- Woningen die kenmerken hebben van zowel een eengezins- als een meergezinswoning, worden *hybriden* genoemd. Een voorbeeld van hybride woningen zijn de zigzagwoningen op het GWL-terrein in Westerpark.

In de Bestemmingscatalogus in bijlage J staan de uitgebreide definities van bovengenoemde bouwtypen.

2.1 Sociale woningbouw – nieuwe uitgiften

Omschrijving

Sociale huurwoningen
Tot de sociale huursector behoren de woningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen in het kader van hun volkshuisvestelijke taak, waarbij geldt dat een sociale huurwoning gebonden is aan een jaarlijks vast te stellen maximaal redelijke huur. Om bij nieuwbouw voor een grondprijs voor sociale huurwoningen in aanmerking te komen mag de aanvangshuur voor 2, 3 en 4-kamerwoningen maximaal € 465 per maand bedragen en voor 5-kamerwoningen of meer maximaal € 516 per maand (prijspeil 1 juli 2004). Deze maximale aanvangshuren worden jaarlijks aangepast aan de huurprijsontwikkelingen in de sociale huursector in Amsterdam.
Voor woningen die vallen onder de afspraak die met de Federatie is gemaakt bedraagt de maximale aanvangshuur € 598 (prijspeil 1 juli 2004), maar de helft van de betreffende woningen wordt aangeboden met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen van de huursubsidie.
Voor sociale huurwoningen die nog in aanmerking komen voor subsidie –onder andere IJburg– blijft het indieningsjaar maatgevend voor de huurprijs. De huurprijzen die op IJburg van toepassing zijn, worden voor het indieningsjaar 2005 met 3,00% verhoogd ten opzichte van het voorgaande jaar.
In de sociale huursector komen de woonvormen eengezinswoning, meergezinswoning, hybride woning, studentenwoning en woonwagen voor.

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

Studentenwoningen
Voor studentenhuisvesting geldt een lagere grondprijs, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenhuisvesting. De uiteindelijke grondprijs komt tot stand na toepassing van de hieronder beschreven lagenfactor voor sociale huurwoningen. Bij de totstandkoming van deze grondprijs is het uitgangspunt dat de oppervlakte van een zelfstandige studentenwoning de helft is van een sociale huurwoning.

Grondprijs

In de onderstaande tabel is de grondprijs opgenomen voor de hierboven genoemde woonvormen. De eenheidsprijzen gelden voor de gehele stad. De grondprijs geldt ongeacht de woninggrootte, inclusief eventuele berging. Parkeren wordt voor deze woonvormen op straat opgelost.

Type woning	Grondprijs
Eengezinswoningen (per woning)	€ 10.119 excl. BTW
Meergezinswoningen (per woning)	€ 10.119 excl. BTW
Hybride (per woning)	€ 10.119 excl. BTW
Woonwagen (per woonwagenstandplaats)	€ 10.119 excl. BTW
Zelfstandige studentenwoningen (per eenheid)	€ 5.060 excl. BTW
Onzelfstandige studentenwoningen (per eenheid)	€ 3.373 excl. BTW

Centraal wonen

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

Woonzorgcomplexen

Bij woonzorgcomplexen kan een onderscheid gemaakt worden in extramurale en intramurale zorg. Bij *extramurale zorg* gaat het om zelfstandige woningen met een eigen opgang, die gelegen zijn in een complex waar ook zorgvoorzieningen aangeboden worden. Deze zorg is meestal facultatief en wordt apart van de woning afgerekend. Voorbeelden hiervan zijn woonzorgcomplexen. Bij *intramurale zorg* bevinden de slaap-/woonruimten zich binnen de muren van het zorgcomplex en is het zorgaanbod verrekend in de huurprijs van de woningen. Voorbeelden hiervan zijn de verzorgingstehuizen en verpleegtehuizen.
Indien er sprake is van een complex met extramurale zorg krijgen de woningen en de zorgvoorzieningen een aparte grondprijs. Indien het complex door een woningcorporatie wordt geëxploiteerd is voor de woningen binnen het complex de grondprijs gelijk aan de grondprijs voor een sociale huurwoning. Als de woningen in het complex voor de marktsector ontwikkeld worden geldt de grondprijs voor woningbouw in de marktsector (zie § 2.3). Voor de zorgvoorzieningen geldt de grondprijs voor overige functies.
Indien er sprake is van een complex met intramurale zorg geldt de grondprijs voor overige functies. Deze grondprijs geldt voor het hele complex, voor zowel

de woningen, zorgvoorzieningen, als eventuele winkels die zich in het complex bevinden.

Lagenfactor

Indien sociale huurwoningen of studentenwoningen in meerdere bouwlagen worden gerealiseerd dient de grondprijs te 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 lagen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	≥12
Lagenfactor	1,0	0,9	0,8	0,75	0,725	0,7	0,675	0,65	0,526	0,6	0,55	0,5

Let op: Bij een gebouw met een variërend aantal bouwlagen berekent men de grondprijs door elke voorkomende variant als een afzonderlijk gebouw te beschouwen, waarna men de uitkomsten optelt.
Maisonnettes gelden als één woonlaag.

5.1.2b

5.1.2b

Afkoopsom

Afkoop van de canon is verplicht en geschiedt voor een periode van 52 of 77 jaar. De afkoopsom voor 52 jaar is gelijk aan de grondprijs (exclusief BTW), de afkoopsom voor 77 jaar is 12,5% hoger dan de grondprijs. De afkoopsom is verschuldigd op de datum van de eerste paal.

BTW

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

2.2 Sociale woningbouw – bestaande erfpachtrechten

Ultimo 1998 zijn de 'Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998' (AB98) in werking getreden. Hierin zijn de voorwaarden vastgelegd, waaronder toegelaten instellingen (hierna: woningcorporaties) de aan hen in tijdelijke erfpacht uitgegeven percelen, bebouwd met corporatiewoningen welke zijn gerealiseerd voor 1975, in voortdurende erfpacht kunnen verkrijgen. Heruitgifte kan plaatsvinden bij expiratie van het tijdelijke recht en op enig moment voordien wanneer de erfpachter een investering pleegt die redelijkerwijs niet meer binnen de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, kan worden gefinancierd (conversie in het kader van majeure investeringen). Ook de rechten van corporaties, welke bij uitgifte niet zijn bestemd voor woningbouw in de sociale sector, kunnen direct bij aankoop of bij einde tijdvak worden geconverteerd naar de AB98.

Grondprijs

De grondprijs per woning (exclusief BTW) bij de conversie van een tijdelijk naar een voortdurend erfpachtrecht is afhankelijk van de categorie waartoe de woning behoort. In de onderstaande tabel staan de eenheidsprijzen per woning voor de verschillende categorieën genoemd.

Woningcategorie	Grondprijs
Vooroorlogs	€ 4.950 excl. BTW
Vroeg naoorlogs (1945-1958)	€ 6.400 excl. BTW
Naoorlogs (1959-1975	€ 7.550 excl. BTW
1975 en daarna	€ 8.450 excl. BTW

Verkoop soc. huurwon.

Voor de verkoop van woningen uit de sociale voorraad dienen de erfpachtrechten veelal eerst gesplitst te worden. Voor het uitvoeren van de splitsing dient de corporatie een administratieve vergoeding per nieuw te vormen recht te betalen, die in 2005 € 170 bedraagt. Daarnaast dienen corporaties bij de splitsing dezelfde afkoopsommen te voldoen als bij conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht.
Er wordt een onderscheid gemaakt tussen woningcorporaties die lid zijn van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en woningcorporaties die geen lid zijn. Voor de eenheidsprijzen van corporaties die geen lid zijn van de Amsterdamse Federatie dient contact opgenomen te worden met Bureau Erfpacht.
Tenslotte dient bij de juridische levering door de corporatie een eenmalige bijdrage voldaan te worden: in 2005 is deze eenmalige bijdrage € 2.000.

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

Parkeren

Voor garages binnen sociale huurcomplexen geldt een grondprijs (exclusief BTW) per parkeerplaats van € 1.450.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

Voor alle uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.3. In het kort geldt het volgende:

- de canon wordt berekend als een percentage van de grondprijs en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan;
- bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50 jaar) is de afkoopsom gelijk aan de totale grondwaarde van het erfpachtrecht.

BTW

Zolang er sprake is van ongewijzigd doorexploiteren, is er geen BTW verschuldigd. In alle andere gevallen wordt aangeraden fiscaal advies in te winnen via Bureau Erfpacht

2.3 Woningen in de marktsector – nieuwe uitgiften

Grondprijs

Bepalend voor de grondprijs van woningen in de marktsector zijn de VON-prijs en de stichtingskosten. In de normtabellen aan het einde van dit hoofdstuk worden per stadsdeel grondprijzen per m² gbo voor de meergezinswoningen en eengezinswoningen gegeven.

In deze tabellen staan de volgende onderdelen per kolom vermeld:
- De VON-prijs, die bepaald wordt door vraag en aanbod in relatie tot stadsdeel- en locatiespecifieke factoren. De VON-prijs is inclusief BTW.
- De grondprijs volgens de genormeerde residuele benadering. De grondprijs is exclusief BTW.

De VON-prijs en de grondprijs worden weergegeven per m² gbo.

De tabellen dienen volgens onderstaande volgorde te worden toegepast:
1. Kies het stadsdeel en zoek de relevante buurtcombinatie of locatie (zie ad 1 hieronder).
2. Kies het woningtype: binnen elk stadsdeel is er een tabel voor meergezins- en een tabel voor eengezinswoningen. Voor zogeheten hybride woningtypes geldt een grondprijs die tussen de grondprijs van eengezins- en meergezinswoningen op de betreffende locatie in ligt (zie ad 2 op pagina 21).
3. Lees VON-prijs per m² gbo en de grondprijs (exclusief BTW) af. Uitgangspunt daarbij is dat er sprake is van een "gemiddelde" woning met "gemiddelde" stichtingskosten, zoals ze in bijlage C worden gedefinieerd. De tabellen zijn alleen geldig voor koopwoningen. Huurwoningen in de marktsector worden apart behandeld (zie ad 3, pagina 21).
4. De systematiek gaat zoals gezegd uit van gemiddelden. Als er duidelijk sprake is van een afwijking van het gemiddelde, dan is er sprake van een uitzondering (zie ad 4, pagina 22).

Minimum grondprijs

De grondprijs van een woning uit de marktsector kan nooit lager zijn dan de grondprijs van een sociale huurwoning. De minimumgrondprijs voor een vrije sector woning bedraagt dus € 10.119,- exclusief BTW. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de lagenfactor indien die voor het specifieke project geldt.

Risicodeling

Het is verplicht om de risicodelingsregeling toe te passen. In de risicodelingsregeling wordt vastgelegd dat een deel van de waardestijging ten deel valt aan de grondprijs, wanneer de uiteindelijk gerealiseerde marktwaarde afwijkt ten opzichte van de vastgelegde afspraken tussen gemeente en marktpartij(en). Dit dient echter van tevoren, tijdens de grondprijsonderhandelingen te worden overeengekomen. Daarbij worden tevens afspraken gemaakt over de wijze waarop controle plaatsvindt.

Ad 1. Locaties en buurtcombinaties

Per stadsdeel worden de buurtcombinaties weergegeven. Het kan voorkomen dat locaties apart worden vermeld zoals grote projecten of projecten waar sprake is van een sterk uitzonderlijke situatie ten opzichte van de rest van het gebied binnen de buurtcode. Alle andere (kleine) locaties zijn terug te vinden als onderdeel van een buurtcombinatie. (Bijvoorbeeld: Albatrosterrein in Amsterdam

Noord bevindt zich in de Vogelbuurt en is derhalve terug te vinden in buurtcombinatie N61 (IJplein/Vogelbuurt)).
Dit betekent ook dat de bij de buurtcombinaties aangegeven VON-prijzen en grondprijspercentages een buurtgemiddelde weergeven. Voor veel buurten geldt dat de prijzen op meeste locaties op of dichtbij de aangegeven prijzen liggen. Voor sommige buurten kan de prijsrange aanzienlijk groter zijn.

Ad 2. Woningtypen

Voor de zogeheten hybride woningtypes geldt een afwijkende grondprijs. Onder hybriden verstaan wij woningtypen als beneden-boven-woningen en woningtypen die afwijken van de traditionele eengezins- en meergezinswoningen. Zoals: patiowoningen, zigzagwoningen en andere woningtypen die een grondontsluiting hebben, maar die verder een aantal kenmerken van een meergezinswoning hebben. In het algemeen liggen de stichtingskosten van dergelijke woningen tussen die van een eengezins- en een meergezinswoning in. Dat betekent dat voor de grondprijs van dergelijke woningen het midden tussen de grondprijs van eengezinswoningen en van meergezinswoningen op de betreffende locatie kan worden genomen.

Voorbeeld
In een project worden hybriden gerealiseerd. Op deze locatie geldt voor meergezinswoningen als grondprijs € 872 per m² gbo excl. BTW en voor eengezinswoningen € 1.291 per m² gbo excl. BTW. De grondprijs voor een hybride-woning komt daarmee op € 1.082 per m² gbo excl. BTW.

Ad 3. Vrije sector huur

De marktomstandigheden zijn momenteel zodanig dat exact dezelfde woning op exact dezelfde locatie die wordt aangeboden in de vrije sector huur een lagere commerciële waarde kent dan de voor een koopwoning haalbare VON-prijs. Voor de stad geldt momenteel als gemiddelde dat de commerciële waarde van een vrije sector huurwoning op 85% van die van een identieke koopwoning ligt.
In de grondprijsbepaling wordt hier als volgt rekening mee gehouden:

1. allereerst wordt de marktinschatting van de betreffende locatie afgelezen met bijbehorende grondprijs;
2. vervolgens worden de (genormeerde) stichtingskosten exclusief grond bepaald (afgeleid van het grondaandeel). Let op: grondprijzen in de tabellen zijn alle exclusief BTW.
3. de grondprijs voor de huur is dan gelijk aan: 85 % van de VON-waarde minus de (genormeerde) stichtingskosten.

Voorbeeld
In een project worden appartementen in de huursector gebouwd.
1. Voor de betreffende buurtcode bedraagt de VON-prijsinschatting € 2.600 per m² gbo en de bijbehorende grondprijs voor een koopwoning bedraagt in dit project € 756 per m² gbo excl. BTW (af te lezen uit tabel). De grondprijs inclusief BTW bedraagt € 900 per m² gbo.
2. De stichtingskosten bedragen € 2.600 - € 900 = € 1.700 per m² gbo incl. BTW.
3. De commerciële waarde van de huurwoning bedraagt 85% van € 2.600, dat is € 2.210 per m² gbo.
De grondprijs voor deze woning bedraagt: € 2.210 – € 1.700 = € 510 per m² gbo incl. BTW of wel € 429 per m² gbo excl. BTW.

Let op: Als de woning wordt verkocht is er sprake van een bestemmingswijziging.

Ad 4. Uitzonderingen

Afwijkende locatie
Zoals gezegd is er sprake van gemiddelde VON-prijzen per buurtcombinatie of grootschalige locatie. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij de gegeven prijsindicaties niet toereikend zijn. Zo kan er sprake zijn van een bijzonder gunstige ligging (vrij uitzicht op groen of water en goede bezonning bijvoorbeeld), of van een bijzonder ongunstige ligging (geen uitzicht en veel overlast bijvoorbeeld). Het verdient aanbeveling bij een dergelijk positief dan wel negatief afwijkend prijsniveau de sector Programma te raadplegen.

Afwijkende stichtingskosten
De gegeven grondprijzen gaan uit van de stichtingskosten van een gemiddelde woning (eengezinswoning: 115 m² gbo; meergezinswoning: 103 m² gbo). Indien sprake is van afwijkende uitgangspunten, zoals bijvoorbeeld een ranke woontoren of een vrijstaande woning zullen hogere stichtingskosten gemaakt worden. Advies van de sector Programma of een onafhankelijk stichtingskostenadvies is dan geboden. Ook in situaties van erg grote of erg kleine woningen is het raadzaam om contact op te nemen met de sector Programma.

Afwijkende woningtypen
Casco woningen: Bij de bepaling van grondprijzen voor standaard nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van woningen met een volledig standaard inbouwpakket, die bij oplevering direct kunnen worden bewoond. Cascowoningen, daarentegen, hebben geen (of een gedeeltelijk) inbouwpakket. De stichtingskosten en de VON-prijs zijn daarom bij casco-oplevering lager dan bij woningen met een inbouwpakket. Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijs voor cascowoningen is evenwel dat wanneer het inbouwpakket volledig is geïnstalleerd, de cascowoning een vergelijkbare marktwaarde en stichtingskostenniveau heeft als een standaard nieuwbouwwoning. Dit betekent dat er geen verschil bestaat tussen de grondprijs voor cascowoningen en de grondprijs voor standaard nieuwbouwwoningen. Geadviseerd wordt advies in te winnen bij de sector Programma omtrent de marktwaarde en de stichtingskosten van cascowoningen in afgebouwde staat.
Woonwerkwoningen zijn een relatief nieuw woningtype. Het gaat daarbij om eenheden waarin zowel wordt gewoond als gewerkt. De grondprijs is conform de prijzen voor vrije sector woningbouw, waarbij voor de werkruimte, afhankelijk van de verhouding woon- en werkoppervlak en de wijze van ontsluiting van de werkruimte mogelijk een grondprijs voor de betreffende werkfunctie op die locatie toegekend kan worden. Indien de betreffende locatie een woonmilieu is, geldt voor de werkfunctie de grondprijs voor kleinschalige commerciële functies in woongebieden. Bij woon/werkwoningen wordt maatwerk toegepast. Neem hiervoor contact op met de sector Programma.
Woonzorgcomplexen waarbij sprake is van extramurale zorg kunnen ontwikkeld worden in de marktsector. Indien sprake is van marktsectorhuurwoningen geldt voor deze woonzorgcomplexen dezelfde grondprijs als voor 'gewone' marktsec-

torhuurwoningen. Let op: voor eventueel aanwezige zorgvoorzieningen in het complex geldt de grondprijs voor overige functies.

Particulier opdrachtgeverschap

Bij particulier opdrachtgeverschap treedt de toekomstige bewoner zelf als opdrachtgever op voor het ontwerp en de bouw van de woning. Er kan sprake zijn van individueel particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) dan wel collectieve initiatieven in groepsverband (doorgaans) op bouwblokniveau. Kenmerkend voor particulier opdrachtgeverschap is dat op het moment van vaststelling van de grondprijs doorgaans alleen de omvang van de kavel bekend is, maar niet het gebruiksvloeroppervlak van de woning. Daarnaast zijn doorgaans de bouwkosten bij deze bouwvorm hoger dan bij projectmatig ontwikkelde woningen.
Bij zelfbouw op kavels wordt uitgegaan van een vaste grondprijs per kavel gebaseerd op de maximale bebouwingsmogelijkheid. De grondprijs is afgeleid van de residueel genormeerde prijs voor een eengezinswoning op de betreffende locatie, waarbij een korting wordt gegeven op de kavelprijs. De grondprijs per kavel bedraagt 75% van de grondwaarde bij de maximaal toegestane bebouwing. Deze prijs geldt ongeacht het bouwplan dat wordt gerealiseerd. Als het om vrijstaande woningen gaat, die hogere bouwkosten kennen, wordt daarvoor in de grondprijs gecompenseerd. In deze gevallen wordt maatwerk toegepast. Bij andere vormen van particulier opdrachtgeverschap wordt vanwege de beperkte ervaring maatwerk toegepast bij het bepalen van de grondprijs.

Flexibele bestemmingen

De maatschappelijke ontwikkelingen van de laatste tijd leiden tot de behoefte aan vastgoed met een flexibele bestemming. Het gaat daarbij om vastgoed dat voor multifunctioneel gebruik is gemaakt. Zo kunnen bijvoorbeeld panden die in eerste instantie als woningen op de markt worden gebracht in een later stadium worden omgezet tot een kleinschalige commerciële bestemming (en vice versa). Deze flexibele bestemmingen mogen uitsluitend gerealiseerd worden daar waar een (vigerend) bestemmingsplan dit expliciet toestaat. In het bestemmingsplan dient voor de gegeven locatie aangegeven te worden welke functies binnen de flexibele bestemming toegestaan zijn.
Bij de bepaling van de grondprijs is het uitgangspunt dat de grondprijs voor de actuele bestemming van toepassing is. Indien de functie verandert, wordt de grondprijs aangepast. Aanpassing naar beneden is alleen mogelijk als de bestemming is opgenomen in de flexibele bestemming van het geldende bestemmingsplan. Bij de vaststelling van de grondprijs wordt tevens rekening gehouden met de specifieke bouwkosten. De bouwkosten kunnen hoger uitvallen omdat reeds bij de bouw maatregelen getroffen worden om de beoogde functieveranderingen in de toekomst niet uit te sluiten (bijvoorbeeld verdiepingshoogte bij verschillende functies).Voor de bepaling van de grondprijs wordt vanwege het specifieke karakter maatwerk toegepast door de sector Programma.

Middensegment

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

Lumpsum

Voor de grotere locaties, waarbij woningbouw veelal met andere functies wordt gemengd, wordt de laatste jaren regelmatig gekozen voor een integrale gebiedsontwikkeling. Kenmerken van integrale gebiedsontwikkeling zijn dat de gemeente vroegtijdig duidelijke stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden vastlegt en samen met marktpartijen plannen verder ontwikkelt. Vervolgens wordt aan marktpartijen de kans geboden om het grondgebruik (binnen deze randvoorwaarden van het plan) verder te optimaliseren.
Voordat sprake is van een gebiedsgewijze ontwikkeling van een locatie moeten minimaal de volgende zaken overeengekomen zijn:

- Het minimaal te realiseren programma (commercieel en woningbouw)
- Een vastgestelde differentiatie van het programma
- Omvang en aard van gemeentelijke bijdrage (bv voor aanleg van openbare ruimte)
- Gemeentelijke subsidies en de overige bijdrage in vastgoed
- De eventuele extra bijdrage in vastgoed door marktpartij(en)
- Fasering van het project
- Betalingsritme grondprijzen, gemeentelijke bijdragen/subsidies.

Indien minimaal bovengenoemde randvoorwaarden dwingend overeen zijn gekomen met één of meerdere marktpartijen, is het mogelijk om een zogenaamde lumpsum-grondprijs af te spreken. In dat geval dient contact opgenomen te worden met de sector Programma in verband met het toepassen van maatwerk.
Basis voor de lumpsum zijn de grondprijzen die conform het beleid voor de betreffende locatie gelden en het voorlopige (nog niet geoptimaliseerde en niet definitieve) bouwprogramma.

Lumpsum en risicodeling

Ook bij een lumpsumafspraak is risicodeling verplicht. De lumpsum dient als basisprijs waarbij het financiële voordeel door planoptimalisering ten goede komt aan de marktpartijen. Het is heel goed denkbaar dat de marktprijzen gedurende de ontwikkeling van het plan een aanzienlijke stijging c.q. daling doormaken. Met het oog op deze mogelijke prijsontwikkeling dient risicodeling afgesproken te worden. De risicodeling geldt voor het programma waarover de grondprijs is afgesproken (en niet over het geoptimaliseerde programma). Neem hierover in voorkomende gevallen contact op met de sector Programma.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b op de grondprijs en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.3.

Bestaande rechten

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.4.

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.5.

2.4 Erfpacht op water

Wonen op het water kan in een woonboot of in een waterwoning. Waterwoningen onderscheiden zich van woonboten omdat:

- de ligplaats geen voor openbare dienst bestemd water is;
- de woning een eigenstandige constructie heeft die de woning met de bodem verbindt;
- en de locatie in een bestemmingsplan als woning is bestemd, en het object is bedoeld als en bestemd tot woning.

Waterwoningen worden aangemerkt als gewone woningen, in die zin dat nieuwe ligplaatsen voor waterwoningen in erfpacht worden uitgegeven.

Gezien het specifieke karakter van dit vastgoedsegment worden de grondprijzen berekend op basis van **maatwerk**. Raadpleeg daarom voor een grondprijsbepaling de sector Programma.

Voor *woonboten* geldt geen erfpacht, maar wordt bij nieuwe uitgiften van ligplaatsen een aanlegovereenkomst met de beoogde woonbootbewoner gesloten. Op basis van deze aanlegvergunning doet de bewoner een betaling aan de gemeente Amsterdam voor de economische waarde van de ligplaats.

Bij de bepaling van de hoogte van deze betaling wordt rekening gehouden met het type boot waarvoor een ligplaats bestemd is. Deze waardebepaling is dus maatwerk. Hierbij wordt de woonboten ingedeeld in woonschepen, woonvaartuigen en woonarken.
Onder een *woonschip* wordt verstaan een woonboot die herkenbaar is als een van origine varend schip en die, naar gelang het type schip, in elk geval voorzien is van originele kenmerken, zoals een stuurhut, een roer, gangboorden, een luikenkap, een mast en zwaarden. Het schip moet voorzien zijn van een opbouw die als authentiek kan worden aangemerkt.
Onder een *woonvaartuig* wordt verstaan een woonboot met een casco dat herkenbaar is als dat van een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een -gehele of gedeeltelijke- opbouw die niet als authentiek kan worden aangemerkt.
Onder *woonark* wordt verstaan een woonboot, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor woon- en nachtverblijf, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig, dat feitelijk niet geschikt is om te varen.
Woonarken mogen in Amsterdam een oppervlak (voetprint) van maximaal 100 m² (5×20 meter) hebben, woonvaartuigen 125 m² (5×25 meter) en woonschepen 150 m² (5×30 meter). Dezelfde maten gelden voor de ligplaatsen.

De marktwaarde van ligplaatsen in de vrije sector wordt hoofdzakelijk bepaald door de locatie en de omvang van de ligplaats. Hoe groter de ligplaats of hoe beter de locatie, hoe hoger de waarde van de ligplaats. In het grondprijsbeleid wordt voorts rekening gehouden met het type boot waarvoor een ligplaats wordt bestemd. Dit hangt samen met het gegeven dat de verschillende typen verschillende verhoudingen hebben tussen bruto en bruikbaar vloeroppervlak. Het gebruiksoppervlak wordt eveneens meegewogen; net als bij woningbouw op land

heeft bijvoorbeeld een woonark met 2 woonlagen (bijvoorbeeld 150 m² gbo) een hogere gebruikswaarde dan een ark met 1 woonlaag (75 m² gbo).

Woningbouw (exclusief sociale huur)				
	eengezinswoningen		meergezinswoningen	
	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
A. Centrum				
A00 Burgwallen – Oude Zijde	OGA	OGA	€ 3.200	5.1.2b
A01 Burgwallen – Nieuwe Zijde	OGA	OGA	€ 3.300	5.1.2b
A02 Grachtengordel west	OGA	OGA	€ 3.700	5.1.2b
A03 Grachtengordel zuid	OGA	OGA	€ 3.700	5.1.2b
A04 Nieuwmarkt	OGA	OGA	€ 3.300	5.1.2b
A05 Haarlemmerbuurt	OGA	OGA	€ 3.100	5.1.2b
Westelijke Eilanden (A053)	OGA	OGA	€ 3.100	5.1.2b
Brouwersgracht	OGA	OGA	€ 3.200	5.1.2b
A06 Jordaan	OGA	OGA	€ 3.400	5.1.2b
Marnixstraat	OGA	OGA	€ 3.100	5.1.2b
A07 Weteringschans	OGA	OGA	€ 3.300	5.1.2b
A08 Weesperbuurt	OGA	OGA	€ 3.100	5.1.2b
Plantage	OGA	OGA	€ 3.200	5.1.2b
A09 Oostelijke Eilanden	OGA	OGA	€ 2.800	5.1.2b
Kadijken (A095)	OGA	OGA	€ 3.100	5.1.2b
C. Westerpark				
C12 Houthavens	OGA	OGA	OGA	OGA
Silodam	OGA	OGA	€ 3.300	(10)(2g)
C13 Spaarndammerbuurt	OGA	OGA	€ 2.400	
Barentzplein/ Zeeheldenbuurt (C130)	OGA	OGA	€ 2.700	
C14 Staatsliedenbuurt	OGA	OGA	€ 2.700	
C15 Centrale Markt (Marcanti-driehoek, GWL-terrein)	OGA	OGA	€ 2.550	
C16 Frederik Hendrikbuurt	OGA	OGA	€ 2.800	
D. Oud-West				
D17 Da Costa	OGA	OGA	€ 2.900	5.1.2b
D18 Kinkerbuurt/ GVB-terrein	OGA	OGA	€ 2.800	
D19 van Lennepbuurt	OGA	OGA	€ 2.800	
'Oost' (D190)	OGA	OGA	€ 2.900	
D20 Helmersbuurt	OGA	OGA	€ 3.000	
D21 Overtoomse Sluis	OGA	OGA	€ 3.000	
D22 Vondelbuurt	OGA	OGA	€ 3.500	
G. Zeeburg				
G31 Indische Buurt west	OGA	OGA	€ 2.250	5.1.2b
G32 Indische Buurt oost	OGA	OGA	€ 2.200	
G33 OHG	€ 3.100	5.1.2b	€ 2.800	
G333 Architectenbuurt	OGA	OGA	€ 2.400	

Woningbouw (exclusief sociale huur)				
	eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
H. Bos en Lommer				
H37 Landlust	OGA	OGA	€ 2.250	5.1.2b
H38 Erasmuspark	OGA	OGA	€ 2.200	
H39 Kolenkit	OGA	OGA	€ 1.900	
Bos en Lommerplein	OGA	OGA	€ 2.200	
Sportparkstad	OGA	OGA	OGA	OGA
J. De Baarsjes				
J40 Krommert	OGA	OGA	€ 2.500	5.1.2b
J41 Van Galenbuurt	OGA	OGA	€ 2.350	
J42 Hoofdweg e.o.	OGA	OGA	€ 2.250	
J43 Westindische Buurt	OGA	OGA	€ 2.650	
N. Noord				
N60 Volewijck	OGA	OGA	€ 1.900	5.1.2b
Van Hasseltkanaal	OGA	OGA	€ 1.900	
N61 IJplein	OGA	OGA	OGA	OGA
N62 Tuindorp Nieuwendam	OGA	OGA	OGA	OGA
N63 Tuindorp Buiksloot	OGA	OGA	OGA	OGA
Meerpad	OGA	OGA	OGA	OGA
N64 de Dijken	€ 2.500	5.1.2b	OGA	OGA
N65 Tuindorp Oostzaan	OGA	OGA	OGA	OGA
Bongerd	€ 2.200	5.1.2b	€ 2.100	5.1.2b
Kop Zijkanaal I	€ 2.200		€ 2.000	
N66 Oostzanerwerf	€ 2.100		€ 1.900	
N67 Kadoelenweg	€ 2.500		OGA	OGA
Twiske Zuid	€ 2.200		OGA	OGA
N68 Nieuwendam Noord	OGA	OGA	€ 1.800	5.1.2b
N69 Buikslotermeer	€ 2.050	5.1.2b	€ 1.800	
CAN	€ 2.200		€ 2.100	
N70 Banne Buiksloot	€ 2.100		€ 1.900	
N71 Noordelijke IJ-oevers	OGA	OGA	OGA	OGA
N73 Landelijk Noord	OGA	OGA	OGA	OGA
P. Geuzenveld/Slotermeer				
P75 Spieringhorn	OGA	OGA	OGA	OGA
P76 Slotermeer NO + omgeving	€ 2.050	5.1.2b	€ 1.950	5.1.2b
P77 Slotermeer ZW	OGA	OGA	€ 1.850	
P774 Noorderhof (Zuid)	€ 2.100	5.1.2b	€ 1.950	
P78 Geuzenveld	€ 1.850		€ 1.950	
P79 Geuzenveld West	€ 2.050		OGA	OGA

Woningbouw (exclusief sociale huur)				
	Eengezinswoningen		meergezinswoningen	
	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
Q. Osdorp				
Q80 Lutkemeer	OGA	OGA	OGA	OGA
Q81 Osdorp Centrum	OGA	OGA	€ 2.150	5.1.2b
Pieter Calandlaan	OGA	OGA	€ 1.850	
Meer en Oever, Oeverpad	OGA	OGA	€ 2.100	
Q82 Zuidwestkwadrant	OGA	OGA	€ 1.900	
Schoolwerktuinen	OGA	OGA	€ 2.000	
Q83 De Punt	€ 1.900	5.1.2b	€ 1.800	
Q84 De Aker	€ 2.200		€ 2.200	
R. Slotervaart/Overtoomse Veld				
R85 Slotervaart (R851, 852, 853)	€ 2.050	5.1.2b	€ 2.000	5.1.2b
Oostoever (R850)	€ 2.100		€ 2.150	
Staalmanplein (R853)	€ 2.100		€ 2.000	
R86 Lucaslocatie	€ 2.000		€ 2.000	
Overtoomse Veld Noord (R860)	OGA	OGA	€ 1.850	
Overtoomse Veld Zuid (R861)	OGA	OGA	€ 1.950	
A10-strook	OGA	OGA	€ 2.000	
R87 Andreas / Rembrandtpark (R87C)	OGA	OGA	€ 2.300	
Stationslocatie Lelylaan	OGA	OGA	OGA	OGA
Delflandplein (R873)	OGA	OGA	€ 2.150	5.1.2b
Westlandgracht (R871)	OGA	OGA	€ 2.400	
Koningin Wilhelminaplein (R870)	OGA	OGA	€ 2.250	
R88 Sloten	€ 2.250	5.1.2b	€ 2.250	
T. Zuidoost				
T93 Venserpolder	OGA	OGA	OGA	OGA
F-buurt	OGA	OGA	OGA	OGA
Burg. Stramanweg	OGA	OGA	€ 1.600	5.1.2b
H-buurt (Heesterveld e.o.)	OGA	OGA	OGA	OGA
Bijlmerpark	€ 2.000	5.1.2b	€ 1.800	5.1.2b
Amsterdamse Poort	OGA	OGA	OGA	OGA
Marktplein	€ 1.800	5.1.2b	€ 1.800	(10)(2g)
Overig	OGA	OGA	OGA	OGA
T94 E-buurt	OGA	OGA	OGA	OGA
D-buurt	OGA	OGA	OGA	OGA
G-buurt (overig)	OGA	OGA	€ 1.700	5.1.2b
Gouden Leeuw en Groenhoven	OGA	OGA	OGA	OGA
Grunder Grubbe	€ 1.700	5.1.2b	€ 1.600	5.1.2b
Geerdinkhof	€ 1.800		OGA	OGA
K-buurt	OGA	OGA	€ 1.600	5.1.2b

Woningbouw (exclusief sociale huur)				
	eengezinswoningen		meergezinswoningen	
	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
Laag Koningshoef	OGA	OGA	OGA	OGA
Kantershof	€ 1.950	5.1.2b	OGA	OGA
T95 Nellestein	OGA	OGA	€ 1.800	5.1.2b
T96 Holendrecht	€ 1.850	5.1.2b	€ 1.850	
T97 Gein	€ 1.850		€ 1.800	
T98 Driemond	OGA	OGA	OGA	OGA
U. Oost/Watergraafsmeer				
U27 Weesperzijde	OGA	OGA	OGA	OGA
Overig	OGA	OGA	€ 2.700	5.1.2b
U28 Oosterparkbuurt	OGA	OGA	€ 2.500	
Oosterpark	OGA	OGA	OGA	OGA
U29 Dapperbuurt	OGA	OGA	€ 2.500	5.1.2b
Polderweggebied	€ 2.600	5.1.2b	€ 2.600	
U30 Transvaalbuurt	OGA	OGA	€ 2.450	
U55 Frankendael/Jeruzalem	OGA	OGA	€ 2.700	
Eenhoorn	OGA	OGA	€ 2.500	
DonBosco	OGA	OGA	OGA	OGA
Amstel Station e.o.	OGA	OGA	OGA	OGA
U56 Middenmeer	€ 2.600	5.1.2b	€ 2.500	5.1.2b
Park de Meer	€ 2.600		€ 2.600	
Science Park	€ 2.600		€ 2.500	
U57 Betondorp	OGA	OGA	OGA	OGA
U58 Omval	OGA	OGA	€ 3.000	5.1.2b
U58 Café de Omval	OGA	OGA	OGA	OGA
V. Oud-Zuid				
V24 Oude Pijp	OGA	OGA	€ 3.150	5.1.2b
V25 Nieuwe Pijp	OGA	OGA	€ 3.050	
V26 Diamantbuurt	OGA	OGA	€ 2.850	
V44 Hoofddorpplein	OGA	OGA	€ 2.750	
Sloterkade			€ 3.300	
V45 Schinkelbuurt	OGA	OGA	€ 3.050	
V46 Willemspark	OGA	OGA	€ 3.500	
V47 Museumkwartier	€ 3.600	5.1.2b	€ 3.650	
V48 Stadionbuurt	OGA	OGA	€ 3.100	
Olympisch Stadion	OGA	OGA	€ 3.250	
V49 Apollobuurt	OGA	OGA	€ 3.300	
V50 Duivelseiland	OGA	OGA	€ 3.200	
W. Zuideramstel				
W52 Scheldebuurt	OGA	OGA	€ 2.900	5.1.2b
W53 IJsselbuurt	OGA	OGA	€ 2.900	

Woningbouw (exclusief sociale huur)				
	eengezinswoningen		meergezinswoningen	
	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	VON-prijs per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
W54 Rijnbuurt	OGA	OGA	€ 2.900	5.1.2b
W59 Zuid/WTC ex. Zuidas (aparte tabel)	OGA	OGA	€ 2.750	
W90 Buitenveldert-west (excl. Zuidas)	€ 2.500	5.1.2b	€ 2.400	
W91 Buitenveldert-oost (excl. Zuidas)	OGA	OGA	€ 2.500	
IJburg				
G34 Steigereiland	€ 2.200	5.1.2b	€ 2.200	5.1.2b
G34 Haveneiland west en oost	€ 2.200		€ 2.200	
G34 Centrumeiland	€ 2.200		€ 2.200	
Overig 2e fase	€ 2.350		€ 2.300	
Zeeburgereiland	OGA	OGA	OGA	OGA
IJ-oevers				
Oostelijke Handelskade	OGA	OGA	OGA	OGA
Oosterdokseiland	OGA	OGA	OGA	OGA
Westerdokseiland	OGA	OGA	OGA	OGA
Westelijk Stationseiland	OGA	OGA	OGA	OGA
Zuidas				
W52 RAI	OGA	OGA	OGA	OGA
W90 Gershwin	OGA	OGA	OGA	OGA
W91 Drentepark	OGA	OGA	OGA	OGA
Overamstel				
Overamstel	OGA	OGA	OGA	OGA
Centrumgebied Zuidoost				
Arenagebied	OGA	OGA	OGA	OGA

3 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen

Omschrijving

Onder *kantoorruimte* wordt verstaan een ruimte, die bestemd is om gebruikt te worden ten behoeve van management, administratie en/of zakelijke dienstverlening. Van kantoorruimte is sprake indien meer dan 70% van het bruto vloeroppervlak gebruikt mag worden als kantoorruimte.

Onder *bedrijfsruimte* wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Van het bruto vloeroppervlak van bedrijfsruimten gelegen op bedrijventerreinen mag, afhankelijk van de in de notariële akte vastgelegde bestemming, maximaal 30%, 40%, 50%, 60% of 70% gebruikt worden als kantoorruimte, uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsvoering.

De bestemmingen kantoorruimte en bedrijfsruimte kunnen voorkomen binnen de werkgebieden, bijvoorbeeld op kantoorlocaties en bedrijventerreinen, maar ook buiten de werkgebieden, bijvoorbeeld in een woongebied of een gemengd woon/werkmilieu. In dit hoofdstuk worden de grondprijzen voor kantoor- en bedrijfsruimten in de werkgebieden en het gemengde woon/werkmilieu behandeld. De grondprijzen voor kantoor- en bedrijfsruimten in woongebieden worden in hoofdstuk 4 genoemd.

Onder *co-locaties* (communication-locations) wordt verstaan een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie en opslag van data in de informatietechnologie en / of telecommunicatie en / of creatieve inhoud (zogenaamde content). Het betreft ICT- en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals switchhouses en hostingactiviteiten. Co-locaties vormen een aparte bestemmingscategorie.

Onder *showroom* wordt verstaan een ruimte ten behoeve van het tentoonstellen van al dan niet te verkopen producten en/of diensten, niet zijnde winkelruimten, perifere detailhandel of grootschalige geconcentreerde detailhandel. Showrooms vormen een aparte bestemmingscategorie. Een showroom kan voorkomen in combinatie met een kantoor- of bedrijfsruimte, bijvoorbeeld bij een autodealer.

Een overzicht van de verschillende definities en een indicatieve lijst met voorbeelden is te vinden in de Bestemmingscatalogus, die is opgenomen in bijlage J.

Grondprijs

De grondprijs voor bedrijfs- en kantoorruimte op bedrijventerreinen en kantoorlocaties wordt op residuele wijze bepaald. Hierbij is het percentage kantoorvloer in het bouwplan bepalend voor de grondprijs. In de normtabellen aan het eind van dit hoofdstuk wordt per locatie voor verschillende verhoudingen van

kantoor- en bedrijfsruimte de grondprijs aangegeven. Zie ook het stroomdiagram.

Afhankelijk van de Floor/Space-Index (FSI) wordt de grondprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m² kavel gehanteerd:
indien FSI < 1: grondprijs * m² kavel;
indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30%: grondprijs * m² kavel;
indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak > 30%: grondprijs * m² bvo.

In het kader van optimalisering van het grondgebruik geldt voor bedrijfsruimten met een kantoorvloeroppervlak tot maximaal 30% en minimaal 70% bedrijfsruimte een grondprijs per m² kavel, onafhankelijk van het aantal m² bvo.
Indien er in een bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorruimte of op hetzelfde kavel ook andere bestemmingen voorkomen, geldt voor deze functies een aparte grondprijs. Hiervoor dient u contact op te nemen met de sector Programma.

Voor een *kantoorruimte met overwegend baliefunctie* in of in de nabijheid van winkelgebieden geldt een afwijkende grondprijs. Bij invulling met zogenaamde consumentenverzorgende dienstverlening (kapper, videotheek, uitzendbureau, bankfiliaal, en dergelijke) geldt de grondprijs voor winkels (zie hoofdstuk 5).

Co-locaties (switchhouses) vormen een aparte bestemmingscategorie in het erfpachtcontract, waarvoor een aparte grondprijs. Hiervoor dient u contact op te nemen met de sector Programma.

Ook voor de bestemmingscategorie *showrooms* gelden aparte grondprijzen. U dient hiervoor contact op te nemen met de sector Programma.

Stichtingskosten

Voor extra informatie over de stichtingskosten en bijkomende kosten bij kantoorruimte wordt verwezen naar bijlage D. Indien de stichtingskosten hoger zijn dan gemiddeld, vanwege bijvoorbeeld optimalisering of specifieke stedenbouwkundige kwaliteiten, kan hiervoor een bijdrage uit de grondexploitatie voor excessieve bouwkosten gegeven worden. Hiervoor is bestuurlijke instemming noodzakelijk. Neem hiervoor altijd contact op met de sector Programma.

Open opslag Amstel III

In Amstel III komen percelen voor die zijn uitgegeven met de bestemming 'open opslag', ook wel bedrijvigheid van het D-type genoemd. Het bebouwingsoppervlak van deze percelen moet onder de 20% blijven, het kantooraandeel in het bruto vloeroppervlak mag maximaal 30% bedragen. Wanneer erfpachters op deze percelen wijzigingen willen realiseren, moet bij de vaststelling van de canonaanpassing de volgende grondprijs worden gehanteerd voor de waardering van de bestaande situatie: 70% van de grondprijs voor bedrijven met maximaal 30% kantooraandeel in het bruto vloeroppervlak die op dezelfde locatie geldt.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, [redacted] en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.3.

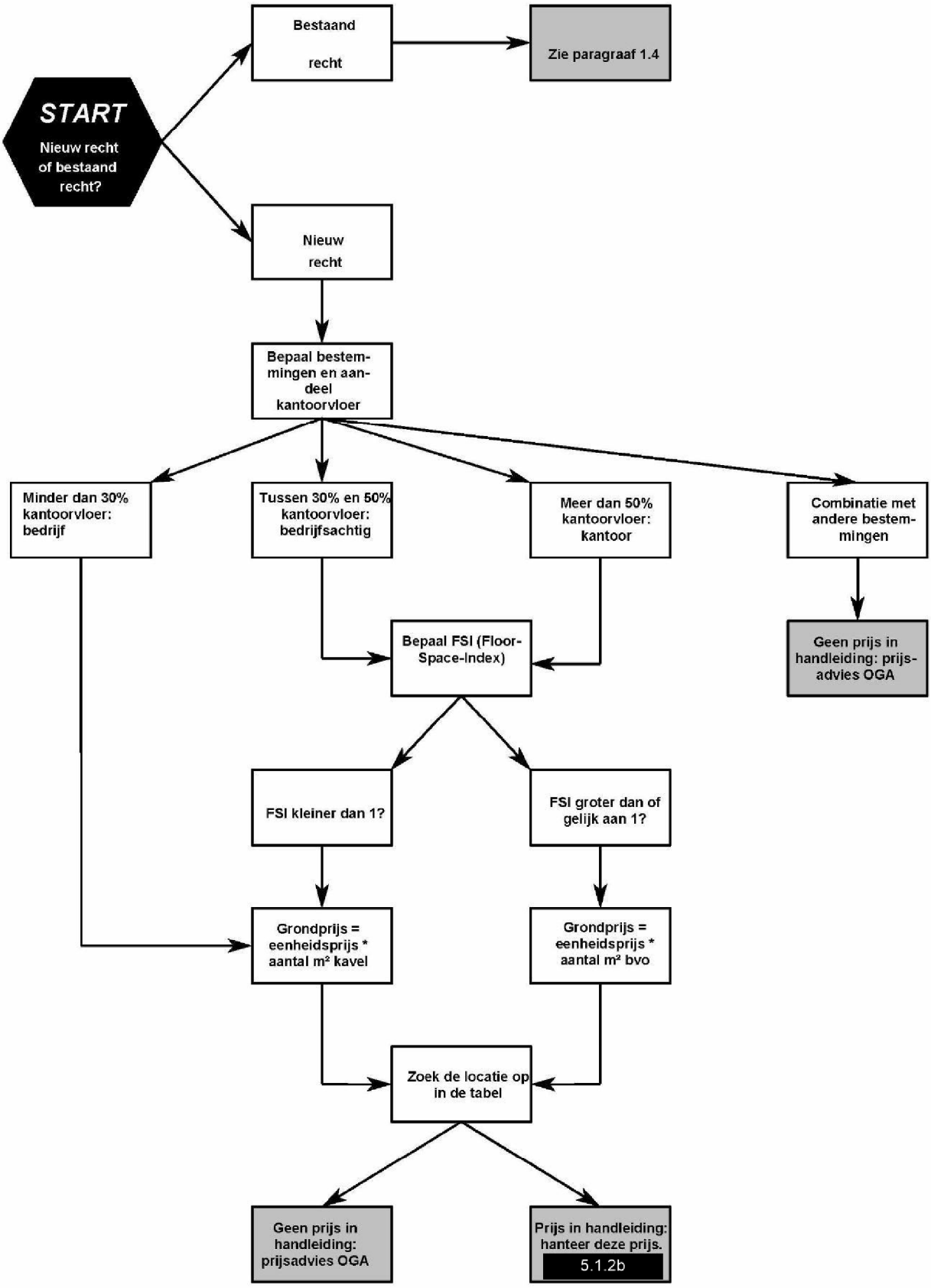
Bestaande rechten

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.4.

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.5.

Stroomdiagram kantoor- en bedrijfslocaties



Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorlocaties			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
A. Binnenstad						
A00 – Burgwallen – Oude Zijde	5.1.2b					
A01 – Burgwallen – Nieuwe Zijde						
A02 – Grachtengordel – West						
A03 – Grachtengordel – Zuid						
A04 – Nieuwmarkt / Lastage						
A05 – Haarlemmerbuurt						
05A – Haarlemmerplein	OGA					
A06 – Jordaan	5.1.2b					
A07 – De Weteringschans						
A08 – Weesperbuurt / Plantage						
A09 – Oostelijk Eilanden / Kadijken						
09A – Funen						
B. Westpoort						
B11 – Bedrijventerrein Sloterdijk						
Sloterdijk I	OGA	OGA	OGA	5.1.2b		
Sloterdijk II						
11A – Sloterdijk II Noord - Donauweg	OGA	OGA	OGA	5.1.2b		
11B – Sloterdijk II Noord	OGA	OGA	OGA	5.1.2b		
Sloterdijk III						
Z1 – Sloterdijk III Oost – Autoboulevard						5.1.2b
Z2 – Sloterdijk III Oost –Bouw/woonthema						
Z3 – Sloterdijk III Oost – Theemsweg e.o.						
Z4 – Sloterdijk III Zuid – Tijnmuiden e.o.						
Z5 – Sloterdijk III Zuid – Portsmuiden e.o.						
Z4 – Sloterdijk III Zuid – zone langs WRW						
N1 – Sloterdijk III Noord						
N1 – Sloterdijk III Noord zone langs WRW						
N2 – Sloterdijk III Noord						
11I – Teleport						
Kavel A	OGA					
Kavel E	5.1.2b					
Kavel H						
Kavel J						
Kavel L						
Kavel N						
Kavel 0						

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
C. Westerpark						
C13 – Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt						
13A – Westergasfabriekterrein	5.1.2b					
C14 – Staatsliedenbuurt						
14A – Van Hallstraat e.o.						
C15 – Centrale Markt						
15A – Van Slingelandtstraat e.o.		5.1.2b				
C16 – Frederik Hendrikbuurt	5.1.2b					
IJ-West						
UE1 – Barentszplein en Westerdok	5.1.2b					
Houthavens						
UF1 – Houthavens - bedrijvengebied		5.1.2b				
UF2 – Houthavens - droge gebied						
UF3 – Houthavens - natte gebied						
D. Oud-West						
D17 – Da Costabuurt	5.1.2b					
D18 – Kinkerbuurt						
D19 – Van Lennepbuurt						
D20 – Helmersbuurt						
D21 – Overtoomse Sluis						
211 – Vondelparkstrook	OGA					
D22 – Vondelbuurt	OGA					
221 – Vondelparkstrook	OGA					
220 – Tesselschadestraat e.o.	5.1.2b					
G. Zeeburg						
G31 – Indische Buurt West	5.1.2b					
G32 – Indische Buurt Oost						
G33 – Oostelijk Havengebied						
330 – Oostelijke Handelskade	5.1.2b					
33A – Kop Java-eiland	OGA					
330 – 332	5.1.2b					
33B – Cruquiusweg / Zeeburgerpad		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
333 – Veemarktterrein		5.1.2b				

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
H. Bos en Lommer						
H36 – Sloterdijk	5.1.2b					
H37 – Landlust	OGA					
370 – Den Brielstraat / Nieuwpoortstraat e.o.	5.1.2b	5.1.2b				
37B – Bos en Lommerplein incl. bruggebouw						
37D – Krelis Louwenstraat e.o.		5.1.2b				
H38 – Erasmuspark						
H39 – De Kolenkit						
J. De Baarsjes						
J40 – De Krommert	5.1.2b					
J41 – Van Galenbuurt						
413 – Jan van Galenbad e.o.						
J42 – Hoofdweg e.o.						
J43 – West-Indische Buurt						
N. Noord						
N60 – Volewijck	5.1.2b					
60A – Sixhaven	OGA					
N61 – IJ-plein / Vogelbuurt	5.1.2b					
61A – Sixhaven e.o.	OGA					
N62 – Tuindorp Nieuwendam	5.1.2b					
N63 – Tuindorp Buiksloot						
N64 – Nieuwendammerdijk / Buiksloterdijk						
N65 – Tuindorp Oostzaan						
65A – Klaprozenweg – Noord		5.1.2b				
653 – Zijkanaal I						
N66 – Oostzanerwerf						
664 – Noorder IJ-plas	OGA					
N67 – Kadoelen	5.1.2b					
N68 – Nieuwendam-Noord						
N69 – Buikslotermeer						
69A – Buikslotermeerplein						
69B – Centrale Zone Noord						
69C – Buikslotermeerpark						
N70 – Banne Buiksloot						
Zie volgende pagina voor vervolg stadsdeel Noord						

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
N. Noord *(vervolg)*						
N71 – Buiksloterham / Cornelis Douwesterrein	5.1.2b					
71A – Tolhuiskanaal		5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b
71B – Kop AGA-terrein						
71C – Chrysantenstraat West						
71D – Chrysantenstraat Oost						
71E – Van Hasseltgebied Oost						
71F – Kop van Hasseltgebied Oost						
71G – Papaverhoekgebied						
71H – Centrale Middenontsluiting						
71I – Van Hasseltgebied / AVI-GEB West						
71J – Papaverkanaal						
71K – Cornelis Douwes 6	OGA					
71L – Cornelis Douwes 4a	OGA					
71M – Cornelis Douwes 5	5.1.2b					
71N – Cornelis Douwes 4b						
71O – Cornelis Douwes 3						
71P – Cornelis Douwes 2 – Zuid	OGA					
71Q – Cornelis Douwes 2 – Noord	OGA					
71R – Cornelis Douwes 1 – Zuid	OGA					
71S – Cornelis Douwes 1 – Noord	OGA					
71T – Cornelis Douwes 0 – Zuid	OGA					
71U – Cornelis Douwes 0 – Noord	OGA					
71V – Grasweg	OGA					
N72 – Nieuwendammerham	5.1.2b					
72A – Aambeeldstraat	OGA					
72B – Gemboterrein	OGA					
P. Geuzenveld/Slotermeer						
P75 – Spieringhorn	5.1.2b					
P76 – Slotermeer – noordwest						
P77 – Slotermeer – zuidwest						
P78 – Geuzenveld						
P79 – Eendracht	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
Q. Osdorp						
Q80 – Lutkemeer / Ookmeer	OGA					
80A – Lutkemeer	OGA	OGA	OGA	5.1.2b		
Q81 – Osdorp – Oost	5.1.2b					
Q82 – Osdorp – Midden						
Q83 – De Punt						
831 – Bedrijvencentrum Osdorp		5.1.2b				
Q84 – Middelveldsche Akerpolder / Sloten	5.1.2b					
84A – Slimmeweg / dorp Sloten	OGA	5.1.2b				
R. Slotervaart/Overtoomse Veld						
R85 – Slotervaart	5.1.2b					
85A – O.Heldringstraat / J.Veltmanstraat						
85B – Station Lelylaan Westzijde		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
R86 – Overtoomseveld						
86A – Station Lelylaan / J.Jongkindstraat						
R87 – Westlandgracht		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
87A – Koningin Wilhelminaplein	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
872/873 – Vlaardingenlaan / H.Sneevlietweg	5.1.2b					
87B – Riekerhaven						
87C – Andreasterrein						
87D – Station Lelylaan / Schipluidenlaan						
R88 – Sloter-/Riekerpolder						
88A – IBM-terrein	5.1.2b					
88A – IBM-terrein, zijde H.Sneevlietweg	5.1.2b					
88B – Riekerpolder						
Kavel BK 1-2						
Kavel BK 3-5						
Kavel BK 7						
Tweede fase: D-strook en E-strook						
88C – Oude Haagseweg	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
88E – Sloterzoom: deelgebied A t/m E	5.1.2b					
88F – Driehoek (sporen)						

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
T. Zuidoost						
T92 – Amstel III / Centrumgebied Zuidoost	OGA					
92A – Centrumgebied Zuidoost	OGA					
92B – A-strook	5.1.2b					
92C – B-strook		5.1.2b				
Kavel 206A						
Kavel 206B		5.1.2b				
92D – C-strook en D-strook	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
92F – A-strook Paasheuvelweggebied	5.1.2b					
92G – Station Holendrecht	OGA					
92H – B-strook Paasheuvelweggebied	5.1.2b					
T93 – Bijlmer Centrum						
931 – D- en F-buurt	5.1.2b					
933 – H-Buurt						
93C – Bijlmerdreef Noordwest						
T94 – Bijlmer Oost						
E-, G- en K-buurt	5.1.2b					
94C – Ganzenhoef		5.1.2b				
T95 – Gaasperplas e.o.	OGA					
T96 – Gaasperdam West	OGA					
T97 – Gaasperdam Oost	OGA					
T98 – Driemond	OGA					
U. Oost / Watergraafsmeer						
U27 – Weesperzijde	OGA					
27A – Rioolgemaal	5.1.2b					
27B – Luycks-terrein		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
27C – HTS-terrein/Parooltoren						
U28 – Oosterparkbuurt						
U29 – Dapperbuurt						
29A – Oosterspoorplein						
292 – Polderweggebied		OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
U30 – Transvaalbuurt						
Zie volgende pagina voor vervolg stadsdeel Oost/Watergraafsmeer						

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
U. Oost / Watergraafsmeer (vervolg)						
U55 – Frankendael						
550-551	5.1.2b					
552-555	5.1.2b					
55A – J. Wattstraat e.o.	OGA					
55B – Amstelstation e.o.	OGA					
55C – Prins Bernhardplein (Renaultgarage)	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
55D – Prins Bernhardpark / Gooiseweg	OGA					
55E – H. de Vrieslaan / Frizeaustraat	OGA					
U56 – Middenmeer						
560-563	5.1.2b					
56A – Helmholzstraat e.o.						
U57 – Betondorp						
U58 – Amstel Businesspark						
580 – De Omval	5.1.2b					
58A – Amstel Businesspark Noord	5.1.2b					
58B – Amstel Businesspark Zuid						
582 – Amstel I						
583-584 Amstelglorie – Sportpark Overamstel	OGA					
585 – Amstel II	5.1.2b					
564 – Science Park	OGA					
V. Oud-Zuid						
V24 – Oude Pijp	OGA					
V25 – Nieuwe Pijp	5.1.2b					
V26 – Diamantbuurt	OGA					
V44 – Hoofddorppleinbuurt						
440 – 442	5.1.2b					
443						
44A – Schinkel		5.1.2b				
V45 – Schinkelbuurt	5.1.2b					
45A – Havenstraat – Karperweg		5.1.2b				
V46 – Willemspark	5.1.2b					
46A – Valeriusplein	OGA					
V47 – Museumkwartier	5.1.2b					
47A – Museumstraat						
47B – Breitnerstraat – Hiltonhotel						

Zie volgende pagina voor vervolg stadsdeel Oud-Zuid

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
V. Oud-Zuid (vervolg)						
V48 – Stadionbuurt						
480-482	5.1.2b					
483 – Omgeving Olympisch Stadion	OGA					
485 – Omgeving IJsbaanpad	5.1.2b					
V49 – Apollobuurt						
490 – Apollolaan	5.1.2b					
49A – W. Witsenstraat – Hiltonhotel e.o.						
491-493						
493 – Apollolaan		5.1.2b				
496						
V50 – Duivelseiland						
W. Zuideramstel						
W52 – Scheldebuurt						
520-523	5.1.2b					
525						
52A – Kop Rivierenbuurt						
52B – RAI	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
W53 – IJsselbuurt	5.1.2b					
W54 – Rijnbuurt						
54A – Amsteldijk						
W59 – F. Roeskestraat						
59A – Dok West, Rechtbank	OGA					
59B – Dok Midden, Atrium	OGA					
59C – Dok Midden, WTC	OGA					
59D – Dok Oost, Beatrixpark	OGA					
W59 – Buitenveldert-West						
900-904	OGA					
90A – Dok Zuid	OGA					
90B – Vrije Universiteit	OGA					
90C – Mahler	OGA					
90D – Jollenpad	OGA					
90E – Schippersinternaat	OGA					
90F – Gelderlandplein	OGA					
W91 – Buitenveldert-Oost	OGA					
91A – Drenthepark West	OGA					
91B – Drenthepark Oost	OGA					
91C – De Klencke	OGA					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
IJburg						
Steigereiland - bedrijventerrein	5.1.2b					
Haveneiland West	5.1.2b					
Haveneiland Oost						5.1.2b
Rieteilanden	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Centrumeiland	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Middeneiland, Strandeiland, Buiteneiland	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
IJ-oevers						
A – Oosterdokseiland						
Zuidzijde	5.1.2b					
Noordzijde						
B – Centraal Stationseiland						
Stationsplein	5.1.2b					
De Ruyterkade						
C – Westelijk Stationseiland						
D – Westerdokseiland						
Kop Westerdokseiland	5.1.2b					
Spoorzijde						
Oeverzijde						
G – Oostelijke Handelskade						
Kop	5.1.2b					
Midden						
Oost						

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

4 Commerciële ruimte binnen woonmilieu

Omschrijving

Onder *commerciële ruimte binnen woonmilieus* wordt verstaan een ruimte die niet is gelegen binnen concentratie van commerciële ruimten, een kantorenlocatie, een bedrijventerrein, een winkelcentrum of een gemengd woon/werkmilieu.

Er kunnen drie typen commerciële ruimten binnen woonmilieu onderscheiden worden: kantoorruimte, bedrijfsruimte en winkelruimte. In geval van een gecombineerde bedrijfs-/kantoorruimte is de hoofdfunctie van de bestemming bepalend voor de vraag of er sprake is van bedrijfs- dan wel kantoorruimte. De definities van deze bestemmingen zijn te vinden in de desbetreffende hoofdstukken en in de bestemmingscatalogus. Let op: Horeca ruimten vallen niet onder de noemer kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus.

De publiekrechtelijke aanduiding bedrijfsruimte staat een veelheid aan invullingen toe. Bij de privaatrechtelijke vastlegging van de bestemming bedrijfsruimte zijn verschillende activiteiten mogelijk: bedrijfsruimte en kantoorruimte en winkelruimte. Bij het bepalen welke van deze drie bestemmingen de activiteit betreft, moet worden gekeken naar het substantiële deel van de bedrijfsvoering. Vaak is tijdens de onderhandelingsfase niet bekend met welke activiteiten de ruimten ingevuld gaan worden. In het erfpachtcontract kunnen afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met afwijkingen ten aanzien van de oorspronkelijke invulling. Als bestemmingsomschrijving wordt in het erfpachtcontract gekozen uit de omschrijvingen bedrijfsruimte, kantoorruimte of winkelruimte. Het is niet nodig om daarbij een omschrijving als "binnen het woonmilieu" toe te voegen.

Grondprijs

Voor een commerciële ruimte binnen het woonmilieu geldt een standaard grondprijs, afhankelijk van de bestemming en de locatie.

Type ruimte	Grondprijs (excl.BTW)
Bedrijfsruimte	€ 145 per m² bvo
Kantoorruimte en winkelruimte	€ 340 per m² bvo
Kantoorruimte en winkelruimte gelegen in de Westelijke Tuinsteden, stadsdelen Noord en Zuidoost	€ 227 per m² bvo

Voorheen gold bij de toepassing van deze grondprijzen nog een maximale omvang per verhuurbare eenheid van 250 m^2 bvo. Met ingang van deze Handleiding is deze bovengrens vervallen.

Woonmilieu

Een sluitende definitie van een woonmilieu is zeer lastig te geven. Om toch te kunnen bepalen of een locatie/adres gelegen is binnen het woonmilieu, is op de kaarten in bijlage J per stadsdeel met kleuren een onderscheid gemaakt. De rode gebieden kunnen als woonmilieu gekenmerkt wordt, waarbij de bovengenoemde grondprijzen voor bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte van

toepassing zijn. De groene gebieden op de kaarten worden expliciet niet als woonmilieu gezien, doorgaans omdat het een kantoorlocatie, bedrijventerrein, winkelconcentratie of gemengd woon/werkmilieu betreft. Voor deze gebieden is in hoofdstuk 3 vaak een grondprijs voor kantoren en bedrijven opgenomen. Indien daar geen grondprijs staat, of indien het om winkelruimte gaat, moet contact worden opgenomen met de sector Programma voor een passende grondprijs. Indien op de kaarten voor een bepaalde locatie helemaal geen kleur is aangebracht, dient voor de grondprijsbepaling altijd contact te worden opgenomen met de sector Programma.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.3.

Bestaande rechten

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.4.

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.5.

5 Detailhandel en horeca

5.1 Detailhandel

Omschrijving

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

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

Onder *grootschalige geconcentreerde detailhandel (GDV)* wordt verstaan detailhandel op een bedrijventerrein met een ondergrens van 1500 m² bvo per vestiging. De Gemeenteraad wijst gebieden aan waarop vestiging van deze vorm van detailhandel is toegestaan. Voor deze vorm van detailhandel geldt geen beperking op de verkoop van goederen.

Onder *perifere detailhandel (PDV)* wordt verstaan de detailhandel op een bedrijventerrein, niet zijnde grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestigingen. Het betreft detailhandel die uitsluitend betrekking heeft op de verkoop van brand & explosie gevaarlijke stoffen, auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair, bouwmarkten, meubelverkoop, tuincentra en woninginrichting.

Onder *showroom* wordt verstaan een ruimte ten behoeve van het tentoonstellen van al dan niet te verkopen producten en/of diensten, niet zijnde winkelruimte, perifere detailhandel of grootschalige geconcentreerde detailhandel.

Een voortgaande trend is de *brancheverv*aging. Dit houdt in dat diverse functies in één voorziening worden gecombineerd. In zijn algemeenheid wordt in zo'n geval voor de grondprijsbepaling gekeken naar de functie die het grootste deel van het oppervlak inneemt. Bij grootschalige voorzieningen kunnen alle bestanddelen afzonderlijk worden gewaardeerd.

Grondprijs winkelruimte

De grondprijs voor *winkelruimten* gelegen binnen winkelconcentraties wordt op residuele wijze bepaald. In deze handleiding zijn geen concrete grondprijzen opgenomen. De kenmerken die van invloed zijn op de grondprijs, naast de traditionele hiërarchische winkelindeling, zijn zo divers dat deze vooralsnog niet in een grondprijzenmodel kunnen worden ondervangen. Deze factoren zijn onder andere de ligging binnen het winkelcentrum, de ligging van de winkelruimte op de begane grond of op verdieping of kelder, de branchering en de oppervlakte. Neem voor grondprijzen van winkelruimten contact op met de sector Programma.

Let op:
- Voor winkelruimte gelegen binnen een woonmilieu wordt in hoofdstuk 4 een grondprijsadvies afgegeven.
- Voor kelders, souterrains en verdiepingen is een reductie op de grondprijs mogelijk. Neem hiervoor contact op met de sector Programma.
- Voor tuinen behorende bij een winkelruimte wordt geen grondprijs in rekening gebracht.

Grondprijs PDV

Voor *perifere detailhandelsvestigingen (PDV)* is de grondprijs afhankelijk van de bestemming en de bruto oppervlakte. Hiervoor gelden de volgende regels:
- Maximaal 30% kantooroppervlakte
- Bouwmarkten/meubels:
  - vestigingen ≤ 5.000 m² bvo: € 306 per m² bvo
  - vestigingen > 5.000 m² bvo: advies sector Programma
- Tuincentra: advies sector Programma
- Showrooms: advies sector Programma
- Detailhandel in boten en caravans: grondprijzen volgens methodiek voor moderne bedrijventerreinen, zie tabel bedrijventerreinen met maximaal 30% kantoor.

Grondprijs GDV

Voor de grondprijs van een *grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV)* dient contact te worden opgenomen met de sector Programma.

Grondprijs showroom

De grondprijs voor showrooms wordt gebaseerd op de grondprijs voor detailhandel. Dit betekent dat:
- indien een showroom gelegen is op een bedrijventerrein de grondprijs gelijk is aan de grondprijs voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV)
- indien een showroom gelegen is in een winkelconcentraties of elders in de stad de grondprijs gelijk is aan de grondprijs van detailhandel.

Neem voor grondprijzen van showrooms contact op met de sector Programma.

Parameters en grondprijzen

In de onderstaande tabel wordt een indicatieve bandbreedte afgegeven voor de grondprijzen op verschillende hiërarchische niveaus.

Indicatieve bandbreedte grondprijzen op verschillende hiërarchische niveaus	
Segment	**Grondprijs (excl. BTW)**
Buurtniveau	€ 340 tot € 1.180 per m² bvo
Wijkniveau	€ 681 tot € 1.815 per m² bvo
Stadsdeelniveau	€ 1.134 tot € 6.353 per m² bvo
Kernwinkelapparaat	€ 1.815 tot € 16.336 per m² bvo
Perifere detailhandel	€ 227 tot € 408 per m² bvo
Grootschalige detailhandel	Advies OGA
Showroom	Advies OGA

5.2 Café en restaurant

Omschrijving

De afkorting horeca staat in het spraakgebruik voor "hotel, restaurant en café". In het grondprijsbeleid is een onderscheid gemaakt in twee hoofdgroepen, ener-

zijds café en restaurant en anderzijds hotel. De hotels worden onder 5.3 behandeld.

Onder *café en restaurant* wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van eetwaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke, al dan niet in combinatie met afhaalmogelijkheid. Een indicatief onderscheid kan worden gemaakt in maaltijdverstrekkende horeca (restaurants, zoals bistro, tapasbar en dergelijke), spijsverstrekkende horeca (snackbars, cafetaria's, pannenkoekenrestaurants, lunchrooms en dergelijke) en drankverstrekkende horeca (café's, bars en dergelijke), al is het niet mogelijk om deze onderverdeling te handhaven. Bij het erfpachtbeheer wordt dan ook geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende verschijningsvormen van café en restaurant.

Grondprijs café en restaurant

De grondprijs voor *café en restaurant* wordt op basis van maatwerk bepaald. De kenmerken die van invloed zijn op de grondprijs zijn zo divers dat het niet mogelijk is deze in een grondprijzenmodel te ondervangen. Neem voor grondprijzen van café en restaurant contact op met de sector Programma.

Cafés en restaurants komen ook vaak geïntegreerd voor in een andere functie, bijvoorbeeld in een winkel of sportschool. Er is sprake van geïntegreerde horeca indien:

- De ruimte geen eigen opgang heeft én
- De ruimte geen eigen openingstijden kan hanteren.

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

Let op: Voor terrassen geldt een reductie op de grondprijs. Neem hiervoor contact op met de sector Programma.

5.3 Hotels, congresruimte en hotelappartementen

Omschrijving

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

Onder hotel worden tevens verstaan de zogenaamde hotelappartementen, zijnde verblijfsruimten die voor hun voorzieningen of diensten in overwegende mate zijn aangewezen op het hotel dat deze ruimte voor een langere periode verhuurt. Hotelappartementen worden ook wel met de volgende termen aangeduid: serviced appartments, short stay, long stay en extended stay.

Onder een *congresruimte* wordt verstaan een ruimte voor het houden van vergaderingen, seminars, congressen, presentaties, feesten en dergelijke. Congresfaciliteiten komen vaak in combinatie met een hotel voor, maar kunnen ook solitair voorkomen.

Grondprijs hotels

Gezien het specifieke karakter van dit vastgoedsegment worden de grondprijzen berekend op basis van maatwerk. Raadpleeg daarom voor een grondprijsbepaling de sector Programma.

De hoogte van de grondprijs voor *hotels* wordt bepaald aan de hand van een aantal (met elkaar samenhangende) aspecten:

- het aantal sterren dat volgens het Benelux Hotelclassificatiesysteem wordt toegekend;
- de gemiddeld te realiseren kameropbrengsten;
- de ligging van het hotel (t.o.v. centrum, Schiphol, kantoor- en congreslocaties);
- de formule en naamsbekendheid van het hotel;
- de gemiddelde bezettingsgraad;
- de verhouding kameropbrengsten ten opzichte van "food & beverages" en overige inkomsten.

Ter indicatie gelden voor hotels de volgende grondprijzen.

Stersegment	Grondprijs (excl.BTW)
☆☆☆	€ 227 tot € 408 per m² bvo
☆☆☆☆	€ 272 tot € 545 per m² bvo
☆☆☆☆☆	€ 363 tot € 635 per m² bvo

Voor hotels met een, twee of geen sterren kan geen indicatieve bandbreedte gegeven worden, omdat deze in Amsterdam slecht sporadisch voorkomen. Gesteld kan worden dat de grondprijzen voor deze segmenten over het algemeen lager zijn dan de bandbreedte voor het drie-sterrensegment.

Grondprijs hotelappartementen

Voor *hotelappartementen* gelden afwijkende grondprijsniveaus, die net als hotels worden bepaald op basis van maatwerk. Neem hiervoor contact op met de sector Programma.

Grondprijs congresruimte

Voor *congresruimte* gelden afwijkende grondprijsniveaus, die net als hotels worden bepaald op basis van maatwerk. Neem hiervoor contact op met de sector Programma.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.3. In het kort geldt het volgende:

- over de grondprijs wordt 19% BTW geheven, verschuldigd op datum 1e paal;
- 5.1.2b
- de canon wordt berekend als een percentage van de grondprijs en dient elk half jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan;
- bij afkoop van de canon van het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50 jaar) is de afkoopsom gelijk aan de totale grondwaarde van het erfpachtrecht.

Bestaande rechten

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.4.

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.5.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

6 Recreatieve voorzieningen en leisure

Omschrijving

Onder *recreatieve voorzieningen* en *leisure* wordt verstaan een al dan niet overdekte ruimte die een functie heeft voor de vrijetijdsbesteding van mensen, waarbij de hoofdfunctie niet winkelruimte, horeca of hotel is. Het specifiek gebruik van de bestemming en het bebouwde oppervlak moeten in de erfpachtakte vastgelegd worden.

De bestemmingscategorie recreatieve voorzieningen en leisure is ruim. Het kan hierbij gaan om een groot scala aan activiteiten, die diverse verschijningsvormen hebben. In de Bestemmingscatalogus, die achter in deze handleiding is opgenomen, wordt een niet-limitatieve lijst van activiteiten genoemd die onder de bestemming recreatieve voorzieningen en leisure vallen.

In veel gevallen is sprake van een combinatie van één of meer van de volgende bestemmingen: *winkel*, *horeca*, *hotel* en *recreatieve voorzieningen en leisure*. 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

De grondprijs voor recreatieve voorzieningen en leisure wordt vastgesteld op basis van de residuele benadering. In deze handleiding zijn geen grondprijzen voor deze bestemming opgenomen. De reden is dat het om een zeer brede bestemmingscategorie gaat, waarbij de residueel berekende grondprijzen per situatie erg kunnen verschillen. Neem voor een grondprijs van recreatieve voorzieningen en leisure contact op met de sector Programma.

Korting onbebouwd

Afhankelijk van de FSI wordt de grondprijs per m² bvo of per m² kavel berekend (zie § 1.2). Voor *onbebouwde terreinen* bij recreatieve functies en leisure geldt echter een kortingsfactor. Indien sprake is van een FSI < 1 geldt dat de grondprijs voor het onbebouwde deel mag worden vermenigvuldigd met de factor 0,2.
Let op: Bij bebouwing in meerdere bouwlagen, terwijl de FSI < 1 blijft, dient de totale grondwaarde in ieder geval voor alle m² bvo berekend te worden. Ter compensatie hiervoor worden er voor onbebouwde ruimte (m² kavel) een grondprijs in rekening gebracht.
Bij toepassing van deze factor moet de sector Programma geraadpleegd worden.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.3.

Bestaande rechten

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.4.

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.5.

7 Overige functies

Omschrijving

Onder *overige functies* worden verstaan ruimten die *niet* gebruikt worden als wonen, kantoor-, congres-, bedrijfs-, winkelruimte, hotel, horeca of parkeren. Tot de categorie 'overige functies' behoren de percelen of ruimten die bestemd zijn om gebruikt te worden voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen, waarbij geldt dat:

- Onder *sociaal-maatschappelijke voorzieningen* wordt onder meer verstaan: overheidsvoorziening, stadsdeelkantoor, onderwijsvoorziening, medische voorziening, intramurale zorgvoorziening, welzijnsvoorziening, kinderopvangvoorziening, religieuze voorziening en culturele voorziening, of (deel)ruimten die ten dienste staan aan deze hoofdfuncties.
- Onder *nutsvoorzieningen* wordt verstaan percelen of ruimten die bestemd zijn om gebruikt te worden voor de door de gemeente of door de van gemeentewege aangewezen derde aangebrachte voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden.

Let op: Voor ruimten die gebruikt worden als wonen, kantoor-, bedrijfs-, winkelruimte, hotel, horeca, congresruimte of parkeren door instellingen of bedrijven die zich bezig houden met de bovengenoemde activiteiten geldt een grondprijs zoals aangegeven in de voorgaande hoofdstukken.

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

Grondprijs overige func.

Voor alle overige functies geldt stadsbreed een standaardgrondprijs van € 145 per m², exclusief BTW. Voorheen werd binnen deze bestemming nog een onderscheid gemaakt tussen commerciële en niet-commerciële overige functies. Dit onderscheid is met ingang van 1 januari 2005 vervallen.

Kleine nutsvoorziening

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

Korting onbebouwd

Afhankelijk van de FSI wordt de grondprijs per m² bvo of per m² kavel berekend (zie § 1.2). Voor *onbebouwde terreinen* bij overige functies geldt echter een kortingsfactor. Indien sprake is van een FSI < 1 geldt dat de grondprijs voor het onbebouwde deel mag worden vermenigvuldigd met de factor 0,2.
Let op: Bij bebouwing in meerdere bouwlagen, terwijl de FSI < 1 blijft, dient de totale grondwaarde in ieder geval voor alle m² bvo berekend te worden. Ter compensatie hiervoor worden er voor minder onbebouwde ruimte (m² kavel) een grondprijs in rekening gebracht.
Bij toepassing van deze factor moet de sector Programma geraadpleegd worden.

Lagenfactor

Indien een overige functie wordt gerealiseerd in een gebouw met meerdere bouwlagen, dient de grondprijs te 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	3-10	meer dan 10
Lagenfactor	1,0	0,925	maatwerk

Bij een gebouw met een variërend aantal bouwlagen berekent men de grondprijs door elke voorkomende variant als een afzonderlijk gebouw te beschouwen, waarna men de uitkomsten optelt. Bij het tellen van de bouwlagen laat men die lagen buiten beschouwing waartegenover geen grondopbrengsten staan.

Grondprijs zendmasten en reclamemasten

Het plaatsen van zendmasten voor commercieel gebruik (GSM, UMTS) op gebouwen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven leidt niet tot een verhoging van de grondwaarde. Voor het plaatsen van een opstelpunt (antennemast met apparatuurgebouwtje) op door de gemeente in huur uit te geven grond wordt een jaarhuur gerekend van € 17.017 exclusief BTW. Voor nadere informatie: zie de nota Grondprijsbeleid voor Zendmasten.
Voor reclamemasten gelden maatwerk-grondprijzen. Neem hiervoor contact op met de sector Programma.
Let op: Voor zendmasten (en reclamemasten) op een bestaand erfpachtrecht (al dan niet op het gebouw) wordt geen grondprijs in rekening gebracht. In en dergelijk geval is dus ook geen sprake van een bestemmingswijziging.

Grondprijs windmolens

Voor windmolens geldt stadsbreed een grondprijs die op basis van maatwerk tot stand komt.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.3.

Bestaande rechten

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.4.

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.5.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

8 Parkeren

Omschrijving

Onder parkeren wordt verstaan het gebruik van een terrein c.q. ruimte of een gedeelte daarvan voor het parkeren van motorrijtuigen overeenkomstig de bestemming. Binnen de hoofdbestemming parkeren bestaan verschillende exploitatie- en bouwvormen. Er wordt een onderscheid gemaakt naar de volgende exploitatievormen:

- parkeren ten behoeve van woningbouw;
- parkeren ten behoeve van kantoren en kantoorachtig gebruik;
- parkeren ten behoeve van overige commerciële functies;
- parkeren ten behoeve van niet-commerciële functies;
- parkeren als zelfstandige voorziening.

Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt naar de volgende bouwvormen:

- ongebouwd parkeren op maaiveld
  hieronder wordt verstaan het parkeren op een niet overdekt perceel dat bestemd is om gebruikt te worden als parkeervoorziening.
- gebouwd parkeren op maaiveld, niet inpandig
  hieronder wordt verstaan een overdekte ruimte die gebruikt wordt als parkeervoorziening en zich niet in een gebouw bevindt, dat tevens gebruikt wordt voor andere bestemmingen dan parkeren.
- inpandig, niet verdiept parkeren
  hieronder wordt verstaan een parkeervoorziening op maaiveld, die zich bevindt in een gebouw, dat ook voor andere bestemmingen dan parkeren gebruikt wordt.
- inpandig, half verdiept parkeren
  hieronder wordt verstaan een parkeervoorziening die zich deels onder het maaiveld bevindt en voorts in een gebouw dat ook voor andere bestemmingen dan parkeren gebruikt wordt.
- inpandig, geheel verdiept parkeren
  hieronder wordt verstaan een parkeervoorziening die zich geheel onder het maaiveld bevindt en voorts in een gebouw dat ook voor andere bestemmingen dan parkeren gebruikt wordt.

Grondprijs

De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van de exploitatie- én bouwvorm. Per vorm wordt in dit hoofdstuk aangegeven op welke manier de grondprijs wordt bepaald. Vaststelling van de grondprijs voor parkeren is maatwerk en hiervoor dient altijd advies te worden ingewonnen bij de sector Programma. De in dit hoofdstuk genoemde prijzen zijn indicatief.

Grondprijs woningbouw

Parkeervoorzieningen behorende bij woningen worden doorgaans gelijktijdig met de woning aan de gebruiker verkocht ofwel verhuurd, waarbij de grondprijsbepaling per woningtype (eengezins/meergezins, marktsector/sociaal) verschilt.

Bijdrage in grondprijs

Indien sprake is van een onrendabele gebouwde parkeervoorziening bij

woningbouwprojecten, kan de centrale stad in uitzonderlijke gevallen, wanneer sprake is van *stedenbouwkundige noodzaak*, vanuit de grondexploitatie bijdragen aan een parkeervoorziening. Deze bijdrage wordt vastgesteld bij het fase-3-besluit. Het criterium "stedenbouwkundige noodzaak" is nader uitgewerkt in het toetsingskader Noodzaak Gebouwd Parkeren (dit is op 6 juli 2004 vastgesteld door B&W en met onmiddellijke ingang in werking getreden). Uitgangspunten in het kader zijn onder andere dat gebouwde parkeervoorzieningen alleen worden gerealiseerd ten behoeve van marktsectorwoningen en dat parkeren bij sociale woningbouw op straat plaatsvindt. Het toetsingskader geldt overigens niet voor plannen waarvoor het financiële kader reeds is vastgesteld. In de praktijk zijn dit de stedelijke vernieuwingsplannen in Parkstad en Noord (met dekking Stimuleringsfonds) en Haveneiland-Oost, Haveneiland-West en de Zuidas. De toetsingscriteria zijn op te vragen bij de sector Programma, afdeling Beleid & Strategie. Over het al dan niet toekennen van een bijdrage aan een project en de hoogte van de bijdrage wordt door het Ontwikkelingsbedrijf geadviseerd aan het bestuur. In de bestuurlijke besluitvorming dient het toekennen van een bijdrage als apart beslispunt opgenomen te worden.

Grondprijs marktsector meergezinswoningen

De grondprijs voor parkeervoorzieningen bij meergezinswoningen in de marktsector komt op residuele wijze tot stand. Bij vrije sectorhuurwoningen wordt de commerciële waarde afgeleid van de huur die per plek in rekening wordt gebracht. De hoogte van de huur is afhankelijk van de locatie en het parkeerregime.
In onderstaande tabel wordt per woongebied een indicatie gegeven van de bandbreedte waarbinnen de marktwaarde en de stichtingskosten, alsmede de daarvan afgeleide grondwaarde per parkeerplaats zich bevindt, uitgaande van een *éénlaags geheel verdiepte en traditioneel ontsloten parkeerkelder*. Hierbij is overigens uitgegaan van verkoop van parkeerplaatsen.

	marktwaarde (VON)	**stichtingskosten (incl. BTW)**	**grondprijs (excl. BTW)**
Centrum, Oud-Zuid, Zuideramstel	€ 30.000 - € 100.000	€ 26.750 – € 28.000*	€ 1.600 – € 61.500
Bos en Lommer, De Baarsjes, Oostelijk Havengebied, Oost/Watergraafsmeer, Oud-West, Westerpark, IJburg, Zuidelijke IJ-oever, Zeeburg	€ 18.000 - € 55.000	€ 26.750 – € 28.000*	€ 0 – € 23.750
Geuzenveld-Slotermeer, Noord, Osdorp, Slotervaart, Zuidoost	€ 15.000 - € 35.000	€ 26.750	€ 0 - € 7.000

* het hogere stichtingskostenniveau van € 28.000 wordt gehanteerd indien sprake is van een verdiepte parkeerlaag op een hoogstedelijke locatie ter plaatse van krappe bebouwing.

De grondprijs voor parkeerplaatsen in halfverdiepte en niet-verdiepte inpandige parkeergarages kan overigens aanzienlijk hoger zijn, aangezien de stichtingskosten van deze plaatsen lager zijn dan het niveau dat in bovenstaande tabel wordt aangehouden voor geheel verdiepte parkeervoorzieningen. De stichtingskosten voor parkeerplaatsen 'in de open lucht' zijn nog lager, echter: deze plaat-

sen zullen in de regel tevens een lagere marktwaarde kennen dan inpandige plaatsen.

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

Grondprijs marktsector eengezinswoningen

Bij eengezinswoningen wordt in principe op eigen erf geparkeerd. Woning en parkeerplaats worden als geheel aangeboden, de waarde van de parkeerplaats maakt onderdeel uit van de VON-prijs van de woning. De grondwaarde voor de parkeerplaats wordt niet expliciet bepaald, maar maakt impliciet deel uit van de grondprijs voor het geheel van woning plus parkeervoorziening.

Grondprijs sociale huurwoningen

Voor parkeerplaatsen ten behoeve van sociale huurwoningen wordt geen grondprijs in rekening gebracht. Uitgangspunt is dat deze parkeerplaatsen op maaiveld worden gebouwd, waardoor geen sprake is van een onrendabel.

Grondprijs kantoren

De grondprijs voor parkeervoorzieningen ten behoeve van kantoren wordt op residuele wijze bepaald en is afhankelijk van de marktwaarde en de stichtingskosten per parkeerplaats. Parkeerplaatsen ten behoeve van kantoren worden in de praktijk veelal verhuurd en de beleggingswaarde is daarom afhankelijk van de hoogte van de huurwaarde en het aanvangsrendement. De huurwaarde wordt vooral bepaald door de locatie en het parkeerregime en is verder afhankelijk van het type parkeervoorziening.
Er wordt uitgegaan van rendabele voorzieningen; vanuit de grondexploitatie is *geen bijdrage* beschikbaar indien sprake is van een onrendabele oplossing.
In onderstaande tabel wordt per kantoorgebied een indicatie gegeven van de bandbreedte waarbinnen de marktwaarde en de stichtingskosten, alsmede de daarvan afgeleide grondwaarde per parkeerplaats zich bevindt, uitgaande van een *éénlaagse geheel verdiepte en traditioneel ontsloten parkeerkelder*.

	jaarhuur (excl. BTW)	stichtingskosten (incl. BTW)	grondprijs (excl. BTW)
Centrum, Zuidas	€ 2.000 – € 3.800	5.1.2b	5.1.2b
Oost (Amstelstation e.o.), Oostelijk Havengebied, Zuid	€ 1.600 – € 2.500	5.1.2b	5.1.2b
Amstel II, Noord, Riekerpolder, Schinkel, Teleport, West, Weespertrekvaart, Zuidoost	€ 1.000 – € 1.600	5.1.2b	5.1.2b

* het hogere stichtingskostenniveau van € 5.1.2b wordt gehanteerd indien sprake is van een verdiepte parkeerlaag op een hoogstedelijke locatie ter plaatse van krappe bebouwing.

Voorgaande tabel geeft de waarde aan van parkeren in (overwegend) kantoorgebieden. Indien in een woongebied kleinschalige kantoorruimte wordt gerealiseerd, zal de beleggingswaarde van de parkeerplaatsen vergelijkbaar zijn met de marktwaarde van de parkeerplaatsen voor de koopwoningen.

Wanneer bij een bedrijfsruimte *meer dan 50%* van het gebouw wordt gebruikt als kantoor, wordt gesproken over "kantoorachtig gebruik". De beleggingswaarde van parkeerplaatsen bij kantoorachtig gebruik zijn min of meer vergelijkbaar als die ten behoeve van kantoren. Net als voor kantoren wordt de grondprijs voor parkeervoorzieningen ten behoeve van kantoorachtig gebruik op residuele wijze bepaald.

Grondprijs bedrijventerr. Parkeren op bedrijventerreinen geschiedt doorgaans op eigen terrein, op maaiveld. Wanneer sprake is van bedrijvigheid met een kantooraandeel van minder dan 30%, wordt de grondprijs van het perceel op basis van het kaveloppervlak bepaald en wordt voor de genoemde parkeervorm geen aparte grondprijs in rekening gebracht. Bij bedrijvigheid tussen de 30% en 50% wordt de grondprijs per m² bvo van de desbetreffende functie gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde van de parkeerplaatsen. Voor ondergrondse parkeervoorzieningen wordt advies op maat gegeven. Neem hiervoor contact op met de sector Programma.

Grondprijs detailhandel, horeca, leisure, recreatie De parkeervoorzieningen bij deze verzameling van functies vertonen een grote variatie voor wat betreft bouwvorm en wijze van exploitatie. Indien sprake is van parkeren op maaiveld wordt de grondprijs per m² bvo van de desbetreffende functie gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde van de parkeerplaatsen. Voor gebouwde voorzieningen wordt advies op maat gegeven. Indien sprake is van een bijzondere situatie waarbij het uitgangspunt van de grondprijs per m² bvo van de desbetreffende functie tot extreme uitkomsten leidt (bijv. bij een McDonalds of een wasstraat), wordt ook voor het parkeren op maaiveld advies op maat gegeven. Neem hiervoor contact op me de sector Programma.

Grondprijs overige functies Het betreft hier parkeren bij sociaal-maatschappelijke functies (parkeren bij nutsvoorzieningen komt in de praktijk niet of nauwelijks voor). De draagkracht van deze functies is doorgaans niet erg groot en de commerciële waarde van de parkeerplaatsen beperkt. Indien sprake is van parkeren op maaiveld wordt de grondprijs per m² bvo van de desbetreffende functie gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde van de parkeerplaatsen, waarbij tevens de kortingsfactor voor onbebouwde terreinen van 0,2 mag worden toegepast. Dit betekent dat de grondprijs van een parkeerplaats bij een overige functie € 29 per m² bedraagt. Voor ondergrondse parkeervoorzieningen bedraagt de grondprijs € 0. De beleggingswaarde weegt niet op tegen de stichtingskosten.

Grondprijs zelfstandige parkeervoorzieningen Onder zelfstandige parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen verstaan welke als op zichzelf staand object worden geëxploiteerd en waarin parkeerplaatsen worden verhuurd (en eventueel verkocht) aan willekeurige gebruikers. De grondprijs voor deze vorm wordt per situatie residueel bepaald en is maatwerk. Neem hiervoor contact op me de sector Programma.

BTW, 5.1.2b en canon

Voor alle nieuwe uitgiften gelden algemene regels met betrekking tot belastingen, 5.1.2b en de (afkoop van de) canon. Deze staan uitgebreid beschreven in § 1.3.

Bestaande rechten

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.4.

Uitgifte van bebouwde grond

In geval van doorexploitatie, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en monumenten gelden aangepaste regels ten aanzien van de vaststelling van de grondprijs. Zie hiervoor § 1.5.

Bijlagen

Bijlage A	Gebruikte afkortingen en begrippen
Bijlage B	Checklist voor adviesaanvragen
Bijlage C	Stichtingskosten woningbouw
Bijlage D	Stichtingskosten kantoren
Bijlage E	Gebruiksoppervlak
Bijlage F	Bruto vloeroppervlak
Bijlage G	Risicodeling bij woningbouw
Bijlage H	Bestaande erfpachtrechten
Bijlage I	Kaarten
Bijlage J	Bestemmingscatalogus

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

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.

AMH — **Amsterdamse Middensegment Hypotheek**
Een door de gemeenteraad ingestelde hypotheekvorm om huishoudens met een middeninkomen in staat te stellen een huis te kopen.

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 (zie bijlage E).

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

Gbo — **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 D).

OGA — **Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam**

Ovb

Overdrachtsbelasting
Overdrachtsbelasting wordt geheven indien onroerende zaken en zakelijke rechten ouder zijn dan twee jaar en wel in de volgende gevallen:

- economische én juridische verkrijging van een onroerende zaak;
- verkrijging van zakelijke rechten op een onroerende zaak;
- wijziging van zakelijke rechten op een onroerende zaak.

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

VON

Vrij-Op-Naam
De koopsom van een nieuwbouwwoning betreft een Vrij-Op-Naam-prijs. Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn inbegrepen (dus ook BTW, maar exclusief bouwrente)

Vvo

Verhuurbaar vloer oppervlak
Het verhuurbaar oppervlak is het gebruiksoppervlak aangevuld met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door het vermenigvuldigen van:

- de raamopeningen in de buitenmuur de afstand tussen de meetlijn van het netto vloeroppervlak en de binnenkant van het glas en
- de breedte van dat raam.

Het VVO geldt alleen voor niet-woonfuncties.

Bijlage B Checklist voor adviesaanvragen

In bepaalde gevallen wordt in de handleiding aangegeven dat de grondprijs van een specifieke bestemming en/of locatie opgevraagd dient te worden bij de sector Programma. Voor het correct afhandelen van een adviesaanvraag is het belangrijk dat de medewerker van de sector Programma over bepaalde projectinformatie beschikt. Hieronder wordt per situatie aangegeven welke informatie aangeleverd dient te worden door de aanvragen van het grondprijsadvies. De contactpersonen waar de adviezen aangevraagd kunnen worden staan vermeld voor in deze handleiding.
Let op: over het algemeen geldt dat hoe uitgebreider de informatie is die over een project aangeleverd kan worden, des te sneller en nauwkeuriger het grondprijsadvies gegeven kan worden.

Nieuwe uitgiften in een vroeg stadium van planvorming

Voor nieuwbouwplannen, die zich in een vroeg stadium van de planvorming bevinden (t/m fase 2), dienen de volgende gegevens aangeleverd te worden:

- ❒ naam project en locatie (buurtcode, straatnaam, evt. huisnummers)
- ❒ beschrijving van het programma:
  - bij woningbouw: aantal en typen (meergezins-, eengezins-, studenten en/of hybride woningen, verdeeld over sociale huur, markthuur en/of vrije sector koop) en aangeven of er sprake is van tuinen en/of garages
  - bij commerciële en overige functies: typen (kantoor, bedrijf, detailhandel, horeca, leisure, recreatie, type sociaal-maatschappelijke functie)
- ❒ oppervlaktegegevens per type in relevante meeteenheden (m² gbo, bvo, kavel)
- ❒ indien parkeervoorzieningen aanwezig:
  - aantal parkeerplaatsen
  - aangeven ten behoeve van welke bestemming(en) de parkeerplaatsen gerealiseerd worden
  - beschrijving van bouwvormen
- ❒ plattegrond en omschrijving van gebied (indien aanwezig, bijvoorbeeld Nota van Uitgangspunten)

Nieuwe uitgiften in een later stadium van planvorming (geen maatwerk)

Voor nieuwbouwplannen, die zich in een later stadium van de planvorming bevinden (vanaf fase 3) en waarvoor geen maatwerk ten aanzien van de stichtingskosten nodig is, dienen de volgende gegevens aangeleverd te worden:

- ❒ naam project en locatie (buurtcode, straatnaam, evt. huisnummers)
- ❒ beschrijving van het programma:
  - bij woningbouw: aantal en typen (meergezins-, eengezins-, studenten en/of hybride woningen, verdeeld over sociale huur, markthuur en/of vrije sector koop) en aangeven of er sprake is van tuinen en/of garages

- bij commerciële en overige functies: typen (kantoor, bedrijf, detailhandel, horeca, leisure, recreatie, type sociaal-maatschappelijke functie)

❒ oppervlaktegegevens per type in relevante meeteenheden (m² gbo, bvo, kavel)

❒ indien parkeervoorzieningen aanwezig:
- aantal parkeerplaatsen
- aangeven ten behoeve van welke bestemming(en) de parkeerplaatsen gerealiseerd worden
- beschrijving van bouwvormen

❒ voorlopige bouwtekeningen en/of plattegronden

Nieuwe uitgiften in een later stadium van planvorming (maatwerk)

Voor nieuwbouwplannen, die zich in een later stadium van de planvorming bevinden (vanaf fase 3) en waarbij de ontwikkelaar bekend is en een maatwerkadvies nodig is ten aanzien van de stichtingskosten nodig is, dienen de volgende gegevens aangeleverd te worden:

❒ naam project en locatie (buurtcode, straatnaam, evt. huisnummers)

❒ beschrijving van het programma:
- bij woningbouw: aantal en typen (meergezins-, eengezins-, studenten en/of hybride woningen, verdeeld over sociale huur, markthuur en/of vrije sector koop) en aangeven of er sprake is van tuinen en/of garages
- bij commerciële en overige functies: typen (kantoor, bedrijf, detailhandel, horeca, leisure, recreatie, type sociaal-maatschappelijke functie)

❒ oppervlaktegegevens per type in relevante meeteenheden (m² gbo, bvo, kavel)

❒ door ontwikkelaar aangeven VON-prijs van de woningen per type

❒ door ontwikkelaar aangegeven stichtingskostenopzet (inclusief uiteenzetting bijkomende kosten)

❒ bouwtekeningen en/of plattegronden

❒ indien parkeervoorzieningen aanwezig:
- aantal parkeerplaatsen
- aangeven ten behoeve van welke bestemming(en) de parkeerplaatsen gerealiseerd worden
- beschrijving van bouwvormen
- door ontwikkelaar aangeven VON-prijs en stichtingskosten van de parkeervoorziening

Bestaande rechten

Voor wijzigingen bij bestaande rechten van erfpacht dienen de volgende gegevens aangeleverd te worden:

❒ naam project en locatie (buurtcode, straatnaam, huisnummers, E-dossiernummer)

❒ aard van de wijziging (bijvoorbeeld bestemmingswijziging, uitbreiding, splitsing, dakopbouw of tuinuitbreiding bij woningen)

❒ beschrijving van de oude en nieuwe situatie, waarbij voor beide situaties (indien van toepassing) de volgende zaken aangeven worden:
- bij woningbouw: type (meergezins-, eengezins-, studenten en/of hybride woningen, verdeeld over sociale huur, markthuur en/of vrije sector koop) en aangeven of er sprake is van tuinen en/of garages.
- bij commerciële en overige functies: type (kantoor, bedrijf, detailhandel, horeca, leisure, recreatie, type sociaal-maatschappelijke functie)

- oppervlaktegegevens in relevante meeteenheden (m² gbo, bvo, kavel)
- verticale of horizontale uitbreiding en omvang van de uitbreiding (indien van toepassing)
- bij woningbouw omschrijving van de uitbreiding (bijvoorbeeld kelder, serre, dakopbouw)
- bij tuinuitbreiding bij woningbouw soort uitbreiding (bijvoorbeeld strooksgewijs) en vermelding van reeds aanwezige tuin.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

Bijlage C Stichtingskosten woningbouw

In deze bijlage worden de stichtingskosten, waarop de grondprijzen in deze handleiding zijn gebaseerd, nader toegelicht.

Woningbouw

De ontwikkeling van de bouwkosten heeft grote invloed op de hoogte van de grondprijzen. Voor deze handleiding is uitvoerig onderzoek gedaan naar de stichtingskosten van woningen. Deze normbedragen zijn vervolgens gebruikt om te komen tot de residueel bepaalde grondprijzen.
Bij de residuele benadering wordt de grondwaarde bepaald door de Vrij-Op-Naamprijs te verminderen met de stichtingskosten. De bouwkosten worden gevormd door de aanneemsom en de bijkomende kosten. Verschillende factoren dragen bij aan de stijging van de bouwkosten. De belangrijkste stijging wordt veroorzaakt door de reguliere stijging van de loon-, materiaal- en materieelkosten.
In Amsterdam wordt het zgn. Amsterdams Pakket Duurzaam Bouwen toegepast, dit is gebaseerd op het Nationaal Pakket. Dit pakket bestaat uit een aantal vaste maatregelen die voor elk project gelden plus een aantal variabele maatregelen. De maatregelen sluiten zoveel mogelijk aan bij de voor Amsterdam geldende Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw.
Zowel de eisen op (steden)bouwkundig gebied als eisen ten gevolge van de regelgeving, zoals bouwbesluit-eisen, politiekeurmerk, milieueisen (duurzaam bouwen), ARBO enzovoort zijn de laatste jaren aangescherpt. De kosten die samenhangen met deze eisen zoals die nu gelden, zijn bij de berekeningen van de algemene bouwkosten voor de bepaling van de grondprijspercentages in de handleiding 2001 meegenomen. In het voorjaar van 2002 verschijnt het nieuwe geconverteerde bouwbesluit, met hierin verhoogde kwaliteitseisen. De hogere stichtingskosten die deze eisen met zich meebrengen, zijn vooralsnog niet meegenomen omdat nu nog niet duidelijk is welke aanpassingen er worden doorgevoerd.
Hieronder wordt een en ander uitgelegd over de het bepalen van de normbedragen voor de bouwkosten met betrekking tot woningbouw.

Locatie

Bij het bepalen van de bouwkosten van een woning is rekening gehouden met de locatie waar deze woning gerealiseerd wordt.
In de handleiding is uitgegaan van drie gebieden:

- binnen de gordel '20-'40,
- op de gordel '20-'40,
- buiten de gordel.

Bouwen binnen de gordel is het duurst, bouwen buiten de gordel het goedkoopst. Dit verschil is o.a. te verklaren door een slechtere bereikbaarheid en daardoor hogere transportkosten en parkeerkosten, ruimtegebrek, dus opslag materialen en plaatsing bouwkeet is moeilijker, complexiteit doordat het openba-

re leven gewoon doorgaat, er moeten bijv. voorzieningen voor voetgangers getroffen worden.
Een kaart met de gebiedsindeling stichtingskosten woningbouw is te vinden in bijlage H.

Projectgrootte

Net als vorig jaar wordt geen onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige woningbouwprojecten. De projectgrootte die is gehanteerd om te komen tot het referentie stichtingskostenmodel is 55 woningen.

Woningsoort

Net als voorgaande jaren wordt in de handleiding onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen.

Eengezinswoningen

De diversiteit van laagbouwmodellen/eengezinswoningen is enorm groot. Voor het referentiemodel is uitgegaan van een luxe woning bestaande uit 2 ½ laag met dakterras en een plat dak. Er is uitgegaan van een gemiddelde blokgrootte van 8 woningen in een rij.

Meergezinswoningen

Voor de meergezinswoningen is uitgegaan van het referentieplan van 2002. Hierin is rekening gehouden met het Bouwbesluit 2003 en aanvullende eisen opgenomen in de Richtlijnen Kwaliteit woningbouw Amsterdam.
Het referentieproject bestaat uit 55 woningen in 5 á 7 bouwlagen, in twee gekoppelde bouwblokken op een halfverdiepte parkeergarage. Er is sprake van liftontsluiting in combinatie met galerijen.

Woninggrootte

In het algemeen geldt: hoe groter de woning, hoe lager de bouwkosten per vierkante meter. De basiskosten van een grote en een kleine woning ontlopen elkaar niet zo veel. Bepaalde kosten moeten sowieso gemaakt worden, bijvoorbeeld de kosten van CV, badkamer, keuken, wc, schoorsteen. De kosten van een lift of trappenhuis naar een grote of een kleine woning zijn gelijk.
Bij de normeengezinswoning is uitgegaan van 115 m².
Bij de normmeergezinswoning is uitgegaan van 103 m².

Verhouding VON-prijs/kwaliteit

De duurdere sectoren verschillen t.o.v. het sociale huurniveau onder andere in duurdere afwerking (wand- en vloertegels, hekwerken, keukenblokken, sanitair, enzovoort). Bij hogere VON-prijzen is extra ruimte voor hogere kwaliteit. Hoewel niet altijd exact aan te geven is waar die kwaliteit te vinden is, komen uit de praktijk signalen dat diverse projecten moeilijk tot stand komen doordat er bij het afgeven van grondprijzen onvoldoende ruimte aanwezig is voor hogere kwaliteit. Het lijkt daarom reëel hier extra rekening mee te houden. Door systematisch rekening te houden met extra kwaliteit (wat nu in de tabellen het geval is) bestaat wel het risico dat dit soms ten onrechte is.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn de kosten die gemaakt worden om een plan te ontwikkelen. Hierbij moet o.a. gedacht worden aan het architectenhonorarium, de aansluitkosten, bouwvergunningleges, kosten van het Garantie Instituut Woningbouw, renteverlies van de bijkomende kosten, verkoopkosten en advertenties, notariskosten, kosten winst en risico van projectontwikkeling.
De bijkomende kosten zijn gebaseerd op de uitgangspunten zoals geformuleerd door de SKW (Stichting Kosten-kwaliteitszorg Woningbouw). Landelijk bestaat

over deze normen min of meer consensus. Van een aantal posten zijn de bedragen verhoogd, om zodoende rekening te houden met de zgn. Amsterdamse situatie (o.a. architect, aansluitkosten). Vaak zal een ontwikkelaar in zijn kostenopzet hogere bedragen hanteren, vooral ten aanzien van ontwikkelingskosten en winst en risico.

Rol van de Grondbank

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

- De normgrondprijzen worden gehanteerd;
- De Grondbank dient te worden benaderd, opdat de gemeente op deskundige wijze de bedoelde kosten (zoals bodemsaneringskosten) kan ramen;
- De erfpachter wordt voor de aldus geraamde kostenpost gecompenseerd middels een expliciet daarvoor bestemde bijdrage.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

Bijlage D Stichtingskosten kantoren

Uitgangspunten

Bij de berekening van de normkosten van kantoren is uitgegaan van drie kwaliteitssegmenten, namelijk:
basisniveau,

- midden niveau,
- topniveau.

Hieronder wordt aangegeven wat de belangrijkste prijsbepalende onderdelen per kwaliteitssegment zijn.

Omschrijving	Basisniveau	Middenniveau	Topniveau
Vloerbelasting	400 kg/m²	50%: 1.000 kg/m²	Geheel: 1.000 kg/m²
Overspanning vloeren	7,20 m[1]	7,20 m[1]	Kolomvrij
Gevel (dicht)	Baksteen	Baksteen	Natuursteen/RVS/Glas
Gevel (open)	(Hard)houten kozijnen	Aluminium kozijnen	Vliesgevel/klimaat gevel
Verdiepingshoogte	3,40 m[1]	3,60 m[1]	3,80 m[1]
Trappen	Prefab standaard	Prefab standaard	Beton/Staal/Glas
Traphekken	Staal (gepoedercoated)	Staal (gepoedercoated)	RVS/Glas
Trapafwerking	Tapijt	Kunststeen	Hout
Dakranden	Aluminium daktrim	Dakkap (gezet)	Sier dakrand
Afwerking kantoor:			
- vloeren	Cementdekvloer	Cementdekvloer	Computervloer
- wanden	Spuitwerk	Branderbriljant	Glasvlies
- plafond	Platen	Bandraster	Metalen panelen
Afwerking toiletten:			
- vloeren	Tegels 100 x 100	Kunststeen	Hardsteen
- wanden	Tegels 150 x 150	Duurder tegelwerk	Mozaïek
- plafond	Gipsvinyl	Hout	Gips met schuurwerk
Zonwering	Handmatig	Decentraal, elektrisch	Geïntegreerd in gevel
Entreetoegang	Handmatig	Tourniquet, aluminium	Tritour, glas
Installaties:			
- verwarming	Radiatoren	Luchtverwarming	Luchtverwarming
- luchtbehandeling	3-voudige ventilatie	VAV-inductie	Koelplafonds
- warmtelast	Topkoeling 35 W/m²	45 - 55 W/m²	65 W/m²
- armaturen	Armaturen 400 lux	HF-armaturen / TL-5	Indirect
- sanitair	Duoblock + wastafel	Wandclosets	Wandclosets
- sprinkler	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
- flexibiliteit elektra	Geen	Verhoogde vloer	Computervloeren

Naast de genoemde drie segmenten wordt voor de absolute top nog de zogenaamde Zuidas-kwaliteit gehanteerd. De kwaliteit die bij dit segment behoort moet gezien worden als extreem, zowel in de keuzes van materiaal als gebouwvorm. Tevens zal deze kwaliteit alleen gerealiseerd worden op absolute toplocaties. De segmenten zijn in de praktijk niet strak afgebakend zijn, maar lopen in elkaar over. Om die reden worden in de tabel 'kengetallen kantoren' bandbreedten genoemd.

Kengetallen

Bij de vaststelling van de grondprijzen voor kantoren (kantoorprojecten met een kantoorvloeroppervlakte van meer dan 70%) is rekening gehouden met de onderstaande indicatieve kengetallen:

kwaliteit	huur (€/m² bvo)	BAR (%)	vormfactor (vvo/bvo)	stichtingskosten (per m² bvo)
Basis	tot € 160	7,75% - 8%	86% - 90%	[redacted]
Midden	€ 160 - € 225	7,5%	84% - 87%	5.1.2b
(Sub)top	€ 225 - € 365	6,75% - 7,5%	78% - 82%	[redacted]
Zuidas	vanaf € 295	6,5%	75% - 80%	[redacted]

Bijlage E Gebruiksoppervlak (gbo)

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt in Amsterdam als volgt bepaald:

> De gebruiksoppervlakte van een woning wordt bepaald conform NEN-2580[2], met dien verstande dat buitenruimten, alleen van buiten de woning toegankelijke bergruimten, bergingsboxen en stallingsruimten als garages en gemeenschappelijke fietsenbergingen buiten beschouwing blijven.
>
> Bij niet-zelfstandige woningen (woningen die zijn aangewezen op gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of voorzieningen) kunnen de gemeenschappelijke ruimten (inclusief de gemeenschappelijke verkeersruimten) naar rato toegerekend worden aan de op deze gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen aangewezen woningen, op voorwaarde dat meer dan 5% van de gemeenschappelijke ruimten waarop die woningen aangewezen zijn, bestaat uit gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten.
> Bij zelfstandige woningen vindt geen omslag van gemeenschappelijke (verkeers)ruimten plaats.

Deze bepalingswijze is in overeenstemming met de in Amsterdam gegroeide praktijk en met de afspraken die gemaakt zijn tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam met betrekking tot basiskwaliteit en grondprijsbepaling.

---

[2] NEN-2580 geeft de volgende definitie en bepalingswijze van het begrip 'gebruiksoppervlakte':

> De gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie is de vloeroppervlakte binnen de scheidingsconstructie (muren en afscheidingen).
> Niet meegerekend worden:
> - trapgat, liftschacht of vide indien groter dan 4 m²;
> - dragende binnenwand;
> - afzonderlijke bouwconstructie, niet zijnde een trap, indien groter dan 0,5 m²;
> - leidingschacht indien groter dan 0,5 m²;
> - afzonderlijke nis of uitsparing, indien kleiner dan 0,5 m²;
> - oppervlakte waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, uitgezonderd een trap en/of een hellingbaan.

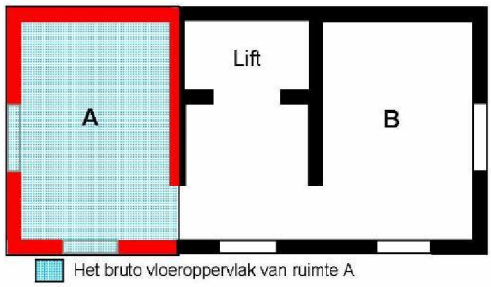
Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

Bijlage F Bruto vloeroppervlak (bvo)

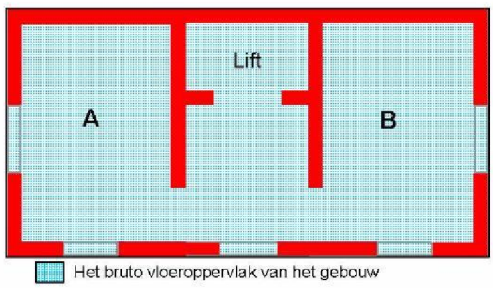
Algemeen

Het bruto vloeroppervlak van een ruimte is de oppervlakte van de ruimte en alles wat bij die ruimte hoort om hem mogelijk te maken. Dit wil zeggen inclusief muren en andere constructies gemeten langs de buitenomtrek.[3]
Als de ruimte muren deelt met een aangelegen ruimte wordt het oppervlakte van deze muur tot aan de hartlijn meegerekend. Een buitenmuur wordt helemaal meegerekend met het bruto vloeroppervlak.
Een schalmgat of vide met een oppervlakte van groter dan 4 m^2 wordt niet meegerekend voor het bruto vloeroppervlak.
Bij het bepalen van de grenzen van de oppervlakte wordt een incidentele in- of uitspringend bouwdeel genegeerd als deze oppervlakte kleiner is dan 0,5 m^2.



Bvo van een gebouw

Het bruto vloeroppervlak van een gebouw is de som van alle bruto vloeroppervlakten van alle (binnen)ruimten van dat gebouw. Daar hoort ook de oppervlakte bij van "ruimten voor verticaal verkeer" (een trapgat of liftschacht) en leidingschachten. Hiervan geldt de oppervlakte op elke vloer (dus niet alleen de bodem van de liftschacht).
Verder wordt de oppervlakte van elke vrijstaande kolom buiten het gebouw met een oppervlakte groter dan 0,5 m^2 meegerekend.
De oppervlakten van buitenruimten zoals balkons, terrassen en niet gesloten galerijen wordt hierbij NIET meegerekend.



Bvo (niet-)overdekte buitenruimten van een gebouw

Om het bruto vloeroppervlak van de (niet-)overdekte buitenruimten van een gebouw te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle buitenruimten bij elkaar opgeteld.
De oppervlakten van brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw horen daar NIET bij.
Voor een overdekte buitenruimte geldt het oppervlak dat de overdekking op de grond overdekt. De vloerconstructie of de manier van bestrating is daarop verder niet van invloed.
Het totaal bruto vloeroppervlakte is de som van bovengenoemde BVO's.

[3] Bij twijfel over de manier van het bepalen van het bruto vloeroppervlak is de NEN 2580/4.2 maatgevend.

Op dezelfde manier wordt ook het bruto oppervlak voor de niet-overdekte buitenruimten van een gebouw bepaald. Ook hier worden de brand- en vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw NIET meegerekend.

Bijlage G Risicodeling bij woningbouw

Inleiding

De mogelijkheid van stijgingen van marktprijzen is de reden tot het invoeren van een regeling die de toename van de waarde van onroerend goed verdeelt onder de marktpartij(en) en de gemeente. Hiertoe is sinds 1995 in het grondprijsbeleid een optionele Afromingsregeling opgenomen. Deze is in 1998 vervangen door een verplicht op te nemen Risicodelingsregeling.

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

De risicodelingsregeling is in 2001 in een uniforme methode vervat. Hiermee is een einde gekomen aan de verschillende varianten van de risicodeling die bestonden in de praktijk. Hierdoor kan er geen sprake meer zijn van ongelijkheid in de stad hetgeen tot ongewenste situaties kan leiden. De in 2001 opgestelde risicodelingsregeling blijft gehandhaafd maar wordt in 2003 uitgebreid met een zogenaamde *kikkersprong*. De uitwerking van de regeling inclusief de kikkersprong is in deze bijlage opgenomen. Deze regeling die geldt in de hele stad, is compleet en behoeft geen nadere afspraken.

Allereerst worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd om onnodige verwarring tijdens onderhandelingen te voorkomen. Deze begrippen zullen door partijen van een waarde moeten worden voorzien. Daarna zal de marktwerking het uiteindelijk te verdelen resultaat bepalen.

Wat is risicodeling?

Risicodeling houdt in dat de gemeente mee deelt in het risico van vastgoedontwikkeling. In deze regeling zoals die vanaf 2001 geldt, valt een jaarlijks vast te stellen percentage van de opbrengstenstijging aan de grond toe. In dit percentage wordt rekening gehouden met het gegeven van de tussentijdse stijging van de bouwkosten en het risico dat de VON-prijzen kunnen dalen tussen het moment van afspraken over de grondprijzen en het moment van verkoop / aktepassering.

Bij de huidige risicodelingsregeling wordt niet uitgegaan van het tweezijdig delen van het verschil in verkoopprijs / beleggingswaarde bij het maken van afspraken

over de grondprijzen en bij verkoop / akteverlijden van de woningen. Om een tweetal redenen is van de regeling niet tweezijdig:

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

Deze regeling gaat alleen uit van deling van meeropbrengsten als gevolg van stijgende VON-prijzen tussen het moment van ondertekening van de afsprakenbrief en de verkoop van de woningen. De regeling is van toepassing indien de VON-prijzen met meer dan € 50 per m² inclusief BTW zijn gestegen (deze sprong van €50 is de 'kikkersprong'). De toename boven de € 50 per m² dient in de verhouding 25% en 75% over respectievelijk te gemeente en de ontwikkelaar te worden verdeeld. De eerst € 50 stijging van de VON-prijs komt dus in zijn geheel ten goede aan de ontwikkelaar.
Wanneer de VON-prijzen dalen of gelijk blijven, blijft de grondprijs van kracht die in de afsprakenbrief is vastgelegd.
Bij de mate waarin de gemeente deelt in meeropbrengsten, is rekening gehouden met de volgende risicoaspecten die worden gecompenseerd aan de ontwikkelaar:

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

Voordeel van deze regeling is dat niet vastgelegd hoeft te worden hoe hoog de bouwkosten nu precies zijn en met welk percentage deze worden geïndexeerd in het kader van de risicodelingsregeling.
Voor het jaar 2005 geldt dat de risicodelingsregeling bevroren wordt.
Deze verdeling zal jaarlijks op basis van de situatie op de markt worden bekeken en worden vastgelegd in de Handleiding Grondprijsbepaling.

Uitwerking van de risicodelingsregeling

A) <u>Definities van onderdelen welke de basis vormen van de principeovereenkomst</u>:

Prijspeil: jaartal van de weergegeven prijs;
Basisprijs: is de gemiddelde VON-prijs per m² gbo (excl. parkeren) van alle betrokken marktsectorkoopwoningen in een project op het moment van de grondprijsafspraak;
Definitieve prijs: de VON-prijs / m² gbo (excl. parkeren) van de marktsectorkoopwoningen in een project op het moment van verkoop / akteverlijden;

Verdelingspercentage: Het percentage van de stijging van de VON-prijzen dat aan de grond toevalt. Dit percentage is inclusief BTW en wordt jaarlijks vastgesteld in de Handleiding Grondprijsbepaling.

B) Regeling:
Om bedragen vergelijkbaar te maken worden in deze regeling alle bedragen uitgedrukt in euro's per m² gbo. Immers, als er grotere woningen worden gerealiseerd dan wordt voor het extra oppervlak gewoon per m² betaald.
Het grondaandeel wordt altijd toegepast op de verkoopprijs die is afgesproken bij de eerste overeenkomst over de grondprijs (=basisprijs). De huidige risicodeling komt erop neer dat bij stijgende VON-prijzen, de ontwikkelaar over de stijging van de opbrengsten boven de € 50 per m² een percentage aan de gemeente betaalt.

Afhankelijk van de definitieve verkoopprijs kunnen twee situaties ontstaan.

1. De VON-prijzen stijgen
De grondprijs wordt berekend door:
De grondprijs toe te passen die in de grondprijsovereenkomst is overeengekomen en vervolgens
Indien de VON-prijzen met meer dan € 50 per m² inclusief BTW (VON) zijn gestegen, de toename boven € 50 per m² te verdelen over de gemeente en ontwikkelaar in de verhouding van resp. 25% en 75%.

Situatie 1 Definitieve VON-prijs is hoger dan grensprijs MGW Binnen de gordel	
Basisprijs gem. VON/m² GBO	5.1.2b /m² gbo
Grondprijs (incl. BTW)	5.1.2b /m² gbo
Definitieve verkoopprijs gem. VON/m² GBO	€ 5.1.2b /m² gbo
Stijging verkoopprijs boven € 50 VON/m² gbo	€ 5.1.2b /m² gbo
Risicodeling 25% incl BTW	€ 5.1.2b /m² gbo
Totale grondprijs incl. BTW	5.1.2b /m² gbo

2 Definitieve VON-prijs is gelijk gebleven, dan wel gedaald
Er wordt vastgehouden aan de grondprijs die is overeengekomen in de grondprijsovereenkomst.

Stijging van de kosten: Stichtingskosten
In de verdeling van de meeropbrengsten tussen gemeente en ontwikkelaar is reeds rekening gehouden met de tussentijdse bouwkostenstijging tussen het moment van grondprijsafspraken en het moment van verkoop. Hierover hoeven dus geen afspraken meer te worden gemaakt.

Stijging van de kosten: aanvullende eisen
Stedenbouwkundige / architectonische aanpassingen in het ontwerp na het sluiten van de principeovereenkomst dienen apart te worden geregeld. Een mogelijke aanpassing afkomstig van gemeentezijde dient derhalve op financiële conse-

quenties te worden beoordeeld en vóór doorvoering aan het bestuur te worden voorgelegd.
Aanpassingen geïnitieerd door de ontwikkelaar leiden niet tot aanvullende financiële afspraken.

Invloed van BTW op de risicoregeling

Het bedrag dat de ontwikkelaar aan de gemeente betaalt in het kader van risicodeling wordt beschouwd als een toename van de grondwaarde. Hierover dient BTW afgedragen te worden, het tarief van 25 % is *inclusief BTW*.
In het erfpachtcontract wordt echter de grondwaarde exclusief BTW opgenomen. Dit houdt in dat de opbrengst uit de risicodeling, voor BTW gecorrigeerd moet worden alvorens in het contract opgenomen te kunnen worden.

Onderhandelingen over de uitgifte van de grond

De gemeente zal tijdens de onderhandelingen met de ontwikkelaar over de basisgrondprijs tevens de werking en de gevolgen van de risicoregeling uit moeten leggen. Bij overeenstemming over de basisgrondprijs zal de regeling geformaliseerd worden in een schriftelijke overeenkomst over de grondprijzen. Dit kan een principe-erfpachtaanbieding zijn, maar dat zal niet altijd het geval zijn. In grote projecten worden doorgaans al eerder afspraken gemaakt over de grondprijzen. In deze grondprijsovereenkomst dient het start-'meetmoment' voor de uitvoering van de risicodelingsregeling goed aangegeven te worden.
Om de regeling beheersbaar te houden is het nodig een betrouwbare instantie te kiezen voor de vaststelling van de definitieve VON prijzen. De notaris die voor het opstellen van de transportakte over de definitieve gegevens moet beschikken is hiervoor de aangewezen persoon. De uitgever voorziet de notaris van een overzicht met de oorspronkelijke en definitieve VON-prijzen en het verschil daartussen. Indien niet alle woningen zijn verkocht ten tijde van de overdracht van de grond dan dienen de woningen die naijlen per geval bekeken te worden bij het verlijden van de akte bij de notaris.

Bijlage H Bestaande erfpachtrechten

Mogelijke wijzigingen

Hierna wordt per mogelijke wijziging van een bestaande erfpachtrecht uiteengezet hoe de gevolgen van de wijziging voor de erfpacht moeten worden berekend. De genoemde wijzigingen gelden voor alle bestemmingen, tenzij expliciet anders aangegeven.

1) Bestemmingswijziging naar een hoogwaardiger bestemming

- De waardestijging van de grond is gelijk aan het verschil tussen de grondwaarde vóór en de grondwaarde na de wijziging (beide berekend tegen actuele grondprijzen).
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van substantiële wijziging.

2) Bestemmingswijziging als gevolg van verkoop van huurwoningen in de marktsector

- Bij de verkoop van *marktsectorhuurwoningen* naar koopwoningen is sprake van een bestemmingswijziging.
- De waardestijging van de grond is gelijk aan het verschil tussen de grondwaarde vóór en de grondwaarde na de wijziging (beide berekend tegen actuele grondprijzen). In het rekenvoorbeeld is dit aangegeven.
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van substantiële wijziging.

Rekenvoorbeeld

- Meergezinswoning, marktwaarde € 2.609 per m² gbo en stichtingskosten € 1.571;
- Grondwaarde ingeval van koopwoning: € 872 / m² gbo exclusief BTW;
- Grondwaarde ingeval van huurwoning: {€ 2.609*85% - 1.571}/1,19 = € 544/m² gbo exclusief BTW;
- Stijging grondwaarde bij verkoop huurwoning is: {€ 872 – € 544} = € 328 per m² gbo exclusief BTW.

Bij de verkoop van woningen welke zijn uitgegeven als *premiehuurwoningen*, is eveneens sprake van een bestemmingswijziging. De bepaling van de grondwaardestijging in dat geval dient in de volgende stappen te worden bepaald:

1. Er dient te worden nagegaan of de voorwaarden, welke werden gesteld bij het verstrekken van de premie ten tijde van de uitgifte van de woning, nog van kracht zijn.
   Vaak is bijvoorbeeld de voorwaarde gesteld dat de betreffende premiehuurwoning een zekere periode (bijvoorbeeld 10 jaar) dient te worden verhuurd, alvorens een eventuele verkoop is toegestaan. Als deze periode is verstreken, kan de premiehuurwoning in feite gelijkgeschakeld worden met reguliere marktsectorhuurwoningen.
   Wanneer de periode nog niet is verstreken en er toch voor verkoop gekozen wordt, zal eerst conform de gestelde voorwaarden moeten worden gehandeld. Zo zal er toestemming voor verkoop aangevraagd moeten worden en

kan er sprake zijn van restitutie van (een deel van) de premie of het voldoen van een boete.

2. Indien de onder 1 genoemde voorwaarden geen bezwaar voor verkoop opleveren, kan de waardestijging van de grond worden bepaald als betreft het reguliere marktsectorhuurwoningen (zie boven).

3) Horizontale uitbreiding

- De waardestijging van de grond is gelijk aan de grondwaarde van de horizontale uitbreiding.
- De grondwaarde wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met de relevante meeteenheid (aantal m² gbo, m² bvo, m² kavel) van de horizontale uitbreiding.
  Let op: horizontale uitbreidingen van het bvo ten koste van onbebouwd terrein (bij gelijkblijvend kaveloppervlak) hebben geen gevolgen voor de grondwaarde indien de FSI kleiner dan 1 blijft of indien het aandeel kantoorvloeroppervlak minder dan 30% is (ongeacht de FSI).
- Horizontale uitbreidingen, die niet onder de definitie van gbo vallen (bijvoorbeeld tuinhuisjes, buitenberging) brengen geen grondprijsverhoging met zich mee. Voor een garage geldt echter wel een grondprijsverhoging, op basis van maatwerk.
- Erfpachters mogen, gerekend vanaf 01-01-1998, eenmalig of in meerdere etappes horizontaal uitbreiden tot een maximum van 15 m² gbo, zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal m² gbo goed in een akte wordt vastgelegd. Het aantal m² gbo boven de grens van 15 m² gbo leidt wel tot een canonverhoging De vrijstellingsregeling geldt pas met ingang van het vierde jaar na de ingangsdatum van het recht van erfpacht. Deze vrijstelling geldt ook voor kleinschalige bedrijfsruimten in woonmilieus met een maximum uitbreiding van 17 m² bvo.
- Let op: horizontale uitbreidingen van het gbo en garage ten koste van onbebouwd terrein (tuin) mogen worden afgetrokken van bovengenoemde berekening volgens de volgende formule:
- Eengezinswoningen:
  *{uitbreiding (in m² gbo)*grondprijs} – {uitbreiding (in m² gbo)/0,9*0,4*grondprijs}*
- Meergezinswoningen (indien uitbreiding meer dan 1 laag is):
  *{uitbreiding (in m² gbo)*grondprijs} – {uitbreiding (in m² gbo)/0,8*0,4*grondprijs}*
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van substantiële wijziging.

Rekenvoorbeeld
Een erfpachter wil een serre van 20 m² gbo bouwen in zijn tuin. De grondprijs bedraagt € 455 per m² gbo. De grondprijs voor de serre bedraagt {20 - 15 * 455} = € 2.275. Hiervan moet worden afgehaald {5,0 / 0,9 * 0,4 * 455} = € 1.010 omdat 5 m² tuin verdwijnt ten gunste van de serre (het gedeelte waarvoor een canonverhoging dient te worden voldaan). De grondwaardestijging als gevolg van het realiseren van de serre is gelijk aan: € 2.275 – € 1.010 = € 1.265.

4) Verticale uitbreiding

- De waardestijging van de grond is gelijk aan de grondwaarde van de verticale uitbreiding op het reeds gebouwde.
- De grondwaarde wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het aantal m² gbo van de verticale uitbreiding.
- Een dakterras behoort niet tot het bruto vloeroppervlak. Bij een bestaand recht van erfpacht kan daarvoor dus geen grondprijs worden gerekend.
- Erfpachters mogen, gerekend vanaf 1 januari 1998, eenmalig of in meerdere etappes verticaal uitbreiden tot een maximum van 15 m² gbo, zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het bijkomende aantal m² gbo goed in een akte wordt vastgelegd. Het aantal m² gbo boven de grens van 15 m² gbo leidt wel tot een canonverhoging. De vrijstellingsregeling geldt pas met ingang van het vierde jaar na de ingangsdatum van het recht van erfpacht. Deze vrijstelling geldt ook voor kleinschalige bedrijfsruimten in woonmilieus met een maximum uitbreiding van 17 m² bvo.
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van substantiële wijziging.

5) Horizontale en verticale splitsing

- De huidige canon moet evenredig over de te vormen delen van erfpachtrechten worden verdeeld. Hierbij geldt dat bij woningen de bergingen ook worden meegerekend in het oppervlak. Het aandeel van elk deel van erfpachtrecht in de te verdelen canon wordt bepaald door de actuele grondwaarde ervan.
- Alleen indien woningen bij de splitsing betrokken zijn moeten bij een horizontale splitsing de meest recente Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard. Dit geldt niet voor een verticale splitsing.

6) Conversie of herziening conform het moderniseringsbesluit RB. 1991 nr. 942

- Converteren houdt in dat een tijdelijk recht van erfpacht wordt omgezet naar een voortdurend recht van erfpacht.
- De grondwaarde voor *meergezinswoningen* wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² gbo.
- De grondwaarde voor *eengezinswoningen* wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² gbo van de woning.
- Wanneer sprake is van extensief bebouwde kavels (het kaveloppervlak is tenminste 1,25 keer zo groot als het bruto vloeroppervlak (bvo) van de woning), dient een deel van de kavel (ter grootte van het bruto vloeroppervlak van de woning) te worden gewaardeerd tegen de grondprijs voor eengezinswoningen. Het resterende deel dient –in overleg met OGA- te worden gewaardeerd conform het werkelijke gebruik, bijvoorbeeld als “tuin” of “erf”.
- De grondwaarde voor kantoorruimte en bedrijfsruimte wordt berekend door de actuele grondprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² bvo van of aantal m² grond, waarbij geldt:
  - indien FSI < 1: grondprijs * m² kavel;
  - indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30%: grondprijs * m² kavel;
  - indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak > 30%: grondprijs * m² bvo.
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van substantiële wijziging.

- De meest recente Algemene Bepalingen moeten van toepassing worden verklaard.

7) Herziening erfpachtcontract einde tijdvak door de gemeente (Algemene Bepalingen 1966 & 1994)

- De grondwaarde voor meergezinswoningen is maatwerk. Hiervoor dient de sector Programma te worden geraadpleegd
- De grondwaarde voor eengezinswoningen wordt berekend door de eenheidsprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² gbo van de woning.
- Wanneer sprake is van extensief bebouwde kavels (het kaveloppervlak is tenminste 1,25 keer zo groot als het bruto vloeroppervlak van de woning), dient een deel van het kavel (ter grootte van het bruto vloeroppervlak van de woning) te worden gewaardeerd tegen de eenheidsprijs voor eengezinswoningen. Het resterende deel dient –in overleg met OGA- te worden gewaardeerd conform het werkelijke gebruik, bijvoorbeeld als "tuin" of "erf".
- De grondwaarde voor kantoorruimte en bedrijfsruimte wordt berekend door de actuele grondprijs te vermenigvuldigen met het totaal aantal m² bvo van of aantal m² grond, waarbij geldt:
  - indien FSI < 1: grondprijs * m² kavel;
  - indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak ≤ 30%: grondprijs * m² kavel;
  - indien FSI ≥ 1 en aandeel kantoorvloeroppervlak > 30%: grondprijs * m² bvo.
- Depreciatie is van toepassing, mits geen sprake is van een substantiële wijziging.

Rekenvoorbeeld
Een woning met een gbo van 150 m² (165 m² bvo) staat op een kavel van 500 m². De grondprijs per m² gbo bedraagt € 682. Op basis van een FSI van 1 wordt 165 m² van de kavel aan de woning toegerekend, en resteert 335 m². Deze grond wordt gebruikt als tuin, en wordt als zodanig aangemerkt. De grondprijs is:
{150×682×60%}+{335×0,9x682×0,4×60%}= € 110.730.

8) Tuinuitbreidingen bij woningbouw

- De canon voor de tuinuitbreidingen wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende grondwaarde en canonpercentage, met dien verstande dat bij tuinuitbreidingen met een kaveloppervlakte van maximaal 150 m² de grondprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd wordt met de factor **0,4**.
- Voor de berekening van de canon voor tuinuitbreiding van de rechten van erfpacht met de bestemming woningbouw, die nog niet beschikken over een tuin, wordt de grondprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd met de factor **0,5**.
- De grondwaarde van tuinuitbreidingen wordt berekend volgens de volgende formule: *m² grond * grondprijs * 0,4 of * 0,5*
- In geval van strooksgewijze uitgifte geldt een factor van **0,3**. Deze vorm van uitgifte dient altijd in overleg met Bureau Erfpacht plaats te vinden.
- Indien er sprake is van een tuinuitbreiding ten behoeve van een corporatie, wordt deze om niet uitgegeven (zie ook de omschrijving uit het Boek der Besluiten van B&W inzake grondzaken, 1997).

- Voor tuinuitbreidingen groter dan 150 m² dient men advies bij de sector Programma in te winnen.

Bebouwingswijziging bestaande rechten: vrijstelling uitbreiding eerste 15 m² en substantiële wijziging

Inleiding

Indien de bebouwing op een erfpachtperceel verandert door volume-uitbreiding is er sprake van een bebouwingswijziging. Wijziging van het erfpachtrecht is dan noodzakelijk. Een bebouwingswijziging leidt tot waardeverandering van het perceel. Bij een waardevermeerdering wordt de geldende canon verhoogd. In deze bijlage wordt uitgelegd hoe omgegaan dient te worden bij bebouwingswijzigingen bij woningen en kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus.

Vrijstelling eerste 15 m²

Een erfpachter kan de bebouwing in de hoogte en de breedte uitbreiden: een zogenaamde verticale of horizontale bebouwingswijziging. Indien door de bebouwingswijziging de waarde van het erfpachtperceel toeneemt, is de erfpachter in beginsel een canonverhoging verschuldigd. Hierbij moet in eerste instantie bekeken worden of de bebouwingswijziging van substantiële aard is of dat het een bebouwingswijziging betreft waarvoor depreciatie van toepassing is. Er geldt echter een vrijstelling van de eerste 15 m² voor horizontale en verticale uitbreidingen van woningen en kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus. Uitbreidingen tot 15 m² kunnen zonder canonverhoging worden gerealiseerd. *De vrijstelling is eenmalig van toepassing op de totale bebouwingswijziging van maximaal 15 m² en gaat in na het vierde jaar na ingangsdatum van het betreffende recht van erfpacht*[4]*.* Om te voorkomen dat bij een volgende bebouwingswijziging opnieuw aanspraak gemaakt wordt op de vrijstelling, dient van de uitbreiding tot 15 m² een akte te worden opgesteld waarin vermeld wordt dat de bebouwing is gewijzigd.

Voor het aantal m² boven de grens van 15 m² geldt wel een waardevermeerdering en dus canonverhoging. De waardevermeerdering wordt berekend op basis van het geldende gemeentelijk grondprijsbeleid, waarbij goed gekeken moet worden of het om een uitbreiding gaat waarbij *depreciatie* van toepassing is of om een *substantiële wijziging*.

De vrijstelling van de eerste 15 m² geldt per relevante meeteenheid. Voor woningen betreft dit 15 m^2 gebruiksoppervlak (gbo) en voor kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus is dit 17 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo).

De kortingsregeling, waarbij erfpachters mogen uitbreiden tot maximaal 15 m² zonder dat daarvoor een canonverhoging in rekening wordt gebracht, is eenmalig en geldt in de volgende voorkomende gevallen:
- Bij een horizontale uitbreiding;
- Bij een verticale uitbreiding;

[4] De vrijstelling gaat pas in na het vier jaar na ingangsdatum van erfpachtrecht om te voorkomen dat de kortingsregeling oneigenlijk gebruikt wordt bij de bouw van nieuwe woningen om op die manier een lagere grondprijs te realiseren.

- Bij horizontale en verticale uitbreiding op hetzelfde moment, waarbij de vrijstelling van maximaal 15 m² geldt voor beide uitbreidingen tezamen en de oppervlakte waarvoor vrijstelling van toepassing is gemiddeld wordt over de verticale en horizontale uitbreiding. Indien horizontale en verticale uitbreiding in verschillende etappes plaatsvindt wordt opgeteld op basis van tijdstip van de uitbreiding; van middeling is dan geen sprake.
- Bij uitbreiding in een keer of in meerdere etappes, waarbij de vrijstelling voor maximaal 15 m² als totale uitbreiding gezien moet worden. Opeenvolgende uitbreidingen worden dus bij elkaar opgeteld tot 15 m², daarboven is canonverhoging verschuldigd.

Let op: Indien binnen vier jaar na ingangsdatum van het bestaande erfpachtrecht een uitbreiding plaatsvindt, is er geen sprake van korting op de eerste 15 m² uitbreiding. Als de erfpachter enkele jaren later opnieuw besluit uit te breiden (na het vierde jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht) is de kortingsregel van maximaal 15 m² echter wel van toepassing.
Het onderstaande stappenplan geeft meer inzicht op de handelingswijze bij de vrijstelling van uitbreiding in samenhang met het bepalen of het om een substantiële wijziging gaat of niet.

Hoe te handelen bij uitbreidingen?

Het onderstaande stappenplan geeft aan hoe de grondprijs voor een uitbreiding tot stand komt.

Stap 1. Bepaal de oppervlakte van de uitbreiding. Deze oppervlakte is nodig om te bepalen of er sprake is van een substantiële wijziging. De oppervlakte wordt per relevante meeteenheid bepaald: voor woningen is dit gebruiksoppervlak (gbo) en voor kleinschalige commerciële ruimten binnen woonmilieus is dit bruto vloeroppervlak (bvo).

Oppervlakte van uitbreiding is ..... m² (cijfer a)
Oppervlakte van het bestaande recht is ..... m² (cijfer b)

Stap 2. Is de oppervlakte van de uitbreiding (cijfer a) groter dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande recht (cijfer b)?

JA ► er is sprake van een substantiële wijziging en de depreciatiefactor is niet van toepassing.
Zie ook 2.3.2, pagina 20 voor woningen en 3.2, pagina 35 voor kleinschalige commerciële ruimten in woonmilieus.

NEE ► er is geen sprake van een substantiële wijziging en depreciatie is van toepassing.
Zie ook 2.3.2, pagina 20 voor woningen en 3.2, pagina 35 voor kleinschalige commerciële ruimten in woonmilieus.

Stap 3. Betreft het een uitbreiding van een woning of een kleinschalige commerciële ruimte binnen een woonmilieu?

JA ► vrijstelling van de eerste 15 m² van de uitbreiding is mogelijk van toepassing, ga door naar stap 4.

NEE ► vrijstelling van de eerste 15 m² van de uitbreiding is niet van toepassing. De waardevermeerdering geldt voor de totale uitbreiding. Dit was de laatste stap.

Stap 4. Is het bestaande erfpachtrecht ouder dan 4 jaar?

JA ► vrijstelling van de eerste 15 m² van de uitbreiding is van toepassing.
De canonverhoging wordt berekend op basis van de waardevermeerdering van de oppervlakte van de uitbreiding die overblijft na aftrek van de eerste 15 m², waarvoor een vrijstelling geldt.

NEE ► er is geen vrijstelling van toepassing.
De canonverhoging wordt berekend op basis van de waardevermeerdering van de totale uitbreiding.

Let op: Een kleinschalige uitbreiding brengt in de praktijk vaak relatief hoge stichtingskosten met zich mee. Hiervoor is de kortingsregel, waarbij een vrijstelling voor maximaal 15 m² geldt, in het leven geroepen, naast de depreciatiefactor. Bij een substantiële wijziging is depreciatie op de grondwaarde niet van toepassing is, maar wordt op basis van *maatwerk* een compensatie gegeven voor de relatief hoge bouwkosten van een kleinschalige uitbreiding.

Voorbeeld 1
Op 1 juni 1996 is een perceel met een eengezinswoning van 100 m² gbo in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft in september 2001 besloten de eengezinswoning uit te breiden met een dakopbouw van 20 m² gbo. De totale oppervlakte van de uitbreiding bedraagt 20 m² gbo en is minder dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande erfpachtrecht van 100 m² gbo, waardoor depreciatie van toepassing is. Het erfpachtrecht is ouder dan 4 jaar en de erfpachter krijgt dus vrijstelling voor de eerste 15 m² gbo van de uitbreiding. Er dient dus alleen voor de overige 5 m² gbo een canonverhoging betaald te worden.

Voorbeeld 2
In 1995 is een perceel met een bedrijfsruimte van 120 m² bvo binnen een woonmilieu in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft in 2000 besloten de bedrijfsruimte uit te breiden met een uitbouw van 60 m² bvo. De totale uitbreiding van 60 m² bvo is meer dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande erfpachtrecht van 120 m² bvo. Er is dus sprake van een substantiële wijziging en depreciatie is niet van toepassing. Het erfpachtrecht is ouder dan 4 jaar en de erfpachter krijgt dus vrijstelling voor de eerste 17 m² bvo van de uitbreiding. Er dient dus alleen voor de overige 45 m² bvo een canonverhoging betaald te worden.

Voorbeeld 3
Op 1 december 2000 is een perceel met een eengezinswoning van 80 m² gbo in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft in september 2001 besloten de eengezinswoning uit te breiden met een dakopbouw van 25 m² gbo. Vrijstelling van de eerste 15 m² gbo van de uitbreiding is niet van toepassing, omdat deze regeling pas geldt met ingang van het vierde jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht. De oppervlakte van de uitbreiding is meer dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande erfpachtrecht, namelijk 25 m² gbo op 80 m² gbo. Er is dus sprake van een substantiële wijziging en depreciatie is niet van toepassing.

Voorbeeld 4
In 1990 is een perceel met een eengezinswoning van 150 m² gbo in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft in 2001 besloten de eengezinswoning uit te breiden met een dakopbouw van 15 m² gbo en een serre van 20 m² gbo. De totale oppervlakte van de uitbreiding bedraagt 35 m² gbo en is minder dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande erfpachtrecht van 150 m² gbo, waardoor depreciatie van toepassing is. Het erfpachtrecht is ouder dan 4 jaar en de erfpachter krijgt dus vrijstelling voor de eerste 15 m² gbo van de uitbreiding. De horizontale en verticale uitbreiding vinden tegelijkertijd plaats en de erfpachter krijgt voor de horizontale uitbreiding 7,5 m² gbo vrijstelling en voor de verticale uitbreiding 7,5 m² gbo vrijstelling. Er dient dus alleen voor de overige 20 m² gbo een canonverhoging betaald te worden. Bij de berekening van de waardevermeerdering van de horizontale uitbreiding moet rekening gehouden worden reductie als gevolg verdwijnen van onbebouwd terrein (zie pagina 22, nummer 3 voor regeling). De korting voor verdwijnen van onbebouwd oppervlak moet berekend worden op basis van de horizontale uitbreidingoppervlakte die overblijft na aftrek van het vrijgestelde horizontale uitbreidingsoppervlak (in dit voorbeeld 12,5 m²).

Bijlage I Kaarten

Een sluitende definitie van een woonmilieu is zeer lastig te geven. Om toch te kunnen bepalen of een locatie/adres gelegen is binnen het woonmilieu, is op de kaarten in bijlage J per stadsdeel met kleuren een onderscheid gemaakt. De rode gebieden kunnen als woonmilieu gekenmerkt wordt, waarbij de bovengenoemde grondprijzen voor bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte van toepassing zijn. De groene gebieden op de kaarten worden expliciet niet als woonmilieu gezien, doorgaans omdat het een kantoorlocatie, bedrijventerrein, winkelconcentratie of gemengd woon/werkmilieu betreft. Voor deze gebieden is in hoofdstuk 3 vaak een grondprijs voor kantoren en bedrijven opgenomen. Indien daar geen grondprijs staat, of indien het om winkelruimte gaat, moet contact worden opgenomen met de sector Programma voor een passende grondprijs. Indien op de kaarten voor een bepaalde locatie helemaal geen kleur is aangebracht, dient voor de grondprijsbepaling altijd contact te worden opgenomen met de sector Programma.

Bijlage J Bestemmingscatalogus

Concept
oktober 2004

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

Concept
oktober 2004

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

Concept
oktober 2004

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

Concept
oktober 2004

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2005

Index

adviesaanvraag 69
afkoop van de canon 11
afronden 10
afwijkende stichtingskosten 23
afwijkende woningtypen 23
Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH) 24
bedrijfsruimte 33
belastingen bestaande erfpachtrechten 14
belastingen nieuwe uitgiften 10
bestaande erfpachtrechten 12
bestemmingscatalogus 7
bestemmingswijzigingen 13
bouwmarkten/meubels 50
bouwvormen parkeren 60
branchevervaging 49
bruto aanvangsrendement 8
bruto vloeroppervlak 81
bruto vloeroppervlak (bvo) 9
canon 11
canonpercentages 11
casco woningen 23
centraal wonen 18
co-locaties 33
congresruimte 51
conversie 89
conversie naar voortdurend erfpachtrecht . 19
culturele voorziening 57
depreciatiefactor 12
detailhandel in boten en caravans 50
doorexploitatie 14
exploitatievormen parkeren 60
extramurale zorg 18; 23
flexibele bestemming 24
Floor/Space-index 9
FSI 9
gebruiksoppervlak (gbo) 9
geïntegreerde horeca 51
grondprijsmethode 7
grootschalige geconcentreerde detailhandel (GDV) 49
herziening einde tijdvak 90
herziening moderniseringsbesluit 89
hoogwaardiger bestemming 87
horeca 51
horizontale en verticale splitsing 89
horizontale uitbreiding 88
hotel 51
hotelappartementen 51
hybride woningen 22
intramurale zorg 18
intramurale zorgvoorziening 57
kantoorruimte 33
kantoorruimte met baliefunctie 34
kelders bij winkels 50
kikkersprong 83
kinderopvangvoorziening 57
kleinschalige commerciële ruimte binnen woonmilieus 47
korting onbebouwd 55; 57
lagenfactor bij overige functies 58
lagenfactor sociale woningbouw 19
leisure 55
lumpsum 25
maatwerkadviezen 10
medische voorziening 57
meeteenheid 9
middensegment 24
minimum grondprijs 21
moderniseringsbesluit RB. 1991 nr. 942 89
monumenten 15
nieuwe uitgiften 10
Noodzaak Gebouwd Parkeren 61
nutsvoorzieningen 57
5.1.2b bestaande erfpachtrechten 14
5.1.2b nieuwe uitgiften 10
onderwijsvoorziening 57
onzelfstandige studentenhuisvesting 18

open opslag Amstel III 34
optimalisering grondgebruik 34
overige functies 57
parkeren 60
particulier opdrachtgeverschap 24
perifere detailhandel (PDV) 49
premiehuurwoningen 87
recreatieve voorzieningen 55
rekenregels bestaande erfpachtrechten 87
religieuze voorziening 57
residuele benadering 7
Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw 73
risicodelingsregeling 83
showroom 49
sloop/nieuwbouw 13; 14
sociaal-maatschappelijke voorzieningen 57
sociale huurwoningen 17
souterrains bij winkels 50
stadsdeelkantoor 57
stedenbouwkundige noodzaak parkeren 61
stichtingskosten kantoorruimte 34
stichtingskosten kantoren 77
stichtingskosten woningbouw 73
studentenwoningen 18
substantiële wijzigingen 12
switchhouses 33
terrassen bij horeca 51
tuincentra 50
tuinen bij winkels 50
tuinuitbreidingen woningbouw 90
uitbreidingen 13
uitgifte bebouwde grond 14
verdiepingen bij winkels 50
verkoop sociale huurwoningen 20
verkoop van huurwoningen 87
vernieuwbouw 15
verticale uitbreiding 89
vrije sector huur 22
Vrij-op-Naam-prijs 8
Vrijstelling uitbreiding 15 m² 91
waarde opstallen 15
windmolens 58
winkelconcentratie 49
winkelruimte 49
woonwagenstandplaatsen 18
woonwerkwoningen 23
woonzorgcomplexen 18; 23
zelfstandige studentenhuisvesting 18
zendmasten 57