Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding
Grondprijsbepaling 2008

Contactpersonen

Projectadviseurs stadsdelen (afdeling Vastgoedadvisering)			
Centrum	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Westerpark	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Oud-West	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Zeeburg	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Bos en Lommer	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
De Baarsjes	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Noord	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Geuzenveld/Slotermeer	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Osdorp	5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Slotervaart	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Zuidoost	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Oost/Watergraafsmeer	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Oud-Zuid	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Zuideramstel	5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Projectadviseurs grootstedelijke gebieden (afdeling Vastgoedadvisering)			
IJburg	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Noordwaarts	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Werkgebieden	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Zeeburgereiland	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Zuidas	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Zuidelijke IJ-oever	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Zuidoostlob	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Parkeren	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Adviseurs stichtingskosten (afdeling Vastgoedadvisering)			
	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Ontwerpadviseurs (afdeling Vastgoedadvisering)			
	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Secretariaat van Programma			
	5.1.2e	020	5.1.2e 5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Bureau Erfpacht			
	5.1.2e 5.1.2e	020	5.1.2e 5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Inhoud

Contactpersonen 2
1 Algemene spelregels 5
1.1 Inleiding 5
1.2 Algemene regels bij grondprijsbepaling 7
1.3 Werkwijze bij nieuwe uitgiften 10
1.4 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond 15
1.5 Werkwijze bij bestaande erfpachtrechten 16
2 Woningbouw 21
2.1 Woningen marktsector– nieuwe uitgiften 21
2.2 Sociale woningbouw – nieuwe uitgiften 25
2.3 Woningen in de marktsector – bestaande erfpachtrechten 28
2.4 Sociale woningbouw – bestaande erfpachtrechten 31
2.5 Erfpacht op water 34
3 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen 51
4 Commerciële ruimte binnen woonmilieu 65
5 Detailhandel en horeca 67
5.1 Detailhandel 67
5.2 Café en restaurant 69
5.3 Hotels, congresruimte en hotelappartementen 70
6 Recreatieve voorzieningen en leisure 73
7 Overige functies 75
8 Parkeren 79
Bijlagen 83
Bijlage A Gebruikte afkortingen en begrippen 85
Bijlage B Checklist voor adviesaanvragen 87
Bijlage C Bruto vloeroppervlak (bvo) 91
Bijlage D Gebruiksoppervlak (gbo) 93
Bijlage E Referentiemodellen en stichtingskosten woningbouw nieuwbouw . 95
Bijlage F Stichtingskosten kantoren 99
Bijlage G Overdrachtsbelasting en BTW 101
Bijlage H Checklist Bouwenvelop en Bouwenvelopovereenkomst 105
Bijlage I Vastgoedscan 117
Bijlage J Bestemmingscatalogus 121
Bijlage K Kaarten 131
Index 133

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2008

1 Algemene spelregels

1.1 Inleiding

Algemeen

Jaarlijks stelt de Gemeenteraad de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid vast in de Grondprijzenbrief, voorheen de Nota Grondprijsbeleid. De voorstellen in deze brief worden uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling. Zowel het opstellen van de Grondprijzenbrief als de Handleiding Grondprijsbepaling is een centraal stedelijke bevoegdheid. Deze wordt uitgevoerd door de afdeling Kaders en Fondsen van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). In de Handleiding zijn per stadsdeel per buurtcode de grondprijzen opgenomen voor verschillende bestemmingen. Deze vormen het uitgangspunt voor het opstellen van grondexploitatiebegrotingen, voor de vastgoedscan en de bouwenvelopprijs bij nieuwe uitgiften van grond in erfpacht 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 prijzen in deze handleiding 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. In deze benadering is de waarde van de grond gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van de functie en de stichtingskosten ervan. Uitzonderingen zijn onder meer sociale huurwoningen, commerciële ruimte binnen woonmilieu en de overige functies, waarvoor stadsbreed één vaste eenheidsprijs geldt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de wijze van grondprijsbepaling en de wijze waarop de grondprijzen terug te vinden zijn in deze handleiding.

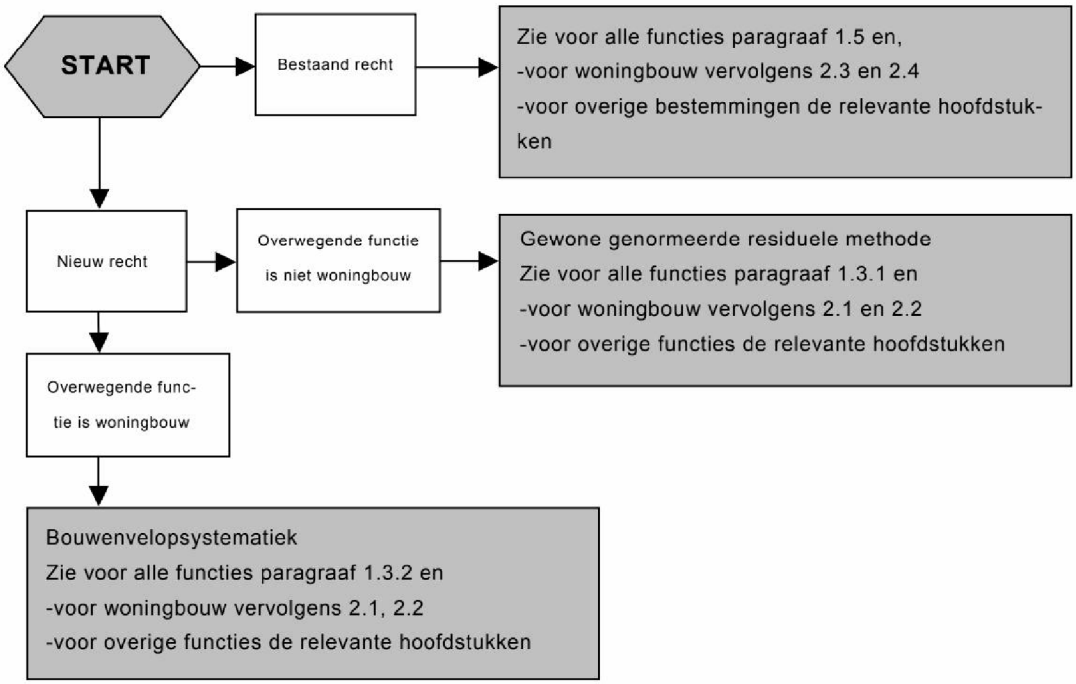
	Grondprijsmethode	Plek in handleiding
Sociale huurwoningen	vaste eenheidsprijzen	Hoofdstuk 2
Studentenwoningen	vaste eenheidsprijzen	Hoofdstuk 2
Marktsectorwoningen	residuele methode	tabellen Hoofdstuk 2
Kantoorruimte	residuele methode	tabellen Hoofdstuk 3
Bedrijfsruimte	residuele methode	tabellen Hoofdstuk 3
Commerciële ruimte binnen woonmilieu	vaste eenheidsprijzen	Hoofdstuk 4
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	Hoofdstuk 7
Parkeren	residuele methode	advies OGA

In deze handleiding zijn grondprijzen voor de meest gebruikte bestemmingen terug te vinden. In de Bestemmingscatalogus in bijlage J is van alle subbestemmingen terug te vinden onder welke van deze hoofdbestemmingen ze vallen. Voor zover deze handleiding niet voorziet in een bepaalde bestemming of wanneer een grondprijs voor een buurtcode/ locatie ontbreekt, dient men voor een grondprijsadvies *ten behoeve van het investeringsbesluit en de grondexploitatiebegroting* contact op te nemen met de afdeling Vastgoedadvisering van het Ontwikkelingsbedrijf. Dit staat altijd expliciet aangegeven in deze handleiding. In het begin van de handleiding is een lijst met contactpersonen opgenomen.

Let op: de in de handleiding genoemde grondprijzen en de door de afdeling Vastgoedadvisering afgegeven grondprijsbepalingen zijn bindend 5.1.2b
5.1.2b

Opzet handleiding

In dit eerste hoofdstuk worden de algemene regels uitgelegd die gelden voor alle projecten en grondprijsadviezen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen nieuwe uitgiften en bestaande erfpachtrechten.
In de hoofdstukken 2 tot en met 8 wordt per bestemming uitgelegd hoe men tot een grondprijsbepaling komt per project en per locatie en op welke specifieke zaken gelet moet worden.
Achter in de handleiding bevinden zich diverse bijlagen en kaarten waarop de verschillende locaties staan weergegeven.



1.2 Algemene regels bij grondprijsbepaling

Residuele benadering

De grondprijzen worden middels de residuele methodiek berekend. Het uitgangspunt van deze methode is dat de grondwaarde het verschil (residu) is tussen de commerciële waarde (de verkoopprijs of de beleggingswaarde) en de stichtingskosten (dus exclusief grondkosten, zie bijlage E) van een object. Hieronder wordt dit kort uitgelegd.

Woningbouw
De verkoopwaarde bij woningbouw in de marktsector bepaalt de vrij-op-naam-prijs per m² gbo (VON-prijs). De stichtingskosten voor woningbouw zijn gebaseerd op referentiemodellen. 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 € 1.300 per m² gbo (incl. BTW). De residuele grondprijs bedraagt derhalve:

- (€ 253.000/115 m²) - € 1.300 = € 900 per m² gbo (inclusief BTW).
- Dat is exclusief BTW: € 900/1,19 = € 756 per m² gbo.

De VON-prijs per m² gbo voor een woning is in deze handleiding per buurtcode vastgelegd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Deze VON-prijstabellen zijn te vinden aan het einde van hoofdstuk 2.
De stichtingskosten zijn gebaseerd op referentiemodellen die in bijlage E nader worden toegelicht. Voor nieuwbouwwoningen zijn in totaal 15 referentiemodellen ontwikkeld. Vijf modellen voor eengezinswoningen, negen modellen voor meergezinswoningen en één voor benedenbovenwoningen (BeBo's).
Let op: Voor nieuwe uitgiften van woningbouw geldt de zogenaamde cocktail-grondprijs. Zie paragraaf 2.1.

Voor woningen met een bestaand erfpachtrecht zijn twee grondprijstabellen opgenomen. Eén voor eengezinswoningen en één voor meergezinswoningen. Verdere uitleg over de toepassing van de tabellen vindt u in hoofdstuk 2.

Commerciële functies
Commercieel vastgoed wordt in de regel verhuurd. De commerciële (of beleggings-) waarde bij commerciële functies (bijvoorbeeld kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte) wordt daarom berekend aan de hand van reële markthuuropbrengsten en een kapitalisatiefactor in de vorm van het bruto aanvangsrendement (BAR) die op een project/locatie van toepassing zijn. Deze manier van vastgoedrekening heet de BAR-methode en is bij beleggers en andere marktpartijen een veelgebruikte methode.
De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project. De berekeningsmethode is als volgt:

- Huurprijs per m² bvo = huurprijs per m² vvo * vormfactor

- Beleggingswaarde = huurprijs per m² bvo / bruto aanvangsrendement
- Grondprijs per m² bvo = beleggingswaarde 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 vormfactor vvo/bvo bedraagt 85%. Het bruto aanvangsrendement voor deze bestemming op deze locatie is 7,75%. De stichtingskosten bedragen € 1.500 per m² bvo, exclusief BTW. De residuele grondprijs wordt als volgt berekend:
- De commerciële waarde is (€ 180 per m² vvo * 0,85)/7,75% = € 1.974 per m² bvo.
- De grondprijs is € 1.974 - € 1.500 = € 474 per m² bvo (excl. BTW)

In bijlage F worden de stichtingskosten van kantoorruimte nader toegelicht.

Meeteenheid

De grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend. De gebruikte meeteenheden zijn:
- Per eenheid bij sociale woningbouw, commerciële ruimte binnen woonmilieu en overige functies.
- 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.

Gbo/bvo verhouding

Voor nieuwe uitgiften woningbouw is de gbo/bvo verhouding afhankelijk van het gehanteerde referentiemodel. Zie hoofdstuk 2 paragraaf 2.1 voor verdere uitleg over het te hanteren referentiemodel bij nieuwe uitgiften en bijbehorende gbo/bvo verhoudingen.
LET OP: Voor bestaande rechten woningbouw geldt een vaste gbo/bvo verhouding. Voor eengezinswoningen (EGW) is dit 0,8 en voor meergezinswoningen (MGW) 0,75.

Floor/Space-index

Bij de commerciële en overige functies (m.u.v. bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorvloeroppervlak: altijd per m² kavel) 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 per m² * m² kavel
- Indien FSI ≥ 1: grondprijs per m² * m² bvo

Let op: 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 commerciële ruimte binnen woonmilieu van 200 m² bvo is gelegen 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.

Status grondprijzen

Grondprijzen worden op een residueel genormeerde wijze bepaald. Soms zijn in de grondprijstabellen of in de marktwaardetabellen geen grondprijzen opgenomen. Dit komt voor als in een bepaald gebied te weinig marktinformatie is, of als deze te divers is om daaruit conclusies te kunnen trekken. Het OGA (afdeling Vastgoedadvisering) bepaalt in dat geval de grondprijs voor individuele gevallen. Het uitgangspunt blijft echter dat de grondprijsbepaling op een residueel genormeerde wijze plaatsvindt. Marktinformatie en referentiemodellen voor stichtingskosten bij zowel woningbouw als voor commerciële functies vormen het uitgangspunt bij de grondprijsbepaling.

Maatwerk

Maatwerkadviezen zijn adviezen op projectniveau die door de afdeling Vastgoedadvisering worden berekend en afgegeven, indien blijkt dat de in de handleiding opgenomen richtlijn ter bepaling van grondprijzen niet voldoet. Door verschillende oorzaken kan in de praktijk minder ruimte voor de grondprijs bestaan dan in de handleiding wordt aangegeven.
Alleen als blijkt dat de marktpotentie optimaal is benut, kunnen andere afspraken over de grondprijs worden gemaakt (op basis van OGA-advies). Er is sprake van een optimale benutting van de marktpotentie indien:

- een voor de locatie maximaal haalbare verkoopprijs dan wel huurprijs wordt gesteld,
- de verhouding woonoppervlak/kaveloppervlak optimaal is,
- de stichtingskosten reëel zijn,
- een goede fasering in de tijd wordt gerealiseerd.

Als aan de criteria wordt voldaan, kan de afdeling Vastgoedadvisering, als dit nodig blijkt te zijn, vooraf, voor maatwerk worden geraadpleegd.

Ook in gevallen waarin ruimte bestaat voor prijzen die hoger dan de richtlijn zijn, dient bij de afdeling Vastgoedadvisering een maatwerkadvies te worden ingewonnen. De directeur van het OGA heeft van het college van B&W het mandaat

om af te wijken van het grondprijsbeleid. Hij is daarmee de enige die maatwerkadviezen mag geven.[1]

Geldigheid

Grondprijzen zijn in principe één jaar geldig. Het is echter raadzaam om bij gewijzigde marktomstandigheden of tegen het eind van het kalenderjaar te bezien of een actualisatie van een grondprijs noodzakelijk is. Neemt hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

5.1.2b



Prijspeil

De grondprijspeildatum en de erfpachttarieven moeten aan elkaar gekoppeld zijn. Dus als de grondprijs voor 2008 wordt gehanteerd dan dient ook het canon- en afkooppercentage van dat jaar gehanteerd te worden.

1.3 Werkwijze bij nieuwe uitgiften

Bouwenvelop

In nieuwe projecten wordt gewerkt volgens de bouwenvelopsystematiek. Een bouwenvelop wordt omschreven in het Stedenbouwkundig Plan en bevat de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en Welstandscriteria voor de ontwikkeling van een bouwproject (zie Bijlage H voor een uitleg over de ingredienten van een bouwenvelop). Afhankelijk van de omvang en de uitvoeringsfasering van een ruimtelijk plan, kan sprake zijn van één of meerdere bouwenveloppen binnen een Stedenbouwkundig Plan (SP). De bouwenvelop wordt in de Programma en Ontwerpfase (plaberum fase 3) voorzien van een grondprijs ten behoeve van het Investeringsbesluit (de bouwenvelopprijs). Het Investeringsbesluit omvat het SP (inclusief bouwenvelop(pen)) en de financiële paragraaf met de grondexploitatiebegroting.
Nieuwbouwprojecten worden ten behoeve van de manier van grondprijsbepaling onderscheiden in twee typen projecten.

1. Projecten waarbij de overwegende functie woningbouw betreft, of waarbij sprake is van één of meer bouwenveloppen waarin woningbouw de overwegende functie vormt (> 50%)
2. Projecten waarin overwegend andere functies dan woningbouw voorkomen.

In beide gevallen wordt gewerkt met bouwenveloppen, maar in beide gevallen wordt tevens een andere weg bewandeld die moet leiden tot het opnemen van een bouwenvelopprijs in het investeringsbesluit. Beide worden hieronder besproken.

1.3.1 Bouwenveloppen met een overwegende bestemming woningbouw (Vastgoedscan)

[1] De directeur OGA moet jaarlijks rapporteren over de gevallen waarin hij/zij heeft toegestemd in afwijkingen van het grondprijsbeleid.

Vastgoedscan

In de grondexploitatiebegroting moeten de opbrengsten van de bouwenvelop(pen) worden opgenomen. Met andere woorden: per bouwenvelop moet één realistische prijs worden berekend. Op basis van de grondprijzen per eenheid zoals die per functie zijn berekend, moet één lumpsumgrondprijs worden berekend voor de hele bouwenvelop. Dit wordt door de planeigenaar gedaan aan de hand van een **vastgoedscan**, die een verplicht onderdeel van (de bijlage bij) de financiële paragraaf is.[2]

In een vastgoedscan wordt aan de hand van een aantal varianten onderzocht hoe de programmatische en stedenbouwkundige eisen ten aanzien van de bouwenvelop kunnen worden vertaald in vastgoed. Per variant wordt het aantal m² bvo aangegeven.

Vervolgens wordt de financiële bandbreedte van de bouwenvelop in beeld gebracht. De prijzen per eenheid, zoals die aan de hand van de algemene regels uit paragraaf 1.2 zijn berekend, en die vastliggen in deze Handleiding Grondprijsbepaling, of in een (maatwerk of genormeerd) grondprijsadvies van de afdeling Vastgoedadvisering, worden voor elke variant op basis van vloeroppervlaktes en de diverse verhoudingsgetallen[3] omgerekend naar een lumpsumgrondprijs.

Voorbeeld

1. In een plan is een bouwenvelop opgenomen met een programma van 10.000 m² gbo wonen, 2.000 m² bvo voorzieningen en 100 verdiepte parkeerplekken binnen een duidelijk omschreven ruimtelijke contour.
2. Een verkenning van de ruimtelijke contour en de mogelijke vastgoedinvullingen die hierin mogelijk zijn, levert drie varianten op. Alle drie de varianten bieden ruimte aan 2.000 m² voorzieningen. Variant 1 biedt daarnaast ruimte aan 12.000 m² gbo wonen in drie woontorens en 120 parkeerplekken in geheel verdiepte parkeerkelders. Variant 2 aan 11.000 m² gbo woonruimte in twee galerij-ontsloten bouwblokken en 110 parkeerplekken in geheel verdiepte parkeerkelders. Variant 3 biedt ruimte aan 11.000 m² gbo woonruimte in twee portiekontsloten bouwblokken van 6 lagen en 110 parkeerplekken in geheel verdiepte parkeerkelders.
3. Voor de locatie zijn eerder de volgende grondprijzen geadviseerd: Voorzieningen: € 245 per m² bvo; wonen € 547 per m² gbo bij toren > 8 lagen / 5-7 lagen € 640 per m² gbo bij galerij 5-7 lagen / € 532 per m² gbo bij portiek 5-7 lagen; parkeren, geheel verdiept € 1.200 per parkeerplek.
4. De bouwenvelopprijzen (exclusief BTW) van de verschillende varianten:
   Variant 1: (2.000 * € 245) + (12.000* € 547) + (120*€ 1.200) = € 7.186.000
   Variant 2: (2.000 * € 245) + (11.000* € 640) + (110*€ 1.200) = € 7.651.000
   Variant 3: (2.000 * € 245) + (11.000* € 532) + (110*€ 1.200) = € 6.463.000

[2] In bijlage I is een itemlijstje opgenomen dat dient als leidraad voor de uitvoering van een vastgoedscan.

[3] Aan de hand van een parkeernorm moet het aantal parkeerplekken in de bouwenvelop worden bepaald. Dit moet gebeuren op basis van het aantal woningen in de bouwenvelop. Deze wordt berekend door uit te gaan van een gemiddelde woninggrootte. Woningen moeten overigens worden omgerekend van m² bvo naar m² gbo.

5. Dit resulteert in een bandbreedte van € 6.463.000 tot € 7.651.000 waarbinnen de grondwaarde mag worden opgenomen in de grondexploitatie. Wanneer er wordt gekozen om niet de maximale prijs van deze bandbreedte te hanteren, dient dit gemotiveerd te worden.

In de vastgoedscan is nu van verschillende vastgoedinvullingen (varianten) de lumpsum grondprijs berekend. Dit resulteert in een bandbreedte, waarbinnen de projecteigenaar de bouwenvelopprijs kan kiezen die hij opneemt in het investeringsbesluit. Hierbij is de bovenkant van de bandbreedte het startpunt. Wanneer de projectverantwoordelijke ervoor kiest om een lagere prijs op te nemen dan deze maximale bouwenvelopprijs (en dus optimaliseringsruimte weg te geven[4]), dient hij deze keuze van een gedegen onderbouwing te voorzien (bijvoorbeeld door te wijzen op eventuele afzetrisico's).

Bouwportemonnee en

5.1.2b

De bouwenvelopprijs zoals opgenomen in de grondexploitatie is leidend in het vervolgproces. Deze prijs vormt de basis voor de afrekening op basis van de bouwportemonnee en deze prijs vormt het uitgangspunt bij selectie marktpartijen. Met andere woorden: de opbrengsten zoals opgenomen in de grondexploitatie en vastgesteld door het bestuur mogen niet worden *onder*schreden. 5.1.2b

5.1.2b

5.1.2b

1.3.2 Bouwenveloppen met een overwegende niet-wonen functies

Bouwenvelop

Een bouwenvelop met overwegend niet-wonen functies moet ook het planvormingsproces conform het nieuwe Plaberum doorlopen. Dit betekent in fase 3 een investeringsbesluit op basis van Stedenbouwkundig Plan, bouwenvelop en grondexploitatiebegroting, en in fase 4 de uitvoering op basis van de bouwenvelopovereenkomst.

Grondprijzen

Wanneer het programma in de bouwenvelop voor minder dan 50% bestaat uit de bestemming wonen, volstaat in fase 3 een grondexploitatie waarin iedere functie in principe wordt opgenomen op basis van het aantal eenheden dat in het programma is opgenomen. Een vastgoedscan is dan ook geen verplicht onderdeel van fase 3.

5.1.2b

5.1.2b

[4] De optimalisatieruimte wordt in volume aangegeven

1.3.3 Aspecten (bouwenvelop)overeenkomst

De volgende aspecten aangaande de grondprijzen moeten worden opgenomen in de overeenkomst met de ontwikkelaar.

Zakelijke bepaling

De (bouwenvelop)overeenkomst wordt zo mogelijk gesloten bij de start van fase 4 van het Plaberum. Door middel van deze overeenkomst verbindt de gemeente zich om de voor de planrealisering vereiste grond in erfpacht uit te geven op de datum dat met de (voorbereiding van) de feitelijke bebouwing een aanvang kan worden gemaakt. Het terrein wordt op deze datum (ingangsdatum erfpacht) bouwrijp volgens specificatie aan de ontwikkelaar ter beschikking gesteld.

Indexering grondprijs

In de bouwenvelopovereenkomst wordt opgenomen dat de lumpsum grondprijs periodiek wordt aangepast aan de veranderde waarde van het geld (indexering op basis consumentenprijsindexcijfer CBS, reeks 'Alle huishoudens'). Deze indexering is bedoeld om de grondwaarde tot de ingangsdatum gelijke tred te doen houden met de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

In voorkomende gevallen kan de indexering van de grondprijs op basis van andere indexcijfers of een vast percentage plaatsvinden. Bij een andere index dient contact te worden opgenomen met de afdeling Kaders & Fondsen.

Waarborgsom

Om het nakomen van de bouwenvelopovereenkomst door de ontwikkelaar te verzekeren, is deze voor de periode van de ondertekening van de bouwenvelopovereenkomst tot de ingangsdatum van de erfpacht een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van twee maal de indexcanon (lumpsum met canonpercentage ten tijde van ondertekening). De waarborgsom is verrekenbaar met de betaling bij de vestiging van de erfpacht, maar vervalt aan de gemeente indien de uitgifte buiten toedoen van de gemeente niet tot stand komt.

Reserveringsvergoeding

Gedurende de periode dat door de ontwikkelaar de bouwplannen worden ontwikkeld en de realisering wordt voorbereid, reserveert de gemeente het terrein op naam van deze ontwikkelaar. Als compensatie hiervoor is de ontwikkelaar een reserveringsvergoeding verschuldigd. Deze vergoeding moet ieder jaar bij vooruitbetaling worden betaald. De reserveringsvergoeding wordt van jaar tot jaar berekend op basis van de geïndexeerde grondwaarde en het op dat moment geldende canonpercentage van de indexcanon; over de reserveringsvergoeding is BTW verschuldigd. De reserveringsvergoeding komt niet voor verrekening in aanmerking. Wel wordt in het jaar van uitgifte dat deel gerestitueerd, dat betrekking heeft op het nog niet verstreken deel van het jaar waarop de betaalde reserveringsvergoeding betrekking heeft.

Erfpachtuitgifte

De prijs van de bouwenvelop die in de (bouwenvelop)overeenkomst is opgenomen, wordt in de erfpachtuitgifte nader uitgewerkt per appartementsrecht en/of erfpachtrecht. Conform de Spelregels Woningbouw Amsterdam kan de ontwikkelaar met een voorstel voor de uitwerking komen. Indien dit voorstel voldoet aan de onderstaande richtlijnen, dan kan dat worden overgenomen.

De grondprijs van woningbouw in de marktsector en van commerciële functies zal proportioneel worden verdeeld. Bij de verdeling van de lumpsum grondwaarde dient, voor de programmaonderdelen waarvoor in deze handleiding vaste eenheidsprijzen gelden, de vaste grondprijs ook te worden aangehouden. Dat wil zeggen dat eerst de vaste componenten uit de lumpsum grondprijs moeten worden afgesplitst op basis van de eenheidsprijzen en daarna kan de rest van de lumpsum grondprijs proportioneel worden verdeeld.
Voor verdere informatie kunt u terecht bij de afdeling Uitgifte van het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam.

Prijspeil

De grondprijspeildatum en de erfpachttarieven moeten aan elkaar gekoppeld zijn. Dus als de grondprijs voor 2007 wordt gehanteerd dan dient ook het canon- en afkooppercentage van dat jaar gehanteerd te worden.

Canon

De canon is de overeengekomen jaarlijkse gebruiksvergoeding voor de erfpacht 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.

Bij nieuwe uitgiften zijn de Algemene Bepalingen 1998 en 2000 van toepassing, waarvoor marktconforme canonpercentages gelden. De directeur OGA is door Burgemeester en Wethouders gemandateerd om elk kwartaal de canonpercentages vast te stellen: 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. Ook stelt de directeur OGA ieder kwartaal een afkooppercentage vast. De actuele canonpercentages worden gepubliceerd op www.erfpacht.amsterdam.nl en 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 vaststelling of wijziging van de canon.

Afkoop van de canon

Vooruitbetaling van de canon (afkoop) voor de rest van het tijdvak is geregeld in de afkoopinstructie. Bij afkoop van de canon voor het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.

Belastingen

Uitgifte in erfpacht van een bouwterreinen of nieuw vervaardigde onroerende zaken zijn als regel een met BTW belaste leveringen mits de grondwaarde gelijk is aan de zogenaamde Waarde Economisch Verkeer (WEV) én tenminste gelijk aan de kostprijs van de uit te geven zaak. De BTW is dan verschuldigd op de datum dat:

- het uit te geven terrein vooruitlopend op de formele vestiging van de erfpacht feitelijk aan de erfpachter wordt geleverd (economische levering). Of
- de erfpacht wordt gevestigd (juridische levering), waarbij het terrein ook feitelijk aan de erfpachter ter beschikking wordt gesteld.

Uitgiften van bestaande onroerende zaken, niet bouwterreinen of uitgiften tegen grondwaarden die lager zijn dan WEV en/of kostprijs zijn als regel met overdrachtsbelasting belast. De erfpachter dient de overdrachtsbelasting op eigen

aangifte of aanslag te voldoen. Betaling geschiedt veelal bij akteverlijding bij de notaris, die daarvoor onbezoldigd ambtenaar is.
De BTW wordt als regel berekend over de grondwaarde. Indien de afkoopsom echter hoger is dan de grondwaarde (afkoop verlengd tijdvak) dan dient de BTW echter over de afkoopsom berekend te worden. Het van toepassing zijnde hoge Btw-tarief bedraagt 19%.
In bijlage G is een determinatieschema fiscaliteit erfpachttransacties opgenomen. Bij twijfel over de fiscaliteit van erfpachttransacties dient contact te worden opgenomen met het Bureau Rijksbelastingzaken van de dienst Belastingen of de afdeling Vastgoedadvisering van het Ontwikkelingsbedrijf.

1.4 Uitgifte in erfpacht van bebouwde grond

Er zijn situaties waarbij bebouwde grond wordt uitgegeven. Deze zijn in het onderstaande schema uiteengezet. De wijze waarop de grond wordt gewaardeerd hangt af van de situatie.

Uitgifte bebouwde grond in erfpacht	
Doorexploitatie	(maximaal) 40% reductie op de nieuwbouwprijs, advies door de afdeling Vastgoedadvisering (zie paragraaf 1.5 voor de depreciatiefactor)
Sloop/nieuwbouw	▪ de gemeente sloopt zelf en geeft bouwrijp uit: nieuwbouwgrondprijs (zie paragraaf 1.3) ▪ 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 (erfpachtbeheer)
Vernieuwbouw	residuele benadering (advies door de afdeling Vastgoedadvisering)
Monumenten	residuele benadering (advies door de afdeling Vastgoedadvisering)

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.

Eenmalige vergoeding

Bij uitgifte in erfpacht van een bebouwd perceel is naast de canon of afkoopsom daarover nog een eenmalige vergoeding verschuldigd (spraakgebruik “opstal-

waarde"). Deze eenmalige vergoeding is gelijk aan het verschil tussen de waarde van het geheel (door de markt bepaald) en de vastgestelde grondwaarde. De eenmalige vergoeding kan nooit negatief zijn, in die zin dat de gemeente aan de aspirant erfpachter een bedrag moet betalen.

1.5 Werkwijze bij bestaande erfpachtrechten

In de meeste gevallen vindt de waardebepaling van bestaande erfpacht plaats door het Ontwikkelingsbedrijf. Dit gebeurt in de volgende gevallen:

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

In de overige gevallen stellen onafhankelijke deskundigen de grondwaarde vast.

Grondprijs

Het uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen voor bestaande rechten is de grondprijzen bij nieuwe uitgifte van de desbetreffende bestemming. Voor de woningbouwbestemmingen in de marktsector bij bestaande erfpacht is aan het einde van hoofdstuk 2 een aparte tabel Grondprijzen voor eengezins- en meergezinswoningen opgenomen. Op de grondprijzen is de zogenaamde depreciatiefactor van toepassing, *tenzij sprake is van substantiële wijzigingen* (zie hieronder).
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.

1.5.1 Contractuele wijzigingen

Binnen het erfpachtbeheer bestaan er verschillende type contractuele (tussentijdse) wijzigingen die een canonverhoging met zich mee kunnen brengen:

1. Volume-uitbreidingen
2. Bestemmingswijzigingen
3. Perceelsuitbreidingen
4. Conversie/Heruitgifte(/CHET)

Het doel van de berekening is vaststellen van een meerwaarde en de canonverhoging. De waardestijging van de grond wordt berekend door de nieuwe situatie af te zetten tegen de oude situatie, beide tegen actueel prijspeil.
Voor de tussentijdse wijzigingen gelden aparte rekenregels voor het vaststellen van de (nieuwe) canon. Gelet moet worden op meeteenheden, of er sprake is van een substantieel karakter en niet te vergeten de bestemming.

Depreciatiefactor

Depreciatie is van toepassing, tenzij er sprake is van een substantiële wijziging. 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, canonherzieningen en conversies bij bestaande erfpachtrechten is daarom in 1994 de depreciatiefactor ingevoerd.
Door 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:

- Substantiële wijzigingen zijn vergelijkbaar met nieuwe uitgiften;
- Oneigenlijke handel in rechten van erfpacht moet worden voorkomen.

Ad 1. 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 (NB voor woningen, niet zijnde sociale huurwoningen, geldt de beleidsvereenvoudiging wonen: uitbreiding tot 100% van het oorspronkelijke volume betekent niet bijbetalen. Voor het meerdere moet men vervolgens wel bijbetalen.);
- Uitbreidingen die groter zijn dan 2.500 m² bvo (ook al zijn ze kleiner dan 25% van het bestaande vloeroppervlak).

Ad. 2. 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 per m² van de huidige bestemming (beide op actueel prijspeil);

- Bestemmingswijzigingen met een toename van de grondprijs van meer dan € 250 per relevante meeteenheid.
- *Let op:* Bij de splitsing van vrije sector huurwoningen vindt er een bestemmingswijziging plaats naar markt(=koop)woning. Deze geldt niet als substantiële wijziging. Bij deze bestemmingswijziging is de depreciatiefactor van toepassing.

Ad. 3. Perceelsuitbreidingen
Een perceelsuitbreiding is in feite een nieuwe uitgifte van een perceel die wordt samengevoegd met het 'uit te breiden' perceel. Depreciatie is derhalve niet van toepassing.

Ad. 4. Conversie/Heruitgifte(/CHET)
Conversie is omzetting van een tijdelijk recht van erfpacht (ic. geen corporatierecht) naar een voortdurend recht van erfpacht, waarbij de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard. Er is sprake van heruitgifte als een tijdelijk recht van erfpacht opnieuw tijdelijk wordt uitgegeven. Dit zijn zuiver contractuele wijzigingen en geen wijzigingen van de bebouwing en/of bestemming. Het betreft veelal bestaande bouw die opnieuw gewaardeerd moet worden. Bij conversie, heruitgifte en canon herziening einde tijdvak is depreciatie van toepassing op de totale grondwaarde.

Combinatie van tussentijdse wijzigingen
Het komt voor dat tussentijdse wijzigingen samenvallen. In die gevallen kan er onduidelijkheid ontstaan of er gedeprecieerd mag worden. In die gevallen geldt de volgende regel:
Samenvallende wijzigingen binnen de perceelsgrens worden als substantiële wijziging aangemerkt als de totale grondwaarde in de nieuwe situatie (bestemming en bouwvolume) meer dan 150% bedraagt van de grondwaarde van de huidige situatie (bestemming en bouwvolume). Beide grondwaarden worden gewaardeerd tegen actueel prijspeil.

Voorbeelden

1. De uitbreiding van een kantoor 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, daarom is per definitie sprake van een substantiële wijziging. De depreciatieregeling is niet van toepassing.
4. Bestemmingswijziging en uitbreiding van een pand met drie functies: wonen (75 m² gbo; €1.250 per m² gbo), kantoor (1000 m² bvo; € 700 per m² bvo) en een bedrijfsruimte (35% kantoor) op de begane grond (500 m²; € 250 per m² bvo). Totale grondwaarde van de huidige bestemming is € 920.000. Het pand wordt 100% kantoorruimte. De waarde 1600 m² bvo * € 700 = €1.120.000. De grondwaarde stijgt dus met 22%. Depreciatie is hier dus 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 afdeling Vastgoedadvisering 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.

Belastingen

Mutaties van bestaande erfpachten zijn als regel leveringen voor de overdrachtsbelasting, waarbij de heffingsgrondslag gelijk is aan de waardeverandering van de erfpacht ten gevolge van de mutatie daarvan. De erfpachter dient de overdrachtsbelasting op eigen aangifte of aanslag te voldoen. Betaling geschiedt veelal bij akteverlijding bij de notaris.
In een aantal uitzonderingsgevallen kan een wijziging van een erfpacht een BTW belaste levering vormen. Deze gevallen zijn echter zeer projectspecifiek, waarover van geval tot geval advies kan worden ingewonnen bij o.a. Bureau Rijksbelastingzaken, onderdeel van de Dienst Gemeentebelastingen.
In bijlage G is een determinatieschema fiscaliteit erfpachttransacties opgenomen.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2008

2 Woningbouw

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op grondprijzen voor nieuwbouwwoningen, oftewel nieuwe erfpachtuitgiften en voor woningen met bestaande erfpachtrechten. Voor deze twee soorten zijn verschillende grondprijstabellen van toepassing. In de eerste paragraaf wordt ingegaan op nieuwe uitgiften en bijbehorende manier van grondprijsbepaling. Vervolgens wordt ingegaan op bestaande erfpachtrechten en de bijhorende regels.

2.1 Woningen marktsector– nieuwe uitgiften

Grondprijs

Zoals in hoofdstuk 1 is uitgelegd wordt voor woningen in de marktsector de grondprijs berekend volgens de residuele methodiek. Dus: grondprijs per m² gbo = VON-prijs per m² gbo -/- stichtingskosten per m² gbo, waarbij de grondprijs exclusief BTW moet worden gemaakt.

In de grondprijs voor marktsectorwoningen bij nieuwe uitgiften wordt geen onderscheid meer gemaakt in koopwoning of vrije sectorhuurwoning. Alle marktsectorwoningen worden uitgegeven met de bestemming koopwoning. In de grondprijs wordt er rekening mee gehouden dat 20% van de nieuwe woningen in eerste instantie geëxploiteerd zal worden als huurwoning, pas op termijn zal worden verkocht en dus op dezelfde locatie een lagere commerciële waarde kent.
Dit werkt op de volgende manier door in de overall grondprijs (de cocktailprijs) voor woningbouw: *80% grondprijs koopwoningen + 20% grondprijs huurwoning = grondprijs marktsectorwoning.*
Bij deze berekening is aangehouden dat de commerciële waarde van een vrije sector huurwoning gemiddeld op 92,5% ligt van die van een koopwoning.

VON-prijs per buurtcode

Bepalend voor de grondprijs van woningen in de marktsector zijn de vrij-op-naam prijs (VON-prijs) en de stichtingskosten. In buurtcodetabellen aan het einde van dit hoofdstuk worden per stadsdeel de gemiddelde VON-prijzen per buurtcode gegeven. Het kan voorkomen dat locaties apart worden vermeld zoals grote projecten of projecten waar sprake is van een 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)).

De vrij-op-naam prijzen zijn een buurtgemiddelde. Voor veel buurten geldt dat de prijzen op de meeste locaties op of dichtbij de aangegeven prijzen liggen. Voor sommige buurten kan de prijsrange aanzienlijk groter zijn. Afwijking van genoemde prijzen is alleen mogelijk in overleg met het OGA.

Om de bij de VON-prijs horende grondprijs te kunnen bepalen moet hierna een keuze worden gemaakt voor een referentiemodel. Voor nieuwe uitgiften zijn 15 referentiemodellen ontwikkeld. Vijf referentiemodellen voor eengezinswoningen, negen referentiemodellen voor meergezinswoningen en één voor beneden-bovenwoningen (BeBo's). De eigenschappen van deze modellen zijn in bijlage E nader omschreven.

Referentiemodel EGW

Voor eengezinswoningen zijn de volgende referentiemodellen opgenomen:

- Rijtjeswoning bestaande uit 2 lagen en plat dak
- Rijtjeswoning bestaande uit 2 en een halve laag en plat dak
- Rijtjeswoning bestaande uit 2 lagen en schuine kap
- Herenhuis bestaande uit 3 en halve laag
- Twee onder 1 kap woning

Voor **vrijstaande woningen** dient altijd een grondprijsadvies te worden gevraagd bij de afdeling Vastgoedadvisering van het OGA.

Referentiemodel MGW

Voor meergezinswoningen zijn de volgende referentiemodellen opgenomen:

- Beneden-bovenwoning
- Rechthoekig gebouw maximaal 4 lagen galerijontsloten
- Rechthoekig gebouw maximaal 4 lagen portiekontsloten
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen galerijontsloten
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen tweespanner portiekontsloten
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen driespanner portiekontsloten
- Toren 5 tot en met 7 lagen
- Rechthoekig gebouw 8 tot en met 11 lagen galerijontsloten
- Rechthoekig gebouw 8 tot en met 11 lagen portiekontsloten
- Toren 8 tot en met 11 lagen

Voor woningen die worden gebouwd in een gebouw van **meer dan 11 lagen** dient altijd een grondprijsadvies te worden gevraagd bij de afdeling Vastgoedadvisering van het OGA.

Let op: het uitgangspunt in de referentiemodellen voor meergezinswoningen is dat in de plint van het gebouw woningen worden gerealiseerd (bergingen ten behoeve van woningen worden ook onder woningen gerekend). Indien in de plint niet-wonen bestemmingen worden gerealiseerd dienen de stichtingskosten van de bovenliggende woningen verhoogd te worden. Zie voor de exacte bedragen bijlage E achterin de handleiding.

Normtabellen

De stichtingskosten behorende bij ieder referentiemodel zijn opgenomen in de normtabellen voor nieuwe uitgiften. Deze zijn te vinden aan het einde van dit hoofdstuk. In deze tabel staan de volgende onderdelen per kolom vermeld:

- De gemiddelde vrij-op-naam prijs per m² gbo inclusief BTW.
- De stichtingskosten per m² gbo inclusief BTW.
- De grondprijs per m² gbo exclusief BTW.

Voor het opzoeken van een grondprijs dienen de buurtcodetabel en normtabel als volgt te worden toegepast:

1. Zoek in de buurtcodetabel de relevante buurtcombinatie of locatie in het juiste stadsdeel op en lees de vrij-op-naam prijs per m² gbo af.
2. Kies vervolgens het juiste referentiemodel uit bijlage E. Dit is het model dat het meeste aansluit op de eisen en kenmerken van het project (bouwenvelop) en dient als rekengrondslag. De keuze voor een model betekent niet dat dit model later ook daadwerkelijk gebouwd moet gaan worden, dit is afhankelijk van de vrijheid die een bouwenvelop laat. Lees aan de hand van de eerder opgezochte VON-prijs in de normtabel van het referentiemodel de grondprijs af.

Minimum grondprijs

Voor alle woningen (m.u.v. studenteneenheden) geldt een minimumgrondprijs per woning van € 10.175 exclusief BTW.

2.1.1 Uitzonderingen

In een aantal gevallen kan worden afgeweken van de hiervoor geschreven toepassing van het grondprijsbeleid voor woningen die worden uitgegeven in nieuwe erfpachtrechten. In dit geval is sprake van uitzonderingen. Voor de meeste van deze uitzonderingen is maatwerk vereist van de afdeling Vastgoedadvisering van het OGA. Hieronder volgt een korte omschrijving van deze uitzonderingen.

100% vrije sector huur

Voor projecten die worden uitgegeven aan beleggers van markthuurwoningen (bijvoorbeeld institutionele beleggers of corporaties) voor de realisatie van vrije sector huurwoningen, zijn de grondprijzen vrije sectorwoning niet haalbaar. In dat geval dient een specifieke grondprijsbepaling bij de afdeling Vastgoedadvisering te worden aangevraagd. Deze woningen worden uitgegeven met de bestemming vrije sector koopwoning, maar er gelden wel beperkende voorwaarden: een verplichte minimale huurperiode[5]. Dit geldt zowel voor projecten waarin de overwegende functie wonen is als voor projecten waarin de overwegende functie niet wonen is.

Afwijkende locatie

Zoals gezegd is er sprake van gemiddelde vrij-op-naam 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 sterk aanbeveling bij een dergelijke situatie de afdeling Vastgoedadvisering te raadplegen. Zie ook §1.2 (maatwerkadviezen).

Afwijkende stichtingskosten

De gegeven grondprijzen gaan uit van de stichtingskosten van een gemiddelde woning per referentiemodel (zie normtabel Grondprijzen). Indien sprake is van afwijkende uitgangspunten, zoals bijvoorbeeld een hoge woontoren of een vrijstaande woning zullen hogere stichtingskosten gemaakt worden. Advies van de afdeling Vastgoedadvisering is dan geboden. Ook in situaties van erg grote of erg kleine woningen, of woningen met een hybride karakter (woningtypen die een grondontsluiting hebben, maar die verder een aantal kenmerken van een meergezinswoning hebben) is het raadzaam contact op te nemen met de afde-

[5] Gebruikelijk is minimaal 15 jaar.

ling Vastgoedadvisering. Hieronder wordt ook nog even kort ingegaan op een aantal afwijkende woningtypen. Zie ook §1.2 (maatwerkadviezen).

Afwijkende woningtypen

Casco woningen: Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijs voor cascowoningen is 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. Voor deze woningen volstaat dus de algemene werkwijze bij grondprijsbepaling.

Woonwerkwoningen: bij een woonwerkwoning kan een deel van de woning (één of meerdere kamers) aangemerkt worden als werkruimte. Er is niet altijd sprake van een duidelijke scheiding tussen de werk- en woonfunctie. Ook is het moeilijk controleerbaar of de werkruimte ook daadwerkelijk als zodanig wordt gebruikt. Voor het totale oppervlak van de woonwerkwoning wordt daarom uitgegaan van de bestemming wonen en hier wordt de grondprijs dus op gebaseerd.

Woon-zorgcomplexen waarbij sprake is van extramurale zorg kunnen ontwikkeld worden in de marktsector. Indien sprake is van 100% marktsectorhuurwoningen geldt voor deze woon-zorgcomplexen dezelfde grondprijs als voor andere complexen met 100% markthuurwoningen. Voor eventueel aanwezige zorgvoorzieningen in het complex geldt de grondprijs voor overige functies (zie hoofdstuk 7).

Let op: In de bouwenvelop wordt de ontwikkelaar zoveel mogelijk vrijgelaten in de keuze van woningtypen. Met andere woorden bovenstaande uitzonderingen geldt alleen indien hier specifieke eisen over zijn opgenomen in het SPvE.

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% á 90% van de grondwaarde bij de maximaal toegestane bebouwing. Deze prijs geldt ongeacht het bouwplan dat wordt gerealiseerd.
Voor vrijstaande woningen is geen referentiemodel opgenomen. De afdeling Vastgoedadvisering geeft voor deze specifieke gevallen grondprijzen per geval. Ditzelfde geldt voor andere vormen van particulier opdrachtgeverschap.

Let op: bij woningen die worden uitgegeven in het kader van een bouwenvelop gelden deze bepalingen voor particulier opdrachtgeverschap niet. De gronduitgifte bij particulier opdrachtgeverschap is in zekere zin al een bouwenvelop.

Flexibele bestemmingen

Bij flexibele bestemmingen gaat het om vastgoed dat multifunctioneel gebruikt kan worden. Zo kan het bijvoorbeeld gaan om panden die eerst als woningen op de markt worden gebracht en later worden omgezet tot kleinschalige commerciële bestemmingen (en vice versa). Deze flexibele bestemmingen mogen slechts gerealiseerd worden als het publiekrechtelijk kader (bestemmingsplan) dit tijdens de uitgifte expliciet toestaat. In het bestemmingsplan moet dan aangegeven 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 er echter gekozen wordt voor een menging van een aantal bestemmingen geldt de hoogste grondprijs. Als het gebruik verandert, wordt de canon of afkoopsom vervolgens niet aangepast. Bij de vaststelling van de grondprijs wordt ook 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 een hogere verdiepingshoogte bij verschillende functies).Voor de bepaling van de grondprijs wordt vanwege het specifieke karakter maatwerk toegepast door de afdeling Vastgoedadvisering. Dit geldt zowel voor bouwenveloppen als voor projecten die bestaan uit overwegend niet wonen.
In de bestemmingsbepaling dient in deze gevallen opgenomen te worden:

- een limitatieve opsomming van toegelaten bestemmingen
- dat afwijkend gebruik binnen limitatieve reeks zonder canonaanpassing beperkt blijft tot de vrijstelling artikel 15 lid 5 AB2000
- dat het tijdens wijziging geldend publiekrecht onverkort blijft van kracht
- meldingsregeling wat betreft de gebruikswijziging

Middensegment

Voor woningen in het middensegment is bepaald dat deze marktconform moeten worden gerealiseerd. Dit houdt in dat hiervoor dus de normale grondprijs geldt.

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.

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 § 1.4.

2.2 Sociale woningbouw – nieuwe uitgiften

Omschrijving

Tot de sociale huursector behoren de woningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen in het kader van hun volkshuisvestelijke taak (zie AB 1998), waarbij geldt dat een sociale huurwoning gebonden is aan een jaarlijks vast te stellen maximaal redelijke huur. De grond voor sociale huurwoningen wordt uitgegeven conform de algemene bepalingen voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998. Hierin worden voorwaarden gesteld aan de maximale aanvangshuren. Deze zijn voor 2008 gelijk aan de bereikbaarheidsgrenzen voor de primaire doelgroep c.q. de aftoppingsgrenzen in de huursubsidiewet: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 492 per maand en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 527 per maand (prijspeil 1 juli 2007). Deze maximale aan-

vangshuren worden jaarlijks aangepast aan de huurprijsontwikkelingen in de sociale huursector in Amsterdam. Voor woningen die vallen onder de productieafspraak die met de Federatie is gemaakt bedraagt de maximale aanvangshuur € 622 (prijspeil 1 juli 2007), maar de helft van de betreffende woningen wordt aangeboden met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huursubsidie. Voor sociale huurwoningen die nog in aanmerking komen voor subsidie –onder andere IJburg– blijft het indieningjaar maatgevend voor de aanvangshuurprijs. De huurprijzen, die op IJburg van toepassing zijn, worden voor het indieningjaar 2008 met 1,5% verhoogd ten opzichte van het voorgaande jaar. In de sociale huursector komen de woonvormen eengezinswoning, meergezinswoning, hybride woning, studentenwoning en woonwagen voor.

Grondprijs

Voor sociale huurwoningen gelden de volgende vaste prijzen per woning, gedifferentieerd over de stad:

De gebiedsindeling ziet er als volgt uit:

Gebied 1	Centrum, Oud Zuid, Zuideramstel, Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks	€ 30.525 excl. BTW
Gebied 2	Westerpark, de Baarsjes, Oost/Watergraafsmeer, IJburg, Zeeburgereiland	€ 20.350 excl. BTW
Gebied 3	Zuidoost, Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 13.736 excl. BTW

De lagenfactor is afgeschaft.

Studentenwoningen

Voor studentenhuisvesting geldt een lagere eenheidsprijs, waarbij een nader onderscheid gemaakt wordt tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenhuisvesting. De nieuwe systematiek van vaste prijzen per woningmarktgebied wordt voortgezet voor de functie studentenhuisvesting. Daarbij worden de volgende verhoudingsgetallen gehanteerd ten opzichte van reguliere sociale huurwoningen:

- De grondprijs van een zelfstandig studenteneenheid is 50% van de grondprijs van een sociale huurwoning;
- De grondprijs voor een onzelfstandige eenheid bedraagt 33% van de grondprijs van een sociale huurwoning.

Dat leidt tot het volgende overzicht:

	Grondprijs zelfstandig studenteneenheid excl. BTW	**Grondprijs onzelfstandige studenteneenheid, excl. BTW**
Gebied 1	€ 15.261	€ 10.175
Gebied 2	€ 10.175	€ 6.783
Gebied 3	€ 6.868	€ 4.579

Woonwagenstandplaatsen Onder een woonwagen wordt verstaan een wagen die voortdurend of nagenoeg voortdurend als woning wordt gebruikt of daartoe is bestemd. Voor woonwagenstandplaatsen in de sociale huursector op of buiten een woonwagencentrum, geldt dat het kaveloppervlak maximaal 195 m² bedraagt. Voor de grondprijs voor een woonwagenstandplaats geldt de minimum grondprijs van € 10.175, exclusief BTW.

Centraal wonen

De woonvorm centraal wonen wordt gekenmerkt door gezamenlijk gebruik van basisvoorzieningen zoals keuken en sanitair. Voor deze woonvorm geldt de grondprijs voor sociale huurwoningen. De grondprijs geldt in geval van centraal wonen per woningequivalent. Een woningequivalent is gelijk aan 100 m² bvo dan wel 75 m² gbo. De wooneenheden in deze woonvorm zijn zelfstandige eenheden.

Groepswoning

Groepswoningen zijn door de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen woongebouwen waarin onzelfstandige wooneenheden huisvesting bieden aan personen die begeleiding en/of zorg hoeven om zelfstandig te kunnen wonen. Groepswoningen hebben onder andere collectieve ruimten en de mogelijkheid tot 24-uurstoezicht c.q. ondersteuning.
Er is sprake van het scheiden van wonen en zorg: dus bewoners hebben een huurcontract op naam en kunnen in aanmerking komen voor huursubsidie.
De grondprijs van groepswoningen wordt op dezelfde wijze berekend als de grondprijs van centraal wonen.

Woon-zorgcomplexen

Bij woon-zorgcomplexen 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 woon-zorgcomplexen. 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 § 2.1). 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 (zie hoofdstuk 7). Deze grondprijs geldt voor het hele complex, voor zowel de woningen, zorgvoorzieningen, als eventuele winkels die zich in het complex bevinden.

MGE contingent

In het raadsbesluit van 15 december 2004 is voor maximaal 500 koopwoningen die in een constructie van Maatschappelijk Gebonden eigendom op de markt worden gebracht gesteld dat deze de grondprijs van een sociale huurwoning zullen krijgen. Dit raadsbesluit hoeft niet te worden gewijzigd, de woningen zullen de grondprijs krijgen voor sociale huurwoningen op dezelfde locatie.

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 afkoopsom voor 52 jaar. De afkoopsom is verschuldigd op de datum van ingang recht.

BTW

Tarief 19%, berekend over de grondprijs en verschuldigd op de datum van economische levering, tegen het dan geldende tarief.
De BTW wordt berekend over de grondwaarde behoudens bij afkoop over tijdvakken groter dan 50 jaar, de BTW wordt dan berekend over de afkoopsom.

2.3 Woningen in de marktsector – bestaande erfpachtrechten

Grondprijs

Bepalend voor de grondprijs van woningen in de marktsector zijn de marktwaarde en de stichtingskosten (herbouwwaarde). Achter in dit hoofdstuk wordt voor woningen met bestaande erfpachtrechten per buurtcode of locatie de gemiddelde marktwaarde per m^2 gbo en de bijbehorende grondprijs (exclusief BTW) gegeven. In deze buurtcodetabellen wordt een onderscheid gemaakt in eengezinswoningen en meergezinswoningen.

Grootschalige Sloop/nieuwbouw

Als er sprake is van grootschalige sloop/nieuwbouw zijn de buurtcodetabellen voor bestaande erfpachtrechten niet van toepassing. In dat geval moeten de nieuwbouwtabellen worden gebruikt. Het criterium om te bepalen of er sprake is van grootschalige sloop/nieuwbouw is dat een project wat betreft schaalgrootte en complexiteit vergelijkbaar is met een nieuwe uitgifte. In het geval van twijfel of onduidelijkheid hierover moet er advies bij de afdeling Vastgoedadvisering van het OGA worden gevraagd.

In de buurtcodetabellen staan de volgende onderdelen per kolom vermeld:

- De gemiddelde marktwaarde per m^2 gbo, die bepaald wordt door vraag en aanbod op basis van stadsdeel- en locatiespecifieke factoren.
- De grondprijs per m² gbo volgens de genormeerde residuele benadering. De grondprijs is exclusief BTW.

Wanneer de marktwaarde voor een bepaalde buurt niet is opgenomen moet aan de afdeling Vastgoedadvisering van het OGA een grondprijsadvies worden gevraagd.

De grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten kan op de volgende wijze worden bepaald:

1. Kies het stadsdeel en zoek de relevante buurtcombinatie of locatie.
2. Lees de marktwaarde per m² gbo af uit de marktwaardetabel. De tabellen zijn alleen geldig voor marktwoningen. Als er geen marktwaarde is opgenomen dan is een advies van Vastgoedadvisering noodzakelijk.
3. Lees voor het betreffende type woning (eengezinswoningen of meergezinswoningen) de grondprijs per m² gbo (exclusief BTW) af uit de tabel. Uitgangspunt daarbij is dat er sprake is van een “gemiddelde” woning met “gemiddelde” stichtingskosten.

Vrije sector huur

Sinds 2006 worden er in beginsel geen nieuwe marktsectorhuurwoningen meer uitgegeven. In het verleden gebeurde dit wel, met als gevolg dat veel bestaande

rechten voorkomen met de bestemming markt- of vrije sector huurwoning. Wanneer een dergelijke woning een bestemmingswijziging ondergaat (verplicht bij splitsing van huurwoningen in appartementsrechten), en dus de oude en de nieuwe grondprijs moet worden berekend, is er de 92,5% regel. De omstandigheden op de woningmarkt zijn 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 koopsom. In de grondprijsbepaling wordt hier als volgt rekening mee gehouden:

1. Bij de splitsing van *markthuurwonigen* volgt er een bestemmingswijziging naar koopwoningen. Splitsen heeft namelijk maar één doel en dat is het uitponden van panden.
2. De waardestijging van de grond is gelijk aan het verschil tussen de grondwaarde vóór en de grondwaarde na de wijziging (beide berekend tegen actuele prijspeil).
3. Allereerst wordt de marktinschatting van de betreffende locatie afgelezen uit de marktwaardetabel voor bestaande erfpachtrechten;
4. Vervolgens worden de (genormeerde) stichtingskosten exclusief grond bepaald (afgeleid van het grondaandeel). Let op: grondprijzen in de tabellen zijn alle exclusief BTW.
5. De grondprijs voor de huur is dan gelijk aan: 92,5% van de vrij-op-naam prijs minus de (genormeerde) stichtingskosten.
6. De bestemmingswijziging van markthuurwoning naar koopwoning geldt niet als substantiële wijziging.
7. Depreciatie is van toepassing.

Voorbeeld
In een project met bestaande erfpacht worden markthuurappartementen omgezet in marktwoningen.
1. Voor de betreffende buurtcode bedraagt de vrij-op-naam 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 92,5% van € 2.600, dat is € 2.405 per m² gbo.
De grondprijs voor deze woning bedraagt: € 2.405 – € 1.700 = € 705 per m² gbo incl. BTW of wel € 592 per m² gbo excl. BTW.

Bebouwingswijziging bestaande rechten

Sinds 2005 geldt voor woningbouw een vrijstelling van 100% van het bestaande bruto vloeroppervlak voor horizontale en verticale uitbreidingen. Deze uitbreidingen kunnen dus zonder canonverhoging worden gerealiseerd. Bij uitbreidingen die meer dan 100% van het bestaande bruto vloeroppervlak bedragen wordt alles boven de 100% wél afgerekend. Er is in dat geval sprake van een substantiële wijziging, depreciatie is dus niet van toepassing.
De vrijstellingsregeling is niet eenmalig en mag onverlet tot een maximum van 100% extra bvo worden toegepast. Voor meer informatie zie Werkinstructies Erfpachtbeheer.

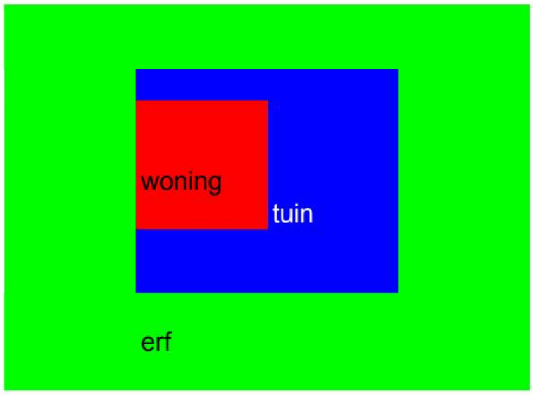
Voorbeeld
In 1990 is een perceel met een eengezinswoning van 100 m² gbo in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft in 2007 besloten de eengezinswoning uit te breiden met een dakopbouw van 50 m² gbo en een serre van 100 m² gbo. De totale oppervlakte van de uitbreiding bedraagt 150 m² gbo en is meer dan 25% van de totale oppervlakte van het bestaande erfpachtrecht van 100 m² gbo, waardoor depreciatie niet van toepassing is. De erfpachter krijgt vrijstelling voor 100 m² gbo van de uitbreiding. De horizontale en verticale uitbreiding vinden tegelijkertijd plaats en de erfpachter krijgt voor de horizontale uitbreiding 50 m² gbo vrijstelling en voor de verticale uitbreiding 50 m² gbo vrijstelling. Er dient dus alleen voor de overige 50 m² gbo serre een canonverhoging betaald te worden. Bij de berekening van de waardevermeerdering van de horizontale uitbreiding mag een reductie worden toegepast in verband met het verdwijnen van onbebouwd terrein. (zie werkinstructies Erfpachtbeheer voor regeling). De korting voor verdwijnen van onbebouwd oppervlak moet berekend worden op basis van de horizontale uitbreidingsoppervlakte die overblijft na aftrek van het vrijgestelde horizontale uitbreidingsoppervlak (in dit voorbeeld 50 m²).

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 de grondprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd wordt met de factor 0,3.
- De grondwaarde van tuinuitbreidingen wordt berekend volgens de volgende formule: *m² grond * grondprijs * 0,3*.
- 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).

Extensief bebouwde kavels

Bij een conversie, een canonherziening einde tijdvak of een bestemmingswijziging van een extensief bebouwde kavel bij woningbouw worden de grondwaarde en canon als volgt bepaald.
Uitgangspunt is dat de waarde van de tuin zit verdisconteerd in de genormeerde VON-prijs per m² van een woning. Bij de grondwaardebepaling wordt de tuin daarom niet apart in rekening gebracht. Het overige perceelsoppervlak krijgt de bestemming erf, hiervoor geldt de eenheidsprijs per m² woning vermenigvuldigd met de erffactor van 0,2.



Hierbij wordt de woning uitgedrukt in vierkante meters gebruiksoppervlak (gbo). De tuin (die dus inbegrepen zit in de VON-prijs van de woning) wordt als volgt berekend:
Het aantal vierkante meter gebruiksoppervlak van de woning moet worden omgerekend naar het bruto vloeroppervlak (bvo) van de woning. De omrekenfactor staat op pagina 10. Vervolgens wordt het aantal vierkante meter bvo vermenigvuldigd met 1,25. De uitkomst hiervan levert de footprint op van het gedeelte dat aangemerkt kan worden als *tuin behorende bij de woning*. Het overige kaveloppervlak krijgt de bestemming *erf*.

Afkoop van de canon

Vooruitbetaling van de canon (afkoop) voor de rest van het tijdvak is geregeld in de afkoopinstructie. Bij afkoop van de canon voor het hele erfpachttijdvak bij uitgifte (50-jarige afkoop) is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van het erfpachtrecht.
Bij tussentijdse afkoop wordt de tussentijdse afkoopsom gebaseerd op een schaduwgrondwaarde. Dit is een met een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De tussentijdse afkoopsom wordt berekend aan de hand van de actuele afkoop- en canonpercentages ten tijde van afkoop.
Het toeslagpercentage voor het afkopen van de canon over een tot 100 jaar verlengde erfpachttijdvak voor het tweede tijdvak van maximaal 50 jaar (alleen mogelijk bij AB 1994; zie aldaar artikel 11) bedraagt 25% van de afkoopsom van 50 jaar. Het toeslagpercentage op de afkoopsom van 50 jaar voor het afkopen van de canon voor een tijdvak van 75 jaar (alleen mogelijk bij AB 1998) bedraagt 12,5%.

Uitsluiting 5-jaarlijkse Canonaanpassing

Het toeslagpercentage voor uitsluiting van de 5-jaarlijkse canonaanpassing (indexering) bedraagt eveneens 25%. Deze mogelijkheid is uitsluitend van toepassing op erfpachten onder AB 1966 en AB 1994 (zie aldaar artikel 9 resp. artikel 10).

2.4 Sociale woningbouw – bestaande erfpachtrechten

Eind 1998 zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998 (verder: AB'98) in werking getreden. Hierin staan - kort gezegd - de algemene voorwaarden die van toepassing zijn op erfpachtrechten die in handen zijn van toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet (woningcorporaties). Naast deze algemene bepalingen zijn bijzondere bepalingen van toepassing op een erfpachtrecht. Deze bijzondere bepalingen gelden steeds voor één bepaald erfpachtcontract.

In 2002 zijn vrijwel alle tijdelijke erfpachtrechten van woningcorporaties geconverteerd naar voortdurende rechten van erfpacht onder toepassingverklaring van de AB'98. De reden hiervan was de op handen zijnde afschaffing van de vrijstelling voor overdrachtsbelasting voor woningcorporaties, welke op 1 januari 2003 in werking is getreden.

Tegelijkertijd met de AB'98 werd het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties vastgesteld. Dit besluit betreft de invulling van het te voeren erfpachtbeleid ten aanzien van woningcorporaties en een aantal overgangsrechtelijke aangelegenheden. Inmiddels is dit uitvoeringsbesluit vervangen door het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2004 en het is de intentie dat begin 2008 een vernieuwd Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2008 wordt vastgesteld (verder: Uitvoeringsbesluit).

Er zijn verschillende wijzen op grond waarvan de AB'98 van toepassing kunnen worden/blijven op een recht van erfpacht dat in bezit is van een woningcorporatie:

- *aankoop* van een recht van erfpacht door een woningcorporatie (art. V Uitvoeringsbesluit): voor toepassingverklaring van de AB '98 moet binnen een bepaalde termijn een verzoek worden ingediend;
- *heruitgifte* (art. III Uitvoeringsbesluit)*:* bij expiratie van een tijdelijk recht van erfpacht wordt dan het betreffende object in voortdurende erfpacht uitgegeven onder toepassingverklaring van de AB'98;
- *canonherziening einde tijdvak* (art. IV Uitvoeringsbesluit): bij expiratie van een tijdvak van een voortdurend recht van erfpacht worden de canon en afkoopsom voor het nieuwe tijdvak vastgesteld. Daarbij blijven de AB'98 van toepassing;
- *conversie majeure investering* (art. IV Uitvoeringsbesluit): Hier is sprake van wanneer een woningcorporatie in verband met een 'majeure investering' overgaat tot conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht. Vanaf het moment van conversie zijn dan de AB'98 van toepassing en start een tijdvak van 75 jaar. Onder een 'majeure investering' wordt verstaan: een investering die door de erfpachter dient te worden gepleegd en die redelijkerwijs niet meer binnen de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, kan worden gefinancierd;
- *herziening majeure investering* (art. IV Uitvoeringsbesluit): Zelfde procedure als bij conversie majeure investering (zie hierboven), maar het verschil is dat het hier gaat om een voortdurend recht van erfpacht waarvan de canon wegens een majeure investering wordt herzien en een nieuw tijdvak van 75 jaar aanvangt.

Afkoopsom

Bij alle bovenstaande procedures moet het recht van erfpacht worden afgekocht voor een periode van 75 jaar. De afkoopmethodiek staat voor de verschillende procedures beschreven in art. XIII Uitvoeringsbesluit. Bij alle afkoopmethodes wordt gerekend met vaste grondprijzen/afkoopsommen per sociale huurwoning, welke genoemd staan in art. XIII lid 1 Uitvoeringsbesluit en elk jaar worden geïndexeerd. Voor het jaar 2008 zijn de eenheidsprijzen per sociale huurwoning als volgt vastgesteld:

Woningcategorie	Grondprijs
Vooroorlogs	€ 5.150
Vroeg naoorlogs (1945-1958)	€ 6.700
Naoorlogs (1959-1975)	€ 7.900
1975 en daarna	€ 8.850
Parkeerplaats/garage bij sociale huurwoning	€ 1.550

Splitsing

Het Convenant verkoop sociale huurwoningen 2002-2007 is met de overeenkomst 'Bouwen aan de stad' verlengd tot en met 2016. Hiermee hebben de Amsterdamse toegelaten instellingen meer mogelijkheden om sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Met het convenant over de periode 2002-2007 konden de Amsterdamse corporaties in totaal 28.575 woningen verkopen, en met 'Bouwen aan de stad' zijn daaraan nog 12.000 woningen toegevoegd. Daartoe moet een groot aantal erfpachtrechten worden gesplitst in appartementsrechten/afzonderlijke rechten van erfpacht. Bureau Erfpacht voert deze splitsingswerkzaamheden voor de corporaties uit in mandaat voor alle stadsdelen.

De procedure voor de splitsing van erfpachtrechten van woningcorporaties staat beschreven in art. IX Uitvoeringsbesluit. Vanaf het moment van splitsing in appartementsrechten van een recht van erfpacht, worden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB 2000) op alle appartementsrechten van toepassing. Het recht van erfpacht moet bij de splitsing voor een periode van 50 jaar worden afgekocht indien dit recht niet al voor tenminste 10 jaar is afgekocht gerekend vanaf de datum van de splitsing. Voor de afkoop gelden dezelfde eenheidsprijzen zoals hiervoor omschreven.

Een en ander wordt vastgelegd in een splitsingakte. De bestemming van de appartementsrechten is op dat moment nog 'sociale huurwoning'. Pas bij levering van een appartementsrecht aan een derde wordt de bestemming daarvan: 'marktwoning'. Sinds 1 juli 2007 is de erfpachter een eenmalige bijdrage verschuldigd aan Bureau Erfpacht voor de bestemmingswijziging. Voor 2008 bedraagt deze bijdrage € 5.100, -.

N.B. Omdat in de splitsingsakte de AB 2000 van toepassing worden verklaard, worden bij elk appartementsrecht enkel de *marktconforme* canon en afkoopsom vermeld. De gunstige afkooptarieven voor toegelaten instellingen gelden immers slechts onder de AB '98.

5.1.2b

5.1.2b

Canon

De canon wordt berekend als een percentage van de grondprijs en dient elk jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan. Bij bovengenoemde procedures wordt de canon afgekocht voor een periode van 50 jaar, maar het bedrag van de canon dient net als de afkoopsom en de grondwaarde in zowel het bestuurlijke besluit als de notariële akte te worden vermeld. Zie ook §2.3 Afkoop van de canon.

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 de staf van Bureau Erfpacht.

Stimuleringsfonds

Op basis van het Aanvullend Convenant Erfpacht dient er bij de procedures conversie majeure investering (art. IV A Uitvoeringsbesluit), herziening majeure investering (art. IV Uitvoeringsbesluit) alsmede bebouwingswijziging (art. VII Uitvoeringsbesluit) gelet te worden op hetgeen de Gemeenteraad bepaald heeft in

haar besluit de dato 22 juni 2005, waarin zij heeft ingestemd met de volgende nadere invulling van het ACE:

a) opbrengsten door verdichting tussen de 110%-125% worden niet langer in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting gestort. Deze opbrengsten worden als volgt bestemd:
   - 50% van de opbrengst wordt verstrekt als vastgoedbijdrage aan de desbetreffende corporatie;
   - 50% van de opbrengst wordt opgenomen in de desbetreffende grondexploitatie.

   Uitzonderingen vormen de Parkstadplannen: voor deze plannen wordt 50% van de opbrengst gestort in een aparte Reserve Parkstad. Het Bestuurlijk Overleg Parkstad doet concrete bestedingsvoorstellen ten laste van deze aparte Reserve;
b) opbrengsten door verdichting boven de 125% worden opgenomen in de desbetreffende grondexploitatie. Deze opbrengsten worden derhalve niet (in het geval van Parkstadplannen) in een bestemmingsreserve Parkstad binnen het Vereveningsfonds gestort en kunnen (voor de overige plannen) niet door de gemeente "autonoom worden bestemd".

Deze regeling wordt toegepast op alle projecten die vallen onder het Aanvullend Convenant Erfpacht. Om het voor Bureau Erfpacht mogelijk te maken om bovenstaande afdracht juist te regelen dienen per 1 januari 2006 de volgende gegevens in het erfpachtbesluit met betrekking tot de majeure investering opgenomen te worden:

1) de berekening van de afkoopsom, als volgt omschreven:
   - tot 110%: afkoopsom huidige recht (voor sloop/nieuwbouw)
   - 110%-125%: aantal m² bvo boven de 110% x prijs/m² = afkoopsom
   - 125%: aantal m² boven de 125% x prijs/m² = afkoopsom

   Deze afkoopsommen kunnen berekend worden met de ACE-rekensheet van Bureau Erfpacht, die aan de stadsdelen verstrekt is;
2) de betreffende woningcorporatie;
3) het betreffende plannummer;
4) eventuele te ontvangen of af te dragen belastingen.

Voor Bureau Erfpacht is het niet mogelijk om de afdrachten te verzorgen wanneer bovengenoemde opsomming niet in het besluit wordt opgenomen.

2.5 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 bepaald per geval. Raadpleeg daarom voor een grondprijsbepaling de afdeling Vastgoedadvisering.

B&W heeft besloten om woonboten niet in erfpacht uit te geven. In plaats daarvan moet een aanlegovereenkomst met de beoogde woonbootbewoner worden gesloten. Op basis van deze aanlegvergunning doet de bewoner een (periodieke) betaling aan de gemeente Amsterdam voor de economische waarde van de ligplaats. Omtrent de mogelijkheid tot het kunnen toepassen van deze aanlegovereenkomst is op dit moment sprake van een gerechtelijke procedure. De uitkomt van deze procedure is echter nog onzeker bij het ter perse gaan van deze handleiding. Voor alle zaken betreffende de uitgifte van waterpercelen moet advies bij Vastgoedadvisering gevraagd worden.
Let op: Voor IJburg en de Houthavens zijn afwijkende afspraken gemaakt.

Bij de bepaling van de hoogte van deze betaling wordt rekening gehouden met het type woonboot waarvoor een ligplaats bestemd is. Deze waardebepaling is dus maatwerk. Hierbij wordt de woonboten ingedeeld in woonschepen, woonvaartuigen en woonarken (zie de bestemmingscatalogus in bijlage J).

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2008

Tabellen Woningbouw

VON-prijzen bij nieuwe uitgiften

Woningbouw (vrije sector)		
nieuwe uitgifte	**Eengezinswoningen**	**Meergezinswoningen**
	VON-prijs per m² gbo	**VON-prijs per m² gbo**
A. Centrum		
A00 Burgwallen – Oude Zijde	OGA	€ 3.750
A01 Burgwallen – Nieuwe Zijde	OGA	€ 4.000
A02 Grachtengordel west	OGA	€ 5.000
A03 Grachtengordel zuid	OGA	€ 4.900
A04 Nieuwmarkt	OGA	€ 4.100
A05 Haarlemmerbuurt	OGA	€ 4.250
Westelijke Eilanden (A05d)	OGA	€ 4.500
Brouwersgracht	OGA	€ 4.500
A06 Jordaan	OGA	€ 4.500
Marnixstraat	OGA	€ 3.750
A07 Weteringschans	OGA	€ 4.400
A08 Weesperbuurt / Sarphatistrook	OGA	€ 4.100
Plantage	OGA	€ 4.250
A09 Oostelijke Eilanden	OGA	€ 3.500
Kadijken (A09g)	OGA	€ 3.900
C. Westerpark		
C12 Houthavens	OGA	OGA
C13 Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	OGA	€ 3.400
C14 Staatsliedenbuurt	OGA	€ 3.600
C15 Centrale Markt (Marcanti-driehoek, GWL-terrein)	OGA	OGA
C16 Frederik Hendrikbuurt	OGA	€ 3.700
D. Oud-West		
D17 Da Costa	OGA	€ 3.800
D18 Kinkerbuurt/GVB-terrein (D18b)	OGA	OGA
D19 van Lennepbuurt (D19b,c)	OGA	€ 3.400
Oost (Da Costabuurt zuid) (D19a)	OGA	€ 3.900
D20 Helmersstraat	OGA	€ 4.000
D21 Overtoomse Sluis (D21a)	OGA	€ 3.900
Vondelbuurt (D21b)	OGA	OGA
D22 Vondelbuurt	OGA	OGA
G. Zeeburg		
G31 Indische Buurt west	OGA	€ 3.000
G32 Indische Buurt oost	OGA	€ 2.800
G33 OHG	€ 3.750	€ 3.700
Architectenbuurt (G33h) / ENW (G33g)	OGA	€ 3.200

Woningbouw (vrije sector)		
nieuwe uitgifte	Eengezinswoningen VON-prijs per m² gbo	Meergezinswoningen VON-prijs per m² gbo
H. Bos en Lommer		
H37 Landlust	OGA	€ 2.700
H38 Erasmuspark	OGA	€ 2.700
H39 Kolenkit	OGA	€ 2.200
Bos en Lommerplein	OGA	OGA
Laan van Spartaan	OGA	OGA
J. De Baarsjes		
J40 Krommert	OGA	€ 3.200
J41 Van Galenbuurt	OGA	€ 3.100
J42 Hoofdweg e.o.	OGA	€ 3.200
Augustinus Poort	OGA	OGA
J43 Westindische Buurt	OGA	€ 3.400
N. Noord		
N60 Volewijck	OGA	OGA
Van Hasseltkanaal	OGA	OGA
N61 IJplein	OGA	€ 2.400
N62 Tuindorp Nieuwendam	€ 2.500	OGA
N63 Tuindorp Buiksloot	OGA	OGA
N64 de Dijken	OGA	OGA
N65 Tuindorp Oostzaan	€ 2.350	OGA
Bongerd	OGA	OGA
Kop Zijkanaal I	OGA	OGA
N66 Molenwijk (N66a)	OGA	€ 1.750
Oostzanerdijk (N66b)	OGA	OGA
Walvisbuurt (N66c)	€ 2.300	OGA
Twiske Zuid (N66d)	OGA	OGA
N67 Kadoelen (N67a)	OGA	OGA
Twiske Oost (N67b)	€ 2.200	OGA
N68 Markengouw Noord (N68a)	OGA	€ 2.100
Werengouw Noord (N68b)	OGA	€ 1.900
Werengouw Midden (N68c)	OGA	€ 2.100
Overig Weren- en Markengouw (N68d-f)	€ 2.450	OGA
Parkranden (Hilversum-, Hilverbeekstraat en Zuiderzeepark)	OGA	OGA
N69 Buikslotermeer	€ 2.200	€ 1.900
CAN		
N70 Banne Zuidwest (N70a)	OGA	€ 1.900
Banne Zuidoost (N70b)	€ 2.450	€ 2.250
Project Schepenlaan (N70b)	OGA	OGA
Banne Noordwest en –oost (N70c/d)	€ 2.200	€ 1.950

Buiksloterbreek en Marjoleinterrein (N70e/f)	OGA	OGA
Woningbouw (vrije sector)		
nieuwe uitgifte	**Eengezinswoningen**	**Meergezinswoningen**
	VON-prijs per m² gbo	**VON-prijs per m² gbo**
N71 Noordelijke IJ-oevers	OGA	OGA
N73 Landelijk Noord	OGA	OGA
P. Geuzenveld/Slotermeer		
P75 Spieringhorn	OGA	OGA
P76 Slotermeer NO + omgeving	€ 2.300	€ 2.250
P77 Slotermeer ZW	€ 2.350	€ 2.100
Noorderhof (Zuid) (P77e)	OGA	OGA
Buurt 5 Zuid (P77f)	OGA	OGA
P78 Geuzenveld	OGA	€ 2.300
P79 Geuzenveld West	€ 2.250	OGA
Q. Osdorp		
Q80 Lutkemeer	OGA	OGA
Q81 Osdorp Centrum	OGA	€ 2.400
Pieter Calandlaan	OGA	€ 2.400
Meer en Oever, Oeverpad	OGA	€ 2.300
Q82 Zuidwestkwadrant / Osdorp Midden	OGA	€ 2.300
Q83 De Punt	OGA	€ 2.000
Project De Punt	OGA	€ 2.100
Q84 De Aker	€ 2.500	€ 2.500
Dorp Sloten	OGA	OGA
R. Slotervaart/Overtoomse Veld		
R85 Oostoevers (R85a)	€ 2.450	€ 2.400
Slotervaart (R85b t/m g)	€ 2.350	€ 2.250
Jacques Veldmanbuurt (R85e)	OGA	€ 2.600
Project Paraplufabriek	OGA	OGA
R86 Overtoomse Veld (R86a+b)	OGA	€ 2.150
Rembrandtpark Zuid (R86d)	OGA	OGA
Station Lelylaan (R86e)	OGA	OGA
Lucaslocatie (R86f)	OGA	€ 2.400
R87 Koningin Wilhelminaplein (R87a)	OGA	€ 2.550
Andreas / Rembrandtpark (R87b)	OGA	€ 2.900
Westlandgracht (R87b+c noordzijde)	OGA	€ 3.100
Westlandgracht (R87c zuidzijde)	OGA	OGA
A 10 strook (R87d)	OGA	€ 2.250
R88 Nieuw Sloten + Park Haagseweg	€ 2.600	€ 2.500
Overig Sloten (R88a/c/d)	OGA	OGA

Woningbouw (vrije sector)		
nieuwe uitgifte	**Eengezinswoningen**	**Meergezinswoningen**
	VON-prijs per m² gbo	**VON-prijs per m² gbo**
T. Zuidoost		
T92 Hoofdcentrum Zuidoost (Arenagebied)	OGA	OGA
T93 Venserpolder (T93 a+b)	OGA	OGA
D-buurt (T93c)	OGA	OGA
F-buurt (T93d)	OGA	OGA
T93 Amsterdamse Poort (T93e)	OGA	OGA
Project Marktplein Zuid	€ 1.950	€ 1.800
H-buurt (Heesterveld e.o.) (T93 f-i)	OGA	OGA
Vogeltjeswei (T93j)	OGA	OGA
Bijlmerpark West (T93k)	€ 2.100	€ 1.900
T94 E-buurt (T94a)	€ 1.800	OGA
G-buurt West (T94b)	OGA	OGA
Bijlmer Museum (T94c+n)	OGA	OGA
Kortvoort (T94d)	OGA	€ 2.000
K-buurt (T94 e-h)	OGA	OGA
G-buurt Oost (T94j)	€ 2.050	€ 1.900
Grunder Grubbe/Koningshoef/Gouden Leeuw	OGA	€ 1.650
Kantershof (T94k)	€ 2.000	OGA
Overig	OGA	OGA
T95 L-buurt/Gaasperpark, -plas	OGA	€ 1.900
T96 Holendecht/Reigersbos/Gaasperdam	€ 2.000	€ 2.050
Project station Holendrecht	OGA	OGA
T97 Gein	€ 2.050	€ 1.950
T98 Driemond	OGA	OGA
U. Oost/Watergraafsmeer		
U27 Weesperzijde	OGA	€ 3.900
Overig	OGA	€ 3.500
U28 Oosterparkbuurt	OGA	€ 3.400
Oosterpark rand	OGA	€ 3.700
U29 Dapperbuurt	OGA	€ 3.200
Polderweggebied	OGA	OGA
U30 Transvaalbuurt	OGA	€ 2.950
U55 Frankendael / Jeruzalem / Amstel Station e.o.	OGA	OGA
U56 Linnaeusparkbuurt (U56a)	OGA	€ 3.700
Middenmeer (U56b/c)	OGA	€ 3.300
Sportpark Middenmeer (U56d/e)	€ 3.200	€ 3.100
Park de Meer (U56f)	OGA	€ 3.100
Science Park (U56h/i)	OGA	€ 2.850
U57 Betondorp	OGA	OGA
Woningbouw (vrije sector)		

nieuwe uitgifte	Eengezinswoningen Marktwaarde per m² gbo	Meergezinswoningen Marktwaarde per m² gbo
U58 Omval (U58a)	OGA	€ 3.400
Amsteldorp (U58b)	OGA	OGA
V. Oud-Zuid		
V24 Oude Pijp	OGA	€ 4.050
V25 Nieuwe Pijp	OGA	€ 4.000
V26 Diamantbuurt	OGA	OGA
V44 Hoofddorpplein	OGA	€ 3.750
Sloterkade	OGA	OGA
V45 Schinkelbuurt	OGA	€ 3.750
V46 Willemspark	OGA	€ 4.750
V47 Museumkwartier	OGA	€ 5.000
V48 Stadionbuurt	OGA	€ 3.850
V49 Apollobuurt	OGA	€ 4.500
V50 Duivelseiland	OGA	€ 4.300
W. Zuideramstel		
W52 Scheldebuurt	OGA	€ 3.900
Project Kop Rivierenbuurt	OGA	OGA
W53 IJsselbuurt	OGA	€ 3.700
W54 Rijnbuurt	OGA	€ 3.700
W59 Zuid/WTC ex. Zuidas (aparte tabel)	OGA	€ 3.400
W90 Buitenveldert-west (excl. Zuidas)	€ 3.200	€ 3.000
W91 Buitenveldert-oost (excl. Zuidas)	€ 3.200	€ 2.900
de Klencke (W91e)	OGA	€ 3.100
IJburg		
G35 Steigereiland (G35a en b)	€ 3.200	€ 3.100
Haveneiland west (G35c en d)	€ 3.200	€ 3.100
Rieteiland (G35c)	€ 3.200	€ 3.100
G51 Haveneiland oost (G51a, b en c)	€ 3.200	€ 3.100
Centrumeiland (G51d)	OGA	OGA
G74 Overig 2e fase	OGA	OGA
G34 Zeeburgereiland	OGA	OGA
IJ-oevers		
Oostelijke Handelskade	OGA	OGA
Oosterdokseiland	OGA	OGA
Westerdokseiland	OGA	OGA
Westelijk Stationseiland	OGA	OGA
Zuidas		
W52 RAI	OGA	OGA
W90 Gershwin	OGA	OGA
W91 Vivaldi	OGA	OGA

Woningbouw (vrije sector)		
nieuwe uitgifte	**Eengezinswoningen**	**Meergezinswoningen**
	VON-prijs per m² gbo	**VON-prijs per m² gbo**
Overamstel		
Overamstel	OGA	OGA
Centrumgebied Zuidoost		
Arenagebied	OGA	OGA

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Tabellen Woningbouw

Grondprijzen bestaande rechten

Woningbouw (vrije sector)				
bestaande rechten	eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
	Marktwaarde per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW	Marktwaarde per m² gbo	Grondprijs per m² gbo excl. BTW
A. Centrum				
A00 Burgwallen – Oude Zijde	OGA	OGA	€ 3.750	€ 5.1.2b
A01 Burgwallen – Nieuwe Zijde	OGA	OGA	€ 4.000	€
A02 Grachtengordel west	OGA	OGA	€ 5.000	€
A03 Grachtengordel zuid	OGA	OGA	€ 4.900	€
A04 Nieuwmarkt	OGA	OGA	€ 4.100	€
A05 Haarlemmerbuurt	OGA	OGA	€ 4.250	€
Westelijke Eilanden (A05d)	OGA	OGA	€ 4.500	€
Brouwersgracht	OGA	OGA	€ 4.500	€
A06 Jordaan	OGA	OGA	€ 4.500	€
Marnixstraat	OGA	OGA	€ 3.750	€
A07 Weteringschans	OGA	OGA	€ 4.400	€
A08 Weesperbuurt / Sarphatistrook	OGA	OGA	€ 4.100	€
Plantage	OGA	OGA	€ 4.250	€
A09 Oostelijke Eilanden	OGA	OGA	€ 3.500	€
Kadijken (A09g)	OGA	OGA	€ 3.900	€
C. Westerpark				
C12 Houthavens	OGA	OGA	OGA	OGA
C13 Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	OGA	OGA	€ 3.400	€ 5.1.2b
C14 Staatsliedenbuurt	OGA	OGA	€ 3.600	€
C15 Centrale Markt (Marcanti-driehoek, GWL-terrein)	OGA	OGA	OGA	OGA
C16 Frederik Hendrikbuurt	OGA	OGA	€ 3.700	€ 5.1.2b
D. Oud-West				
D17 Da Costa	OGA	OGA	€ 3.800	€ 5.1.2b
D18 Kinkerbuurt/GVB-terrein (D18b)	OGA	OGA	OGA	OGA
D19 van Lennepbuurt (D19b,c)	OGA	OGA	€ 3.400	€
Oost (Da Costabuurt zuid) (D19a)	OGA	OGA	€ 3.900	€ 5.1.2b
D20 Helmersstraat	OGA	OGA	€ 4.000	€
D21 Overtoomse Sluis (D21a)	OGA	OGA	€ 3.900	€
Vondelbuurt (D21b)	OGA	OGA	OGA	OGA
D22 Vondelbuurt	OGA	OGA	OGA	OGA
G. Zeeburg				
G31 Indische Buurt west	OGA	OGA	€ 3.000	€
G32 Indische Buurt oost	OGA	OGA	€ 2.800	€ 5.1.2b
G33 OHG	€ 3.750	€ 5.1.2b	€ 3.700	€
Architectenbuurt (G33h) / ENW (G33g)	OGA	OGA	€ 3.200	€ 5.1.2b

Woningbouw (vrije sector)				
bestaande rechten	**eengezinswoningen**		**Meergezinswoningen**	
	Marktwaar-de per m² gbo	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**	**Marktwaarde per m² gbo**	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**
H. Bos en Lommer				
H37 Landlust	OGA	OGA	€ 2.700	€ [redacted]
H38 Erasmuspark	OGA	OGA	€ 2.700	€ 5.1.2b
H39 Kolenkit	OGA	OGA	€ 2.200	€
Bos en Lommerplein	OGA	OGA	OGA	OGA
Laan van Spartaan	OGA	OGA	OGA	OGA
J. De Baarsjes				
J40 Krommert	OGA	OGA	€ 3.200	€ [redacted]
J41 Van Galenbuurt	OGA	OGA	€ 3.100	€ 5.1.2b
J42 Hoofdweg e.o.	OGA	OGA	€ 3.200	€
Augustinus Poort	OGA	OGA	OGA	OGA
J43 Westindische Buurt	OGA	OGA	€ 3.400	€ 5.1.2b
N. Noord				
N60 Volewijck	OGA	OGA	OGA	OGA
Van Hasseltkanaal	OGA	OGA	OGA	OGA
N61 IJplein	OGA	OGA	€ 2.400	€ 5.1.2b
N62 Tuindorp Nieuwendam	€ 2.500	€ 5.1.2b	OGA	OGA
N63 Tuindorp Buiksloot	OGA	OGA	OGA	OGA
N64 de Dijken	OGA	OGA	OGA	OGA
N65 Tuindorp Oostzaan	€ 2.350	€ 5.1.2b	OGA	OGA
Bongerd	OGA	OGA	OGA	OGA
Kop Zijkanaal I	OGA	OGA	OGA	OGA
N66 Molenwijk (N66a)	OGA	OGA	€ 1.750	nvt
Oostzanerdijk (N66b)	OGA	OGA	OGA	OGA
Walvisbuurt (N66c)	€ 2.300	€ 5.1.2b	OGA	OGA
Twiske Zuid (N66d)	OGA	OGA	OGA	OGA
N67 Kadoelen (N67a)	OGA	OGA	OGA	OGA
Twiske Oost (N67b)	€ 2.200	€ 5.1.2b	OGA	OGA
N68 Markengouw Noord (N68a)	OGA	OGA	€ 2.100	€ [redacted]
Werengouw Noord (N68b)	OGA	OGA	€ 1.900	€ 5.1.2b
Werengouw Midden (N68c)	OGA	OGA	€ 2.100	€
Overig Weren- en Markengouw (N68d-f)	€ 2.450	€ 5.1.2b	OGA	OGA
Parkranden (Hilversum-, Hilver-beekstraat en Zuiderzeepark)	OGA	OGA	OGA	OGA
N69 Buikslotermeer	€ 2.200	€ 5.1.2b	€ 1.900	€ 5.1.2b
CAN	OGA	OGA	OGA	OGA
N70 Banne Zuidwest (N70a)	OGA	OGA	€ 1.900	€ 5.1.2b
Banne Zuidoost (N70b)	€ 2.450	€ 5.1.2b	€ 2.250	€ 5.1.2b
Project Schepenlaan	OGA	OGA	OGA	OGA
Banne Noordwest en –oost (N70c/d)	€ 2.200	€ 5.1.2b	€ 1.950	€ 5.1.2b
Buiksloterbreek en Marjoleinterrein	OGA	OGA	OGA	OGA

(N70e/f)		

Woningbouw (vrije sector)				
bestaande rechten	**eengezinswoningen**		**Meergezinswoningen**	
	Marktwaarde per m² gbo	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**	**Marktwaarde per m² gbo**	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**
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	€ 2.300	€ 5.1.2b	€ 2.250	€ 5.1.2b
P77 Slotermeer ZW	€ 2.350	€	€ 2.100	€
Noorderhof (Zuid) (P77e)	OGA	OGA	OGA	OGA
Buurt 5 Zuid (P77f)	OGA	OGA	OGA	OGA
P78 Geuzenveld	OGA	OGA	€ 2.300	€ 5.1.2b
P79 Geuzenveld West	€ 2.250	€ 5.1.2b	OGA	OGA
Q. Osdorp				
Q80 Lutkemeer	OGA	OGA	OGA	OGA
Q81 Osdorp Centrum	OGA	OGA	€ 2.400	€
Pieter Calandlaan	OGA	OGA	€ 2.400	€
Meer en Oever, Oeverpad	OGA	OGA	€ 2.300	€
Q82 Zuidwestkwadrant / Osdorp Midden	OGA	OGA	€ 2.300	€ 5.1.2b
Q83 De Punt	OGA	OGA	€ 2.000	€
Project De Punt	OGA	OGA	€ 2.100	€
Q84 De Aker	€ 2.500	€ 5.1.2b	€ 2.500	€
Dorp Sloten	OGA	OGA	OGA	OGA
R. Slotervaart/Overtoomse Veld				
R85 Oostoevers (R85a)	€ 2.450	€ 5.1.2b	€ 2.400	€
Slotervaart (R85b t/m g)	€ 2.350	€	€ 2.250	€ 5.1.2b
Jacques Veldmanbuurt (R85e)	OGA	OGA	€ 2.600	€
R86 Overtoomse Veld (R86a+b)	OGA	OGA	€ 2.150	€
Rembrandtpark Zuid (R86d)	OGA	OGA	OGA	OGA
Station Lelylaan (R86e)	OGA	OGA	OGA	OGA
Lucaslocatie (R86f)	OGA	OGA	€ 2.400	€
R87 Koningin Wilhelminaplein (R87a)	OGA	OGA	€ 2.550	€ 5.1.2b
Andreas / Rembrandtpark (R87b)	OGA	OGA	€ 2.900	€
Westlandgracht (R87b+c noordzijde)	OGA	OGA	€ 3.100	€
Westlandgracht (R87c zuidzijde)	OGA	OGA	OGA	OGA
A10 strook (R87d)	OGA	OGA	€ 2.250	€ 5.1.2b
R88 Nieuw Sloten + Park Haagseweg	€ 2.600	€ 5.1.2b	€ 2.500	€
Overig Sloten (R88a/c/d)	OGA	OGA	OGA	OGA

Woningbouw (vrije sector)				
bestaande rechten	**eengezinswoningen**		**Meergezinswoningen**	
	Marktwaarde per m² gbo	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**	**Marktwaarde per m² gbo**	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**
T. Zuidoost				
T92 Hoofdcentrum Zuidoost (Arenagebied)	OGA	OGA	OGA	OGA
T93 Venserpolder (T93 a+b)	OGA	OGA	OGA	OGA
D-buurt (T93c)	OGA	OGA	OGA	OGA
F-buurt (T93d)	OGA	OGA	OGA	OGA
T93 Amsterdamse Poort (T93e)	OGA	OGA	OGA	OGA
Project Marktplein Zuid	€ 1.950	€ 5.1.2b	€ 1.800	Nvt
H-buurt (Heesterveld e.o.) (T93 f-i)	OGA	OGA	OGA	OGA
Vogeltjeswei (T93j)	OGA	OGA	OGA	OGA
Bijlmerpark West (T93k)	€ 2.100	€ 5.1.2b	€ 1.900	€ 5.1.2b
T94 E-buurt (T94a)	€ 1.800	€	OGA	OGA
G-buurt West (T94b)	OGA	OGA	OGA	OGA
Bijlmer Museum (T94c+n)	OGA	OGA	OGA	OGA
Kortvoort (T94d)	OGA	OGA	€ 2.000	€ 5.1.2b
K-buurt (T94 e-h)	OGA	OGA	OGA	OGA
G-buurt Oost (T94j)	€ 2.050	€ 5.1.2b	€ 1.900	€ 5.1.2b
Grunder Grubbe/Koningshoef/Gouden Leeuw	OGA	OGA	€ 1.650	Nvt
Kantershof (T94k)	€ 2.000	€ 5.1.2b	OGA	OGA
Overig	OGA	OGA	OGA	OGA
T95 L-buurt/Gaasperpark, -plas	OGA	OGA	€ 1.900	€ 5.1.2b
T96 Holendecht/Reigersbos/Gaasperdam	€ 2.000	€ 5.1.2b	€ 2.050	€ 5.1.2b
Project station Holendrecht	OGA	OGA	OGA	OGA
T97 Gein	€ 2.050	€ 5.1.2b	€ 1.950	€ 5.1.2b
T98 Driemond	OGA	OGA	OGA	OGA
U. Oost/Watergraafsmeer				
U27 Weesperzijde	OGA	OGA	€ 3.900	€
Overig	OGA	OGA	€ 3.500	€
U28 Oosterparkbuurt	OGA	OGA	€ 3.400	€ 5.1.2b
Oosterpark rand	OGA	OGA	€ 3.700	€
U29 Dapperbuurt	OGA	OGA	€ 3.200	€
Polderweggebied	OGA	OGA	OGA	OGA
U30 Transvaalbuurt	OGA	OGA	€ 2.950	€ 5.1.2b
U55 Frankendael / Jeruzalem / Amstel Station e.o.	OGA	OGA	OGA	OGA
U56 Linnaeusparkbuurt (U56a)	OGA	OGA	€ 3.700	€ 5.1.2b
Middenmeer (U56b/c)	OGA		€ 3.300	€
Sportpark Middenmeer (U56d/e)	€ 3.200	€ 5.1.2b	€ 3.100	€
Park de Meer (U56f)	OGA	OGA	€ 3.100	€ 5.1.2b
Science Park (U56h/i)	OGA	OGA	€ 2.850	€
U57 Betondorp	OGA	OGA	OGA	OGA

Woningbouw (vrije sector)				
bestaande rechten	**eengezinswoningen**		**Meergezinswoningen**	
	Marktwaarde per m² gbo	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**	**Marktwaarde per m² gbo**	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**
U58 Omval (U58a)	OGA	OGA	€ 3.400	€ 5.1.2b
Amsteldorp (U58b)	OGA	OGA	OGA	OGA
V. Oud-Zuid				
V24 Oude Pijp	OGA	OGA	€ 4.050	€ 5.1.2b
V25 Nieuwe Pijp	OGA	OGA	€ 4.000	€
V26 Diamantbuurt	OGA	OGA	OGA	OGA
V44 Hoofddorpplein	OGA	OGA	€ 3.750	€ 5.1.2b
Sloterkade	OGA	OGA	OGA	OGA
V45 Schinkelbuurt	OGA	OGA	€ 3.750	€
V46 Willemspark	OGA	OGA	€ 4.750	€
V47 Museumkwartier	OGA	OGA	€ 5.000	€ 5.1.2b
V48 Stadionbuurt	OGA	OGA	€ 3.850	€
V49 Apollobuurt	OGA	OGA	€ 4.500	€
V50 Duivelseiland	OGA	OGA	€ 4.300	€
W. Zuideramstel				
W52 Scheldebuurt	OGA	OGA	€ 3.900	€ 5.1.2b
Project Kop Rivierenbuurt	OGA	OGA	OGA	OGA
W53 IJsselbuurt	OGA	OGA	€ 3.700	€
W54 Rijnbuurt	OGA	OGA	€ 3.700	€ 5.1.2b
W59 Zuid/WTC ex. Zuidas (aparte tabel)	OGA	OGA	€ 3.400	€
W90 Buitenveldert-west (excl. Zuidas)	€ 3.200	€ 5.1.2b	€ 3.000	€
W91 Buitenveldert-oost (excl. Zuidas)	€ 3.200	€	€ 2.900	€ 5.1.2b
de Klencke (W91e)	OGA	OGA	€ 3.100	€
IJburg				
G35 Steigereiland (G35a en b)	€ 3.200	€	€ 3.100	€
Haveneiland west (G35c en d)	€ 3.200	€ 5.1.2b	€ 3.100	€ 5.1.2b
Rieteiland (G35c)	€ 3.200	€	€ 3.100	€
G51 Haveneiland oost (G51a, b en c)	€ 3.200	€	€ 3.100	€
Centrumeiland (G51d)	OGA	OGA	OGA	OGA
G74 Overig 2e fase	OGA	OGA	OGA	OGA
G34 Zeeburgereiland	OGA	OGA	OGA	OGA
Zuidelijke 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 Vivaldi	OGA	OGA	OGA	OGA

Woningbouw (vrije sector)				
bestaande rechten	**eengezinswoningen**		**Meergezinswoningen**	
	Marktwaarde per m² gbo	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**	**Marktwaarde per m² gbo**	**Grondprijs per m² gbo excl. BTW**
Overamstel				
Overamstel	OGA	OGA	OGA	OGA
Centrumgebied Zuidoost				
Arenagebied	OGA	OGA	OGA	OGA

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2008

3 Kantoorlocaties en bedrijventerreinen

Omschrijving

Onder *kantoorruimte* wordt verstaan het vastgoed, waarbinnen, blijkens haar constructie en inrichting, management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve en/of dienstverlenende werkzaamheden plaatsvinden. Van kantoorruimte is sprake indien meer dan 70% van het bruto vloeroppervlak (bvo) gebruikt mag worden als kantoorruimte.

Onder *bedrijfsruimte* wordt verstaan het vastgoed, dat blijkens haar constructie en inrichting, gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Van het bruto vloeroppervlak van bedrijfsruimten 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. De grondprijzen voor showrooms worden in hoofdstuk 5 genoemd.

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% een grondprijs per m² kavel, onafhankelijk van het aantal m² bvo.
Indien op dezelfde kavel naast bedrijfsruimte ook andere zelfstandige bestemmingen voorkomen, geldt voor alle functies een aparte grondprijs. Hiervoor dient u contact op te nemen met de afdeling Vastgoedadvisering.

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 geldt. Hiervoor dient u contact op te nemen met de afdeling Vastgoedadvisering.

Stichtingskosten

Voor extra informatie over de stichtingskosten en bijkomende kosten bij kantoorruimte wordt verwezen naar bijlage F. Indien de stichtingskosten hoger zijn dan de genormeerde bedragen zoals opgenomen in bijlage F, vanwege bijvoorbeeld optimalisering of specifieke stedenbouwkundige kwaliteiten, kan een bijdrage uit de grondexploitatie voor excessieve bouwkosten gegeven worden. Hiervoor is bestuurlijke instemming noodzakelijk. Neem altijd contact op met de afdeling Vastgoedadvisering, indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Open opslag Amstel III en Amsterdam Noord

In Amstel III en Amsterdam Noord 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.

Creatieve industrie

Creatieve industrie is een verzameling van deelsectoren, die grofweg als volgt getypeerd kunnen worden:

- kunst- en erfgoed (beeldende en podiumkunsten, gezelschappen, musea, theaters, etc.);
- media en entertainment (omroep, rtv-productie, uitgeverijen, games, film, muziek, etc.);
- creatief zakelijke dienstverlening (reclamebureaus, mode, design, architecten, etc.).

Binnen het grondprijsbeleid wordt de term creatieve industrie niet als zodanig gebruikt. Bij de bepaling van grondprijzen staat centraal het onderscheid tussen kantoor- en bedrijfs/productieruimte. De aard en het gebruik van de ruimte bepalen onder welke categorie (of combinatie van de twee) de ruimte valt.

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 § 1.2.

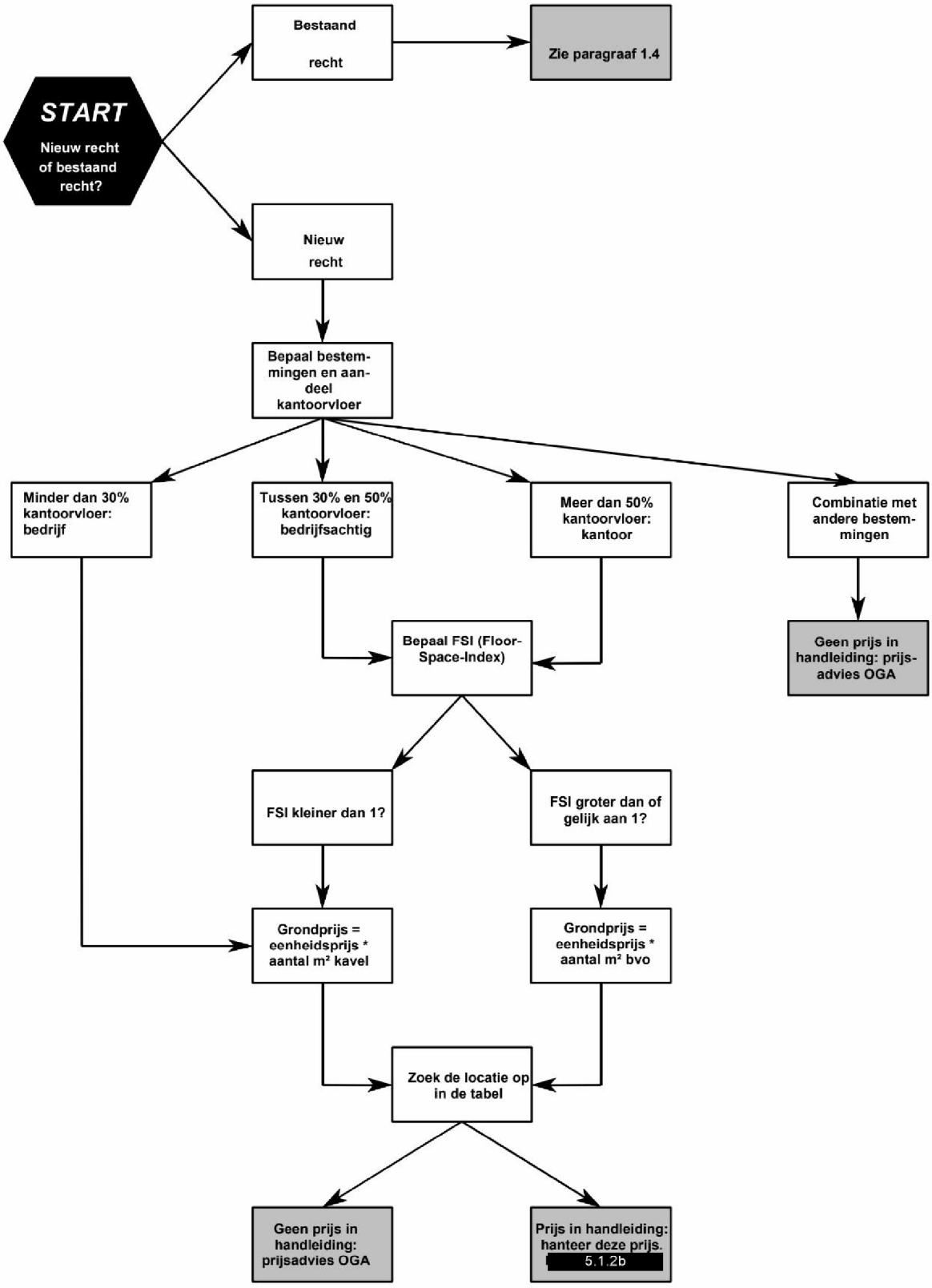
Bestaande rechten

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.5.

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 § 1.4.

Stroomdiagram kantoor- en bedrijfslocaties



Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					m² kavel
	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	€					
04a Kop P. Hendrikkade	€					
04a Oosterdokseiland Zuidzijde	OGA					
04a Oosterdokseiland Noordzijde	OGA					
A05 – Haarlemmerbuurt	€ 5.1.2b					
05A – Haarlemmerplein	OGA					
A06 – Jordaan	€					
A07 – De Weteringschans	€					
A08 – Weesperbuurt / Plantage	€ 5.1.2b					
A09 – Init-terrein / Kadijken	€					
09a – Funen	€					
B. Westpoort						
Sloterdijk I	OGA	OGA	OGA	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Sloterdijk II	OGA	OGA	OGA	€	€	€
Sloterdijk III						
Kavels K – Sloterdijk III Oost – Autoboulevard						€
Kavels L – Sloterdijk III Oost –Bouw/woonthema						€ 5.1.2b
Kavels M – Sloterdijk III Oost – Theemsweg e.o.						€
De Schil						OGA
Kavels Z - zone WRW						€
Kavels Z – Overig						€
Kavels N – zone WRW						€ 5.1.2b
Kavel N1						€
Kavels N - Overig						€
11I – Teleport						
Kavel E	OGA					
Kavel H	€ 5.1.2b					
Kavel J	OGA					
Kavel L	€ 5.1.2b					
Kavel O	€					
Kavel O2	OGA					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					m² kavel
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
C. Westerpark						
C13 – Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt						
13g – Westergasfabriekterrein	€					
C14 – Staatsliedenbuurt	€ 5.1.2b					
14f – Van Hallstraat e.o.	€					
C15 – Centrale Markt	OGA					
15c – Van Slingelandtstraat e.o.		€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
C16 – Frederik Hendrikbuurt	€ 5.1.2b					
Houthavens						
UF1 – Houthavens - bedrijvengebied	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
UF2 – Houthavens - droge gebied	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
UF3 – Houthavens - natte gebied	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
D. Oud-West						
D17 – Da Costabuurt	€					
D18 – Kinkerbuurt	€					
D19 – Van Lennepbuurt	€ 5.1.2b					
D20 – Helmersbuurt	€					
D21 – Overtoomse Sluis	€					
21b – Vondelparkstrook	OGA					
D22 – Vondelbuurt	OGA					
22b – Vondelparkstrook	OGA					
22a – Tesselschadestraat e.o.	€ 5.1.2b					
G. Zeeburg						
G31 – Indische Buurt West	€					
G32 – Indische Buurt Oost	€ 5.1.2b					
G33 – Oostelijk Havengebied						
33c – 33g	€ 5.1.2b					
33c – Kop Java-eiland	OGA					
33a – Piet Heinkade	€					
33a,b – Oostelijke Handelskade	€					
33h,i,j – Cruquiusweg / Zeeburgerpad	€ 5.1.2b	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
33h – Veemarktterrein	€	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					m² kavel
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
H. Bos en Lommer						
H36 – Sloterdijk						
36a Haarlemmerweg	€ 5.1.2b					
H37 – Landlust	OGA					
37a – Den Brielstraat / Nieuwpoortstraat e.o.	€	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
37c – Bos en Lommerplein incl. bruggebouw	€					
37c – Krelis Louwenstraat e.o.	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
H38 – Erasmuspark	€					
H39 – De Kolenkit	€					
J. De Baarsjes						
J40 – De Krommert	€					
J41 – Van Galenbuurt	€					
41d – Jan van Galenbad e.o.	€ 5.1.2b					
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	€					
N63 – Tuindorp Buiksloot	€					
N64 – Nieuwendammerdijk / Buiksloterdijk	€					
N65 – Tuindorp Oostzaan	€ 5.1.2b					
65c – Klaprozenweg – Noord	€	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
65d – Zijkanaal I	€	€	€	€	€	€
N66 – Oostzanerwerf	€					
66e – Noorder IJ-plas	OGA					
N67 – Kadoelen	€					
N68 – Nieuwendam-Noord	€					
N69 – Buikslotermeer	€					
Buikslotermeerplein	€ 5.1.2b					
Centrale Zone Noord	€					
Buikslotermeerpark	€					
N70 – Banne Buiksloot	€					
Zie volgende pagina voor vervolg stadsdeel Noord						

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					m² kavel
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
N. Noord *(vervolg)*						
N71 – Buiksloterham / Cornelis Douwesterrein						
71b – Overhoeks	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
71a,c – Buiksloterham						
Bedrijventerrein	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	€ 5.1.2b
Transformatiegebied werken – wonen	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Transformatiegebied wonen – werken	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
NDSM-werf						
NDSM Oost	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
NDSM Noord	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
NDSM Zuid	€ 5.1.2b					
71O – Cornelis Douwes 3	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
71P – Cornelis Douwes 2 – Zuid	OGA	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
71Q – Cornelis Douwes 2 – Noord	OGA	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
71R – Cornelis Douwes 1 – Zuid	OGA	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
71S – Cornelis Douwes 1 – Noord	OGA	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
71T – Cornelis Douwes 0 – Zuid	OGA	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
71U – Cornelis Douwes 0 – Noord	OGA	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
71V – Grasweg	OGA					€ 5.1.2b
N72 – Nieuwendammerham	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
72A – Aambeeldstraat	OGA					
72B – Gemboterrein	OGA					
P. Geuzenveld/Slotermeer						
P75 – Spieringhorn	€ 5.1.2b					
P76 – Slotermeer – noordwest	€ 5.1.2b					
P77 – Slotermeer – zuidwest	€ 5.1.2b					
P78 – Geuzenveld	€ 5.1.2b					
P79 – Eendracht	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					m2 kavel
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
Q. Osdorp						
Q80 – Lutkemeer / Ookmeer	OGA					
Lutkemeer	OGA	OGA	OGA	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Q81 – Osdorp – Oost	OGA					
Q82 – Osdorp – Midden	€					
Q83 – De Punt	€ 5.1.2b					
83b – Bedrijvencentrum Osdorp	€	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Q84 – Middelveldsche Akerpolder / Sloten	€					
84d – Slimmeweg / dorp Sloten	OGA	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
R. Slotervaart/Overtoomse Veld						
R85 – Slotervaart	€					
O.Heldringstraat / J.Veltmanstraat	€					
Station Lelylaan Westzijde	€ 5.1.2b	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
87c/87d – Vlaardingenlaan / H.Sneevlietweg	OGA					
87e – Riekerhaven	OGA					
87f – Station Lelylaan / Schipluidenlaan	OGA					
R88 – Sloter-/Riekerpolder						
88a – IBM-terrein	€ 5.1.2b			€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
88b – Riekerpolder						
Kavel BK 2-5	€ 5.1.2b					
Kavel BK 1+7	€ 5.1.2b					
Tweede fase: D-strook en E-strook	€					
88c – Oude Haagseweg	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
88h,i – Sloterzoom	€ 5.1.2b					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					m² kavel
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
T. Zuidoost						
T92 – Amstel III / Centrumgebied Zuidoost						
92a – Centrumgebied Zuidoost	OGA					
92b – A-strook	€ [redacted]					
Hogehilweg e.o.	€ [redacted]					
B-strook Noord	€ [redacted]					
B-strook Zuid	€ [redacted]	OGA	OGA	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
92c – C-strook	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
D-strook	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
92d – Paasheuvelweggebied	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
Station Holendrecht e.o.	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
T93 – Bijlmer Centrum						
93c – D- en F-buurt	€ [redacted]					
93f,g – H-Buurt	€ [redacted]					
93e – Bijlmerdreef Noordwest	€ [redacted]					
T94 – Bijlmer Oost						
E-, G- en K-buurt	€ [redacted]					€ [redacted]
T95 – Gaasperplas e.o.	OGA					
T96 – Gaasperdam West	OGA					
T97 – Gaasperdam Oost	OGA					
T98 – Driemond	OGA					
U. Oost / Watergraafsmeer						
U27 – Wibautstraat	OGA					
27a – Rioolgemaal/Amstelcampus	€ [redacted]					
27c – HTS-terrein/Parooltoren	€ [redacted]					
U28 – Oosterparkbuurt	€ [redacted]					
28a – Rioolgemaal/Amstelcampus	€ [redacted]					
U29 – Dapperbuurt	€ [redacted]					
29c – Oosterspoorplein	€ [redacted]					
29c – Polderweggebied	€ [redacted]	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
U30 – Transvaalbuurt	€ [redacted]					
Zie volgende pagina voor vervolg stadsdeel Oost/Watergraafsmeer						

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					m² kavel
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
U. Oost / Watergraafsmeer (vervolg)						
U55 – Frankendael						
55a,b	€ 5.1.2b					
Amstelstation e.o.	OGA					
Prins Bernhardpark	OGA					
U56 – Middenmeer						
56a-g	€					
Helmholzstraat e.o.	€ 5.1.2b					
U57 – Betondorp	€					
U58 – Amstel Businesspark						
58a – De Omval	OGA					
58b – Amstel Businesspark Noord	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
58b – Amstel Businesspark Zuid	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
58c – Overamstel	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
58d – Amstel II	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
58e – Amstelglorie – Sportpark Overamstel	OGA					
Amstel II Gemeente Ouder-Amstel	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 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						
44a – e	€					
44f	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
V45 – Schinkelbuurt	€					
45b – Havenstraat – Karperweg	€	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
V46 – Willemspark	€					
V47 – Museumkwartier	€ 5.1.2b					
47h – Museumplein e.o.	€					
47e – Breitnerstraat – Hiltonhotel	€					
Zie volgende pagina voor vervolg stadsdeel Oud-Zuid						

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					m² kavel
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
V. Oud-Zuid (vervolg)						
V48 – Stadionbuurt						
48a,b,c	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
48d,f – Omgeving Olympisch Stadion	OGA					
48e – Omgeving IJsbaanpad	€ 5.1.2b					
V49 – Apollobuurt						
49c – Apollolaan	€ 5.1.2b					
49c – W. Witsenstraat – Hiltonhotel e.o.	€					
49b, e, f	€ 5.1.2b					
Apollolaan (49a,b)	€ 5.1.2b	€	€	€	€	€
49a zuidelijk vh Zuideramstelkanaal	€	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
V50 – Duivelseiland	€ 5.1.2b	€	€	€	€	€
W. Zuideramstel						
W52 – Scheldebuurt						
52 a-d	€					
52f	€ 5.1.2b					
52f – Kop Zuidas	€					
52e – RAI	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
W53 – IJsselbuurt	€					
W54 – Rijnbuurt	€ 5.1.2b					
Amsteldijk	€					
W59 – F. Roeskestraat	€ 5.1.2b					
Dok West, Rechtbank	OGA					
Dok Midden, Atrium	OGA					
Dok Midden, WTC	OGA					
Dok Oost, Beatrixpark	OGA					
W90 – Buitenveldert-West	OGA					
Dok Zuid	OGA					
Vrije Universiteit	OGA					
Mahler	OGA					
Jollenpad	OGA					
Schippersinternaat	OGA					
Gelderlandplein	OGA					
W91 – Buitenveldert-Oost	OGA					
Drenthepark West	OGA					
Drenthepark Oost	OGA					
De Klencke	OGA					

Kantoorlocaties en bedrijventerreinen						
	Grondprijs per m² bvo (excl. BTW)					m² kavel
	kantoorterreinen			bedrijventerreinen		
Aandeel kantoorvloeroppervlak maximaal	100%	70%	60%	50%	40%	30%
IJburg						
G34 – Zeeburgereiland	OGA					
G35 – 35a Steigereiland – bedrijventerrein	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
35d Haveneiland West	€ 5.1.2b					
Haveneiland Oost	€					
35c Rieteilanden	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
G51 – 51d Centrumeiland	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
G74 – Middeneiland, Strandeiland, Buiteneiland	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA	OGA
Zuidelijke IJ-oevers						
A – Oosterdokseiland						
Zuidzijde	OGA					
Noordzijde	OGA					
B – Centraal Stationseiland						
Stationsplein	€					
De Ruyterkade	€ 5.1.2b					
C – Westelijk Stationseiland	€					
D – Westerdokseiland						
Kop Westerdokseiland	€					
Spoorzijde	€ 5.1.2b					
Oeverzijde	€					

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2008

4 Commerciële ruimte binnen woonmilieu

Omschrijving

Onder een *commerciële ruimte binnen woonmilieu* wordt verstaan een ruimte die niet is gelegen binnen een concentratie van commerciële ruimten, zoals 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 grondprijsbepaling voor horeca-ruimten is in hoofdstuk 5 opgenomen.

De publiekrechtelijke aanduiding bedrijfsruimte staat een veelheid aan invullingen toe. Bij de privaatrechtelijke vastlegging in een erfpachtovereenkomst zijn verschillende bestemmingsomschrijvingen mogelijk: bedrijfsruimte, 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 (minder dan 50% aandeel kantooropp)	€ 148 per m² bvo
Winkelruimte en kantoorruimte (meer dan 50% kantooroppervlak)	€ 346 per m² bvo
Winkelruimte en kantoorruimte (meer dan 50% kantooroppervlak) gelegen in de Westelijke Tuinsteden, stadsdelen Noord en Zuidoost	€ 231 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 2005 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 K per stadsdeel met kleuren een onderscheid gemaakt. De oranje gebieden kunnen als woonmilieu gekenmerkt wordt, waarbij de bovengenoemde grondprijzen voor bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte van toepassing zijn. De niet-ingekleurde 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 afdeling Vastgoedadvisering voor een passende grondprijs.

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 § 1.2.

Bestaande rechten

Bij uitbreidingen van bedrijfsruimte waar het kantooroppervlak maximaal 50% van het totale bruto vloeroppervlak betreft, mogen erfpachters, gerekend vanaf 01-01-1998, eenmalig of in meerdere etappes uitbreiden tot een maximum van **15 m² gbo (17 m² bvo)**, 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.
Nota bene:

- Horizontale uitbreidingen van het gbo en garage die ten koste gaan van onbebouwd terrein (tuin) worden berekend volgens de regels van een bestemmingswijziging.
- Bij een substantiële wijziging is depreciatie op de grondwaarde niet van toepassing is, maar kan op basis van *maatwerk* een compensatie worden gegeven voor de relatief hoge bouwkosten van een kleinschalige uitbreiding.

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.5.

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 § 1.4.

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- en explosiegevaarlijke 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 showroom kan voorkomen in combinatie met 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 afdeling Vastgoedadvisering.

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 afdeling Vastgoedadvisering.
- 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% kantoorvloeroppervlakte
- Bouwmarkten/meubels:
  - vestigingen ≤ 5.000 m² bvo: € 311 per m² bvo
  - vestigingen > 5.000 m² bvo: advies afdeling Vastgoedadvisering
- Tuincentra: advies afdeling Vastgoedadvisering
- 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 afdeling Vastgoedadvisering.

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 afdeling Vastgoedadvisering.

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	€ 346 tot € 1.050 per m² bvo
Wijkniveau	€ 574 tot € 1.680 per m² bvo
Stadsdeelniveau	€ 1.200 tot € 7.500 per m² bvo
Kernwinkelapparaat	€ 2.200 tot € 23.500 per m² bvo
Perifere detailhandel	€ 227 tot € 750 per m² bvo
Grootschalige detailhandel	Advies OGA
Showroom	Advies OGA

5.2 Café en restaurant

Omschrijving

De afkorting horeca staat voor "hotel, restaurant en café". In het grondprijsbeleid is een onderscheid gemaakt in twee hoofdgroepen, enerzijds 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 afdeling Vastgoedadvisering.

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 afdeling Vastgoedadvisering.

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 afdeling Vastgoedadvisering.

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)
☆☆☆	€ 330 tot € 535 per m² bvo
☆☆☆☆	€ 395 tot € 715 per m² bvo
☆☆☆☆☆	€ 495 tot € 850 per m² bvo

Voor hotels met een, twee of geen sterren kan geen indicatieve bandbreedte gegeven worden, omdat deze in Amsterdam slechts 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 afdeling Vastgoedadvisering.

Grondprijs congresruimte

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

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 § 1.2. 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 § 1.5.

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 § 1.4.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2008

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 afdeling Vastgoedadvisering.

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 wordt voor onbebouwde ruimte (m² kavel) een gereduceerde grondprijs in rekening gebracht. Zie voorbeeld pagina 70.
Bij toepassing van deze factor moet de afdeling Vastgoedadvisering 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 § 1.2.

Bestaande rechten

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.5.

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 § 1.4.

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 (niet-zijnde kantoor), 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. Zie grondprijs zendmasten op pagina 70.

Stadsdeelkantoren

Stadsdeelkantoren worden in beginsel behandeld als normale kantoorruimte met daarbij behorende grondprijzen. Slechts voor die onderdelen van een stadsdeelkantoor die een specifiek publiek karakter hebben, zoals de raadszaal, de trouwzalen, en de balieruimten, is het mogelijk de bestemming sociaal-maatschappelijke voorziening te gebruiken.

Grondprijs overige functies

Voor alle overige functies geldt stadsbreed een standaardgrondprijs van € 148 per m² bvo (prijspeil 2008). 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 bvo (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 wordt er voor minder onbebouwde ruimte (m² kavel) een grondprijs in rekening gebracht.

Voorbeeld
Een schoolgebouw van in totaal 800 m² bvo staat op een kavel van 1000 m². Het schoolgebouw bestaat uit twee bouwlagen van elk 400 m² bvo. De onbebouwde ruimte is 600 m². Voor de onbebouwde ruimte wordt nu geen 1000 m² -/- 400 m² = 600 m², maar 1000 m² -/- 800 m² = 200 m² in rekening gebracht.

Bij toepassing van deze kortingsfactor moet de afdeling Vastgoedadvisering 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 en meer
Lagenfactor	1,0	0,925

Grondprijs zendmasten

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 € 8.657 exclusief BTW. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.
Let op: Voor zendmasten op een bestaand erfpachtrecht (al dan niet op het gebouw) wordt geen grondprijs in rekening gebracht. In een dergelijk geval is dus ook geen sprake van een bestemmingswijziging.

Grondprijs reclamemasten

Voor reclamemasten gelden maatwerk-grondprijzen. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

Grondprijs windmolens

Voor windmolens gelden maatwerk-grondprijzen. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vastgoedadvisering.

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 § 1.2.

Bestaande rechten

Een uitgebreide beschrijving van de algemene rekenregels bij bestaande erfpachtrechten is gegeven in § 1.5.

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 § 1.4.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2008

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. Parkeren is een zelfstandige functie, die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is. Binnen het grondprijsbeleid is het parkeren dan ook als een aparte bestemming bestempeld, waarvoor specifieke grondprijzen gelden. Binnen de bestemming parkeren worden de volgende hoofdfuncties onderscheiden:

1. parkeren ten behoeve van sociale woningbouw;
2. parkeren ten behoeve van marktsector woningbouw;
3. parkeren ten behoeve van kantoren en kantoorachtig gebruik (> 50% kantoor);
4. parkeren ten behoeve van overige commerciële functies;
5. parkeren ten behoeve van niet-commerciële functies;
6. zelfstandige parkeervoorzieningen (dit zijn parkeervoorzieningen die als op zichzelf staand object worden geëxploiteerd en waarin parkeerplaatsen worden verhuurd en/of verkocht aan (deels) willekeurige gebruikers).

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, inpandig
  hieronder wordt verstaan een parkeervoorziening op maaiveld, die zich bevindt in een gebouw, dat ook voor andere bestemmingen dan parkeren gebruikt wordt.
- half verdiept parkeren, inpandig
  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.
- geheel verdiept parkeren, inpandig
  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 afdeling Vastgoedadvisering van het OGA. 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. In de bestuurlijke besluitvorming dient het toekennen van een bijdrage als apart beslispunt opgenomen te worden. Het criterium "stedenbouwkundige noodzaak" is nader uitgewerkt in het toetsingskader Noodzaak Gebouwd Parkeren (dit is op 6 juli 2004 vastgesteld door B&W). 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 is bij het OGA verkrijgbaar.

Grondprijs marktsector meergezinswoningen

De grondprijs voor parkeervoorzieningen bij meergezinswoningen in de marktsector komt op residuele wijze tot stand. Bij markthuurwoningen 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 van *éénlaags geheel verdiepte en traditioneel ontsloten parkeerkelders* zich bevinden. Hierbij is overigens uitgegaan van verkoop van parkeerplaatsen.

	marktwaarde (VON)	**stichtingskosten (excl. BTW)**
Centrum, Oud-Zuid, Zuideramstel	€ 35.000 - € 100.000	€ 5.1.2b – € *
Bos en Lommer, De Baarsjes, Oostelijk Havengebied, Oost/Watergraafsmeer, Oud-West, Westerpark, IJburg, Zuidelijke IJ-oever, Zeeburg	€ 18.000 - € 55.000	€ 5.1.2b – € *
Geuzenveld-Slotermeer, Noord, Osdorp, Slotervaart, Zuidoost	€ 15.000 - € 35.000	€ 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

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 ongebouwde parkeerplaatsen 'in de open lucht' zijn nog lager: deze plaatsen zullen echter 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

Indien het parkeren geen zelfstandige functie is wordt er geen aparte grondprijs berekend. Dit is doorgaans het geval bij eengezinswoningen, waarbij op eigen erf wordt geparkeerd. Woning en parkeerplaats worden in dat geval als geheel aangeboden, de waarde van de parkeerplaats maakt onderdeel uit van de VON-

prijs van de woning. De grondwaarde voor de parkeerplaats wordt niet apart bepaald. Ditzelfde geldt voor drive-inwoningen, waarbij de parkeerplek tot het bvo wordt gerekend.

Grondprijs sociale huurwoningen

Uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen voor de sociale huurwoningen op maaiveld worden gerealiseerd. Voor deze parkeerplaatsen wordt dan geen grondprijs in rekening gebracht.

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 van een *éénlaagse geheel verdiepte en traditioneel ontsloten parkeerkelders* zich bevinden.

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

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

Bovenstaande 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 met een kantooraandeel 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 afdeling Vastgoedadvisering van het OGA.

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 met de afdeling Vastgoedadvisering.

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 € 30 per m² bedraagt. Voor ondergrondse parkeervoorzieningen wordt de huurwaarde bepaald zoals die bij een vergelijkbaar kantoor zou gelden en aan de hand van deze huurwaarde de grondprijs bepaald.

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 met de afdeling Vastgoedadvisering van het OGA.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Bijlagen

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2008

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 C).

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 afdeling Vastgoedadvisering van de afdeling Vastgoedadvisering. Voor het correct afhandelen van een adviesaanvraag is het belangrijk dat de medewerker van de afdeling Vastgoedadvisering 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 en/of markt) 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 en/of markt) 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 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 en/of markt) 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.

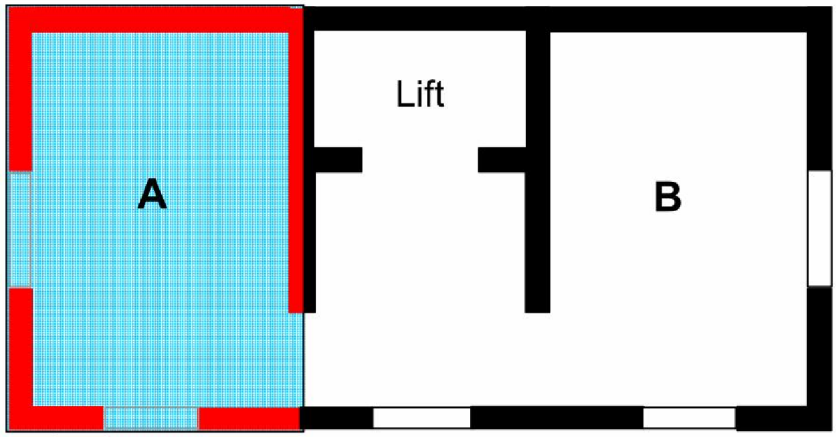
Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2008

Bijlage C Bruto vloeroppervlak (bvo)

Algemene definitie

Het bruto vloeroppervlak van een woning wordt in Amsterdam bepaald conform de NEN-2580.
Het bruto vloeroppervlak van een ruimte is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen[6].
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 groter dan 4 m^2 wordt niet meegerekend voor het bruto vloeroppervlak.
Bij het bepalen van de grenzen van de oppervlakte wordt een incidenteel in- of uitspringend bouwdeel genegeerd als deze oppervlakte kleiner is dan 0,5 m^2.



Het bruto vloeroppervlak van ruimte A

Bepaling totale bruto vloeroppervlak

Het totale BVO van een project wordt bepaald door de som van:

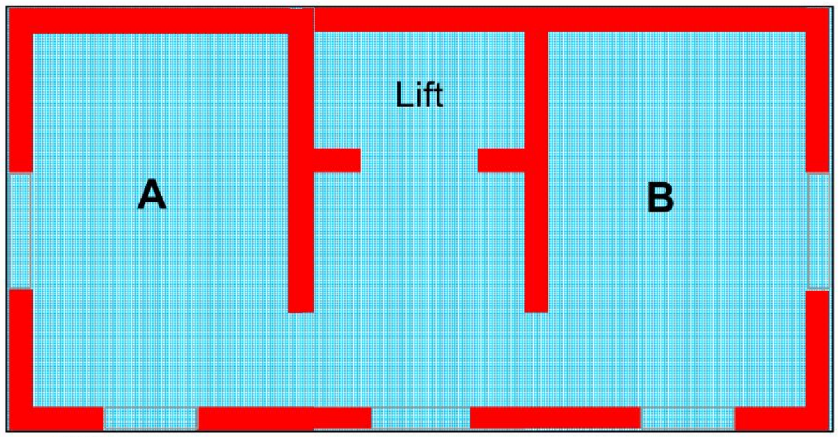
- BVO van een gebouw
- BVO van de overdekte buitenruimte
- BVO van de niet-overdekte buitenruimte

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.

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

De oppervlakte van gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet-gesloten galerijen, dakterrassen enz. wordt niet tot de 'BVO van een gebouw' gerekend, maar tot het daarvan losstaande begrip 'BVO van overdekte buitenruimten' van een gebouw dan wel 'BVO van niet-overdekte buitenruimten' van een gebouw.



Het bruto vloeroppervlak van het gebouw

BVO overdekte buitenruimten van een gebouw

Om het bruto vloeroppervlak van de gebouwgebonden overdekte buitenruimten te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle overdekte buitenruimten bij elkaar opgeteld. Buitenruimtes op de begane grond onder balkons, galerijen of poorten worden NIET tot de BVO gerekend.

BVO niet-overdekte buitenruimten van een gebouw

Om het bruto vloeroppervlak van de gebouwgebonden niet-overdekte buitenruimten te bepalen, worden de verschillende bruto oppervlakten van alle niet-overdekte buitenruimten bij elkaar opgeteld. Buitenruimten op de begane grond worden NIET tot de BVO gerekend.

Bijlage D Gebruiksoppervlak (gbo)

Algemene definitie

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt in Amsterdam bepaald conform de NEN-2580[7]. De 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.

Buitenruimten, alleen van buiten de woning toegankelijke bergruimten, bergingsboxen en stallingsruimten als garages en gemeenschappelijke fietsenbergingen behoren niet tot de woonfunctie en blijven buiten beschouwing.

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

[7] Bij twijfel over de manier van het bepalen van het bruto vloeroppervlak is de NEN 2580/4.5 maatgevend.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2008

Bijlage E Referentiemodellen en stichtingskosten woningbouw nieuwbouw

Referentiemodellen

Voor een inschatting van de stichtingskosten van een nieuwbouwwoning zijn door het OGA in totaal 15 referentiemodellen ontwikkeld. Elk referentiemodel kent zijn eigen stichtingskosten.

Eengezinswoningen

Voor eengezinswoningen zijn 6 referentiemodellen ontwikkeld:
Rijtjeswoning bestaande uit 2 lagen en plat dak

- Rijtjeswoning bestaande uit 2 en een halve laag en plat dak **(dit is tevens de referentie voor bestaande woningbouw)**
- Rijtjeswoning bestaande uit 2 lagen en schuine kap
- Herenhuis bestaande uit 3 en halve laag
- Twee onder 1 kap woning
- Bebo (beneden-bovenwoning) bestaande uit 3 en halve laag

Kanttekening: Voor **vrijstaande woningen** dient altijd een grondprijsadvies te worden gevraagd bij de afdeling Vastgoedadvisering van het OGA.

Meergezinswoningen

Voor meergezinswoningen zijn 9 verschillende referentiemodellen ontwikkeld:

- Rechthoekig gebouw maximaal 4 lagen galerij ontsloten
- Rechthoekig gebouw maximaal 4 lagen portiek ontsloten
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen galerij ontsloten
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen portiek ontsloten **(dit is tevens de referentie voor bestaande woningbouw)**
- Rechthoekig gebouw 5 tot en met 7 lagen driespanner ontsloten (3 woningen per trappenhuis)
- Toren 5 tot en met 7 lagen
- Rechthoekig gebouw 8 tot en met 11 lagen galerij ontsloten
- Rechthoekig gebouw 8 tot en met 11 lagen portiek ontsloten
- Toren 8 tot en met 11 lagen

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

Uitgangspunten

Voor zowel meergezins- als eengezinswoningen geldt een aantal algemene uitgangspunten.

1. De referentiemodellen zijn fictieve modellen. Dit geldt voor de gestapelde bouw in iets sterkere mate dan voor de laagbouw. De gekozen projecten zijn technisch realiseerbaar, maar dienen in de gebruikte systematiek uitsluitend ter bepaling van de stichtingskosten en de bijbehorende grondkosten.
2. De kwaliteit waar van uitgegaan wordt is het gemiddelde kwaliteitsniveau zoals aangetroffen in de gerealiseerde projecten in Amsterdam. Uiteraard is de wettelijke kwaliteit (omschreven in het Bouwbesluit) van toepassing.
3. De kwaliteit is gerelateerd aan de hoogte van de vrij-op-naam prijs. Bij een stijging of daling van de vrij-op-naam prijs zal ook het kwaliteitsniveau veranderen. De kwaliteitsstijging of -daling wordt verder niet inhoudelijk omschreven.
4. De woningen zijn standaard ingericht met individuele (verwarmings)installatie(s), keukenblok en sanitair. Indien van toepassing is de kap ingericht.
5. Voor alle referenties geldt dat de gekozen uitgangspunten, zoals afmetingen (beukmaten, verdiepingshoogten etc.), locatie, projectgrootte en woninggrootte, gebaseerd zijn op veel in de praktijk voorkomende situaties. Normaal gesproken zullen afwijkingen van deze uitgangspunten binnen het project opgelost moeten worden.

Berging
Bergingen worden altijd meegenomen in de stichtingskostenberekening.

De laagbouwreferenties zijn voorzien van een separate buitenberging. Deze wordt niet in de totale BVO-berekening meegenomen.

Ook bergingen in woongebouwen worden in de OGA-systematiek NIET tot het totale BVO gerekend indien deze worden gerealiseerd in de parkeergarage. Dit is het uitgangspunt voor alle meergezinswoningen m.u.v. de modellen tot en met 4 lagen. Voor de referenties tot en met 4 lagen is het uitgangspunt dat de bergingen op de begane grond in het woonblok worden gerealiseerd en behoort de berging tot het BVO van het gebouw. Bij meergezinswoningen bedraagt de netto grootte van de bergingen 5% van het gbo.

Buitenruimte
De buitenruimte wordt altijd meegenomen in de stichtingskostenberekening.

Bij de laagbouwreferenties wordt de buitenruimte niet in de totale BVO-berekening opgenomen.
Bij woongebouwen wordt de buitenruimte WEL tot het totale BVO gerekend. De netto grootte van de buitenruimte bedraagt in de meergezinswoningen 5% van het gbo.

Parkeren
De parkeervoorzieningen zijn niet meegenomen in de stichtingskosten van de eengezinswoningen en meergezinswoningen.

Bij eengezinswoningen is het uitgangspunt dat parkeren op maaiveld plaatsvindt. Bij meergezinswoningen is het parkeren in combinatie met de bergingen onder het bouwblok opgelost met uitzondering van de modellen tot en met 4 lagen. Voor de referenties tot en met 4 lagen is het uitgangspunt dat parkeren op maaiveld plaatsvindt.

Plint
Het uitgangspunt is dat **de plint** van alle referentiemodellen de bestemming wonen heeft (bergingen tbv. woningen behoren ook tot de woonfunctie)
Indien in de plint echter niet-wonen bestemming(en) worden gerealiseerd, zullen de stichtingskosten van alle bovenliggende woningen met de volgende bedragen worden verhoogd. De bedragen zijn inclusief BTW:

- categorie 4 lagen € [redacted] - per m^2 gbo
- categorie 5 tot 7 lagen € 5.1.2b - per m^2 gbo
- categorie vanaf 8 lagen € [redacted] - per m^2 gbo

Deze stichtingskosten moeten worden opgeteld bij de stichtingskosten zoals opgenomen in de normtabellen.

Geluidwerende voorzieningen
Indien woningen worden gerealiseerd op een geluidsbelaste locatie moet rekening worden gehouden met extra stichtingskosten die samenhangen met geluidwerende voorzieningen. In de tabel hieronder worden gemiddelde meerkosten *per woning* bij verschillende geluidsbelastingen gegeven. Deze toeslag moet worden meegenomen in de stichtingskosten van de woning en leidt dus tot een lagere grondprijs per woning. De hieronder gegeven meerkosten zijn inclusief BTW.

Geluidsbelasting op de gevel	**Meerkosten per woning**
Van 55 dB(A) tot 60 dB(A)	€ 5.1.2b,-
Van 60 dB(A) tot 66 dB(A)	€ [redacted],-
Van 66 dB(A) tot 68 dB(A)	€ 5.1.2b,-
Van 68 dB(A) tot 70 dB(A)	€ [redacted],-
(meerkosten op stichtingskostenniveau inclusief btw)	

EnergiePrestatieNorm
De wettelijk vastgestelde EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC) is in de berekening van de stichtingskosten meegenomen.

Aanneemsom en bijkomende kosten

De stichtingskosten worden gevormd door de aanneemsom en de bijkomende kosten. Tot de aanneemsom behoren de kosten die de aannemer in rekening brengt voor het bouwen van een bouwwerk (inclusief materiaal). De bijkomende kosten zijn de overige kosten die worden gemaakt om een bouwwerk te ontwikkelen. Dit zijn onder andere de adviseurkosten zoals het architectenhonorarium, notariskosten, de aansluitkosten nutsvoorzieningen, leges voor de bouwvergun-

ning, kosten van het Garantie Instituut Woningbouw, renteverlies van de bijkomende kosten, verkoop- en advertentiekosten, algemene kosten projectontwikkeling en winst en risico.

De stichtingskosten worden jaarlijks geactualiseerd. Daarin wordt specifiek rekening gehouden met de zgn. Amsterdamse situatie (o.a. architect, aansluitkosten).

Rol van de Grondbank

In de stichtingskostenopzet die als basis dient voor de normgrondprijzen, is geen post opgenomen voor kosten die samenhangen met het geschikt maken van de grond voor het beoogde gebruik (bijvoorbeeld: bodemsaneringskosten).
Gangbaar is dat grond bij uitgifte in erfpacht geschikt voor gebruik wordt geleverd. De erfpachter hoeft dus geen kosten te maken om de grond geschikt te maken en er is geen aanleiding om in de opzet van de normstichtingskosten met dergelijke kosten rekening te houden.
In gevallen waarin geen sprake is van 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 door middel van een expliciet daarvoor bestemde bijdrage.

Bijlage F Stichtingskosten kantoren

Uitgangspunten
Bij de berekening van de normkosten van kantoren is uitgegaan van vijf kwaliteitssegmenten, namelijk:

- basisniveau;
- middenniveau;
- subtopniveau;
- topniveau;
- excellent (Zuidas-kwaliteit).

Hieronder wordt voor drie segmenten voor een aantal onderdelen aangegeven wat het kwaliteitsniveau is.

Omschrijving	Basisniveau	Middenniveau	Excellent
Vloerbelasting	400 kg/m²	5%: 1.000 kg/m²	20%: 1.000 kg/m²
Overspanning vloeren	7,20 m[1]	7,20 m[1]	Kolomarm
Gevel (dicht)	Metselwerk	Metselwerk (luxe)	Natuursteen
Gevel (open)	(Hard)houten kozijnen	Aluminium kozijnen	Klimaatgevel
Verdiepingshoogte	3,60 m[1]	3,60 m[1]	3,70 m[1]
Trappen	Prefab standaard	Prefab standaard	Afwijkende vomgeving
Traphekken	Staal (gecoat)	Staal (gecoat) met glas	RVS met glas, zonder balusters
Trapafwerking	Vloerbedekking	Kunststeen	Hout/natuursteen
Afwerking kantoor:			
- vloeren	Cementdekvloer	Cementdekvloer	Computervloer
- wanden	Brander Crystal	Branderbriljant	Glasvlies en saus
- plafond	Syst. 600 x 1200	Bandraster	Metalen panelen
Afwerking toiletten:			
- vloeren	Tegels 150 x 150	Tegels 200 x 200	Hardsteen
- wanden	Tegels 150 x 150	Duurder tegelwerk	Natuursteen
- plafond	Gipsvinyl	Gipsvinyl	Gips met schuurwerk
Zonwering	Handmatig	Centraal, elektrisch	Lamellen in klimaatgevel
Installaties:			
- verwarming	Radiatoren	Radiatoren	Luchtverwarming
- luchtbehandeling	VAV-inductie op basis buitentemperatuur	VAV-inductie, beperkt individueel regelbaar	Inductie in plafond, individueel regelbaar
- warmtelast	40 W/m²	45 W/m²	55 W/m²
- armaturen	HF-armaturen	TL-5 armaturen	TL-5 armaturen met daglichtregeling
- sprinkler	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
- flexibiliteit elektra	Geen	Verhoogde vloer	Computervloer

Voor de hogere segmenten wordt naast een hogere kwaliteit van de materialen, installaties, enzovoorts, ook uitgegaan van meer open gevel, en in verhouding

meer geveloppervlakte (ruimte voor afwijkende gebouwvorm) en meer open ruimtes (schalmgaten en vides) in het gebouw. De exellent- kwaliteit moet gezien worden als extreem, zowel in de keuzes van materiaal als gebouwvorm. Deze kwaliteit zal alleen gerealiseerd worden op absolute toplocaties. De segmenten zijn in de praktijk niet strak afgebakend, 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		% - %	€ - €
Midden	€ 160 - € 225		% - %	€ - €
Subtop	€ 225 - € 365		% - %	€ - €
Top			% - %	€ - €
Exellent	vanaf €		% - %	€ - €

Bijlage G Overdrachtsbelasting en BTW

Algemeen

Hoofdregel Overdrachtbelasting

1. *Juridische leveringen* van onroerende zaken of beperkte rechten (erfpachten) zijn belast met overdrachtsbelasting tenzij die levering met BTW belast is.
2. *Economische leveringen* van onroerende zaken of beperkte rechten (erfpachten) zijn belast met overdrachtsbelasting; indien echter de economische levering betrekking heeft op een BTW-belaste uitgifte, dan kan op grond van samenloop van belastingen vrijstelling van de overdrachtsbelasting worden verkregen[8].

Het op een uitgifte van toepassing zijnde fiscale regime heeft aanzienlijke financiële gevolgen voor zowel de gemeente als de erfpachter. Met overdrachtsbelasting belaste uitgiften hebben namelijk tot gevolg, dat de op de uitgeefbare kavels

---

[8] **Econoom en BTW**

Sinds de uitspraak van de Hoge Raad in 2002 bestaat er discussie over de vraag of een economische levering van een beperkt zakelijke recht ook als levering voor de BTW kwalificeert.

Op 4 juli 2006 heeft de Belastingdienst Amsterdam schriftelijk aan de gemeente bevestigd, dat hij feitelijke levering van een terrein vooruitlopend op de vestiging van erfpacht als economische levering voor de BTW aanvaardt mits daarbij de volgende voorwaarden strikt in acht worden genomen:

1 De levering:
   a. heeft betrekking op een bouwterrein of nieuw vervaardigde onroerende zaak waarvan,
   b. de grondwaarde is gelijk aan de (WEV) èn tenminste gelijk aan de kostprijs;

2 de economische levering vindt plaats op grond van een obligatoire overeenkomst; dat wil zeggen dat de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk is geaccepteerd en met een uitgiftebesluit (bestuurlijk) is bekrachtigd,

3 de economische levering door de gemeente aan de erfpachter/ontwikkelaar dient vastgelegd te worden in een proces verbaal van overdracht, dat door zowel door de gemeente als door de erfpachter/ontwikkelaar is ondertekend.

4 de erfpachter/ontwikkelaar is verplicht het terrein feitelijk in gebruik te nemen; met het terrein worden alle risico's aan de erfpachter/ontwikkelaar overgedragen en komen alle op het terrein vallende baten en lasten te zijner gunste respectievelijk laste.

Deze richtlijn geldt tot nader order en wordt opgevolgd door hetzij een vaststellingsovereenkomst tussen de Belastingdienst en de gemeente hetzij door een overgangsregeling indien op grond van nieuwe regelgeving economische leveringen bij erfpacht niet langer als BTW-belaste levering kwalificeren.

drukkende inkoop-BTW niet in aftrek kan worden gebracht. Voor BTW-aftrek gerechtigde erfpachter (ontwikkelaar/ondernemers) betekent overdrachtsbelasting als regel een extra kostenpost, die maar zeer beperkt kan worden doorberekend. BTW-belaste uitgiften hebben daarom zowel gemeente als voor de erfpachter vrijwel altijd de sterke voorkeur.

Overdrachtsbelasting of BTW

Zoals hiervoor gesteld is Overdrachtsbelasting de norm en BTW de uitzondering. Erfpachtuitgiften zijn alleen dan belast met BTW als die aan de volgende criteria voldoen:

- de uitgifte betreft een *bouwterrein*[9] of *nieuw vervaardigde onroerende zaak*[10];
- de grondwaarde is gelijk aan de zogenaamde *Waarde Economisch Verkeer*[11] (WEV) èn tenminste gelijk aan de kostprijs van de uit te geven zaak.

Wordt aan deze criteria niet voldaan, dan blijft de levering van de erfpacht belast met overdrachtsbelasting.

Belastbaar feit

Belasting (BTW of Overdrachtsbelasting) wordt geheven bij de levering van een erfpacht of de mutatie daarvan. Dat kan zijn de juridische levering bij het verlijden van de (erfpacht)akte of de economische levering indien aan de erfpachtakte de feitelijke terbeschikkingstelling van het uit te geven perceel vooraf gaat.

Leveringen

Er is sprake van een **juridische levering** bij de vestiging van de erfpacht (aktepassering), waarbij het terrein ook eerst op of kort voor dat moment feitelijk aan de erfpachter ter beschikking wordt gesteld.

Van een **economische levering** is sprake als het uit te geven terrein vooruitlopend op de formele vestiging van de erfpacht feitelijk aan de erfpachter wordt geleverd. In verband met de fiscale gevolgen is de gemeente wettelijk verplicht van een economische levering binnen 2 weken melding te doen. De erfpachter is verplicht binnen 4 weken aangifte te doen.

---

[9] **Bouwterrein**

Van een bouwterrein is sprake bij een onbebouwd, voor bebouwing bestemd terrein:

1 Waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden (bouwrijp) en/of
2 Waaraan voorzieningen zijn of worden getroffen die dienstbaar zijn aan de grond en/of
3 In de omgeving waarvan voorzieningen zijn of worden getroffen die mede dienstbaar zijn aan de grond en/of
4 Voor de bebouwing waarvan een bouwvergunning is verleend.

[10] **Nieuw vervaardigde onroerende zaak**

Het is niet mogelijk een eenduidige definitie te geven van een nieuw vervaardigde onroerende zaak. Vaste elementen zijn wijziging van bestemming, uiterlijk en de hoogte van de investering. Een handreiking over de fiscale duiding bij de uitgifte ven bebouwde terrein is te vinden in het bij deze bijlage behorende Determinatieschema fiscaliteit uitgifte- en ACE-transacties. Omdat het eindoordeel altijd aan de Belastinginspecteur is, is het van belang de vragen of sprake is van een nieuw vervaardigde onroerende zaak en vanaf welk moment dat zo is, via Bureau Belastingzaken een de Belastingdienst voor te leggen.

[11] **Waarde Economisch Verkeer**

De Belastingdienst heeft tot dusverre aanvaard, dat de residueel bepaalde grondwaarde de Waarde Economisch Verkeer vertegenwoordigen. Bij uitgifte onder de in deze handleiding vastgestelde grondwaarden dient een fiscale check met Bureau Rijksbelastingzaken plaats te vinden

Tarieven

De **BTW** bedraagt 19% over de *heffingsgrondslag*.
De **overdrachtsbelasting** bedraagt 6% van de *heffingsgrondslag*.

Heffingsgrondslag

De heffingsgrondslag bij met **BTW** belaste leveringen is gelijk aan de grondwaarde of indien de afkoopsom hoger is dan de grondwaarde over de afkoopsom. Dit laatste is het geval bij afkoop voor een verlengd tijdvak (corporaties afkoop 100 jaar onder AB1994). Indien bij de uitgifte van een nieuw vervaardigde onroerende zaak naast de canon een eenmalige vergoeding verschuldigd is, dan dient ook daarover BTW berekend te worden.
De heffingsgrondslag bij met **overdrachtsbelasting** belaste leveringen is afhankelijk van een aantal factoren; hiervoor geldt een bindende instructie. Bij eerste uitgifte is de heffingsgrondslag voor canonbetalende rechten gelijk aan 17 maal de jaarcanon verhoogd met een eventuele eenmalige vergoeding. Voor rechten waarvan de canon wordt afgekocht is de heffingsgrondslag dan gelijk aan de afkoopsom verhoogd met een eventuele eenmalige vergoeding.

Heffing

BTW moet op grond van de Wet Omzetbelasting (WOB) door de gemeente op factuur aan de erfpachter in rekening worden gebracht binnen 2 weken na de maand waarin het belastbaar feit (òf economische òf juridische levering) plaatsvond.
Omdat de BTW afdracht al plaatsvindt in de maand waarin de erfpacht ingaat, is het ter voorkoming van renteverliezen belangrijk er voor zorg te dragen, dat uiterlijk op de ingangsdatum van de erfpacht een BTW-factuur door de erfpachter is ontvangen.
De **overdrachtsbelasting** wordt op eigen aangifte of op aanslag voldaan.
Meestal wordt de overdrachtsbelasting betaald bij de notaris, die daarvoor onbezoldigd ambtenaar voor de belasting is.

Anders dan bij BTW heeft overdrachtsbelasting het karakter van een voorheffing.
De fiscus kan in de volgende gevallen een aanvullende of naheffing opleggen:

1. indien de WEV van het uit te geven perceel tussen de data van de economische en juridische leveringen hoger is geworden door marktontwikkelingen of doordat de erfpachter reeds werkzaamheden heeft uitgevoerd, dan zal de notaris aanvullend op de reeds betaalde overdrachtsbelasting een heffing berekening op basis van de waardetoename;
2. indien de transactiewaarde (feitelijke grondslag betalingen) naar de mening van de Belastingdienst lager is dan de WEV; de Belastingdienst legt dan een naheffing op op basis van het waardeverschil tussen transactiebedrag en de door hem getaxeerde WEV ook kan de Belastingdienst een strafheffing opleggen

Hulpmiddel

Een handreiking over de fiscale duiding van uitgifte is te vinden in het bij deze bijlage behorende Determinatieschema fiscaliteit uitgifte- en ACE-transacties. Bij enige twijfel wordt u dringend geadviseerd advies in te winnen bij Bureau Rijksbelastingzaken of een ander in de combinatie van fiscus en erfpacht gespecialiseerd fiscalist.
Bedenk, dat overtredingen van formele wettelijke vereisten of ongeoorloofde fiscale constructies altijd kunnen leiden tot naheffingen, renten en boeten. Los daarvan houdt de FIOD de mogelijkheid zelfstandig onderzoek in te stellen en eventueel tot strafrechtelijke vervolging over te gaan.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2008

Bijlage H Checklist Bouwenvelop en Bouwenvelopovereenkomst

Introductie

Deze notitie is een vervolg op de Notitie Bouwenvelop (OGA/DRO 2005). In die notitie is het kader voor de Bouwenvelop aangegeven. In deze notitie wordt dit kader verder uitgewerkt, worden tips en aandachtspunten besproken en een checklist gegeven op het gebied van programmatische randvoorwaarden, ruimtelijke randvoorwaarden, welstand en openbare ruimte. De checklist is tot stand gekomen met medewerking van een groot aantal collega's binnen de gemeente. De behoefte aan een verbeterde checklist ontstond bij de discussie over een model-Bouwenvelopovereenkomst. Een Bouwenvelopovereenkomst is bij voorkeur een compact stuk, waarin zo veel mogelijk verwezen wordt naar de Bouwenvelop voor het betreffende project. De Bouwenvelop zelf zal dan wel alle relevante informatie moeten bevatten. Al snel bleek dat de checklist Bouwenvelop die opgenomen is in de door de gemeenteraad – in het kader van De Grote Vereenvoudiging – vastgestelde Notitie Bouwenvelop daartoe onvoldoende aanknopingspunten biedt.

N.B. De checklist is geen model waar in zijn geheel aan voldaan **moet** worden, maar een hulpmiddel ter afweging, waarbij terughoudendheid voorop staat. De genoemde aspecten *kunnen* na onderzoek in een Bouwenvelop en een Bouwenvelopovereenkomst opgenomen worden.

Algemeen

Bouwenveloppen worden opgesteld in fase 3 van het nieuwe Plaberum als onderdeel van een Stedenbouwkundig Plan. Zij worden aan het eind van deze fase vastgesteld bij het Investeringsbesluit door de stadsdeelraad/gemeenteraad.
Bouwenvelopovereenkomsten worden gesloten in fase 4 tussen de gemeente Amsterdam en (bij voorkeur) één private partij. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst met alle bijbehorende rechten en verplichtingen.

Bouwenveloppen bevatten programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden en, indien nodig, gebiedsspecifieke, aanvullende welstandscriteria. Ook openbare ruimtes of civiele constructies kunnen onderdeel zijn van de bouwenvelop. De gemeente heeft een specifiek belang bij de openbare ruimte, omdat zij afnemer en later beheerder is. Over de realisering van de openbare ruimte kan met de ontwikkelaar een aparte overeenkomst gesloten worden, maar het is ook mogelijk om randvoorwaarden openbare ruimte op te nemen in een Bouwenvelop en een Bouwenvelopovereenkomst.

De teksten en tekeningen van een Bouwenvelop moeten eenduidig zijn om er later aan te kunnen toetsen. Missers zorgen voor ruis. Aan de kwaliteit van formu-

leringen van een Bouwenvelopovereenkomst worden nog hogere eisen gesteld. Missers kosten hier vaak ook geld.

Begripsbepalingen in de Bouwenvelopovereenkomst

In Bouwenvelopovereenkomsten zal een aantal algemene (begrips)bepalingen opgenomen worden.

- *Onder de Bouwenvelop wordt in deze overeenkomst verstaan de uiterste begrenzingen van het te realiseren bouwvolume, zoals aangegeven op tekening no. * dd. * (bijlage *), inclusief de randvoorwaarden en toetsingscriteria, zoals beschreven in het Stedenbouwkundig Plan *, vastgesteld door de stadsdeelraad dd. * (cq. de gemeenteraad dd. *) (bijlage *).*
- *De ligging en begrenzing van de kavel, waarop deze Bouwenvelopovereenkomst betrekking heeft, is aangegeven op tekening no. * dd. * (bijlage *), (zo mogelijk met kadastrale nummers!).*

Optimaliseringsruimte en uitwisselbaarheid

Al naar gelang de behoefte kan de Bouwenvelop op verschillende manieren en in meer of mindere mate optimaliseringsruimte bieden aan de ontwikkelaar van het vastgoed.
Allereerst in de marge tussen het overeengekomen minimumprogramma en de uiterste begrenzingen van het te realiseren bouwvolume zoals vastgelegd in de Bouwenvelop.
Een andere mogelijkheid tot optimaliseren is het uitwisselen van functies binnen het totale pakket aan functies. Met andere woorden: de ontwikkelaar krijgt de mogelijkheid om een deel van functie a uit te wisselen met functie b. De wenselijkheid van dat uitwisselen zal per functie verschillen. Deze wenselijkheid is uit te drukken door de marge tussen het minimum en het maximum aantal m2 gbo c.q. BVO groter of kleiner te maken. Voor alle duidelijkheid: groter laat meer uitwisseling toe dan kleiner. Toegevoegd moet worden dat op locaties waar sprake is van eenduidige niet-wonen functies er nauwelijks sprake zal zijn van optimaliseringsruimte.
Optimalisering en uitwisseling hebben invloed op het programma dat gerealiseerd wordt in de openbare ruimte, zoals het parkeerprogramma. Door een norm te hanteren in plaats van vaste aantallen wordt optimalisering gekoppeld aan programma.

Rekenen en Tekenen: de vastgoedscan

De vastgoedscan is vast onderdeel van het Reken en Tekenproces gedurende fase 3 van het plaberum. De vastgoedscan is het instrument waarmee de grondprijs voor een Bouwenvelop bepaald en onderbouwd wordt. Het is een integraal product waarin ruimtelijke contour, programma, markt en financiën bij elkaar komen. Van de bouwenvelop moet worden bepaald of daarbinnen vastgoed te realiseren is dat:

- optimale grondopbrengsten genereert,
- op een efficiënte wijze gebouwd kan worden tegen genormeerde bouwkosten.

De planeigenaar is verantwoordelijk voor het uitvoeren van een vastgoedscan. De vastgoedscan wordt gedaan zodra de ruimtelijke contour van de bouwenvelop uitgekristalliseerd is. De resultaten worden verwerkt in de grondexploitatie.

Supervisie

Om de ontwerpers van vastgoed en openbare ruimte bij de uitwerking van de plannen te begeleiden kan de gemeente (of kunnen de gezamenlijke partijen) een supervisor aanstellen in de uitvoeringsfase van het plaberum. Zijn taak is er voor te zorgen dat de ambities, vervat in de ruimtelijke randvoorwaarden voor vastgoed en openbare ruimte ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Bijvoorbeeld door de samenhang te bewaken tussen bouwenveloppen binnen één Stedenbouwkundig Plan. Ook zorgt de supervisor voor ondersteuning bij het overleg met de welstandscommissie. Over de aanstelling en taak van een supervisor kunnen in een Bouwenvelopovereenkomst procesafspraken gemaakt worden, bijvoorbeeld:

- *Voor de begeleiding van de uitwerking van de plannen voor vastgoed en openbare ruimte in het project * stelt de gemeente c.q. stellen partijen een supervisor aan. Deze treedt op als coach van de betrokken ontwerpers om de ambities ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van het project ook daadwerkelijk te realiseren. De supervisor brengt aan de ambtelijk opdrachtgever een schriftelijk advies uit over VO en DO van de betreffende plannen. Daarvoor geldt een maximale termijn van * dagen na ontvangst.*

Programmatische randvoorwaarden vastgoed

De programmatische randvoorwaarden betreffen kwantitatieve bepalingen ten aanzien van de omvang en aard van het te realiseren vastgoed.
In de vastgestelde Notitie Bouwenvelop is globaal omschreven om welke programmatische randvoorwaarden het gaat. Voor een eenduidig begrip van de verschillende functies dienen de begrippen uit de 'Handleiding Grondprijsbepaling' gehanteerd te worden. Deze handleiding verschijnt jaarlijks. Voor deze notitie is de 'Handleiding Grondprijsbepaling 2006' gebruikt.

Aandachtspunten en tips

In de Bouwenvelop wordt per functie een minimumprogramma in m2 BVO (Bruto Vloeroppervlak) voor niet-wonen functies en/of GBO (Gebruiksoppervlak) voor de woonfunctie vastgelegd (en zo nodig een maximumprogramma).
Het verdient aanbeveling om een vaste omrekenfactor tussen de eenheden BVO en GBO vast te leggen. Dit om latere discussie te voorkomen.
Een Bouwenvelop biedt optimaliseringruimte: het totaal van de (minimum) programma's per functie is kleiner dan het oppervlak dat binnen de uiterste begrenzingen van het bouwvolume gerealiseerd kan worden. De optimaliseringsruimte kan beperkt worden door een maximumprogramma voor bepaalde functies op te nemen. Daarmee wordt voorkomen dat de optimaliseringsruimte eenzijdig voor een bepaalde functie gebruikt wordt.
Om inzicht te hebben in de financiële waarde van de optimalisatieruimte moet deze gekwantificeerd worden en financieel doorgerekend worden.

Checklist programmatische randvoorwaarden

Woningbouw

- m2 gbo Woningbouw (inclusief waterwoningen).
  Nadere bepaling over marktsegmenten en woningtypes kunnen hier worden opgenomen. Terughoudendheid moet hierin worden betracht.
- Aantal sociale huurwoningen met bijbehorend totaal aantal m2 gbo.

Het aantal sociale huurwoningen wordt, na het afsluiten van de overeenkomst niet meer bijgesteld. Nadere bepalingen ten aanzien van doelgroepwoningen worden niet opgenomen in de bouwenvelop(overeenkomst). Afspraken met corporaties over doelgroepwoningen worden op stedelijk niveau gemaakt.

- Er moet verwezen worden naar algemene beleidskaders voor woningbouw. Op dit moment is dat de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam.

Commerciële ruimte binnen woonmilieu

In de bouwenvelop(overeenkomst) moet het onderscheid worden aangemerkt tussen commerciële functies binnen een woonmilieu en commerciële functies op een kantorenlocatie of bedrijfsterrein. Welke gebieden als woonmilieu worden aangemerkt en waarvoor dus afwijkende grondwaarden gelden, zijn vastgelegd in de Handleiding Grondprijsbepaling.

- m2 BVO Bedrijfsruimte binnen woonmilieu.
- m2 BVO Kantoorruimte binnen woonmilieu.
- m2 BVO Winkelruimte binnen woonmilieu.

Kantoor- en bedrijfsruimte op kantoorlocaties en bedrijfsterreinen

- m2 BVO Kantoorruimte (met 70% of meer kantoor), inclusief FSI[12].
- m2 BVO Bedrijfsruimte, inclusief FSI.
  Nader vast te leggen is het aandeel kantoorvloeroppervlakte (maximaal 70%) binnen deze bestemming. Tevens moet de vrijheid in uitwisselbaarheid daarbinnen worden vastgelegd.
- m2 BVO Telehouses.

Detailhandel en horeca

- m2 BVO Winkelruimte.
  Hierbij moet tevens worden aangegeven op welk winkelconcentratieniveau de winkelruimte wordt gerealiseerd, op buurt-, wijk- of stadsdeelniveau of als onderdeel van het kernwinkelapparaat.
- m2 BVO Perifere detailhandelsvestiging (PDV).
  Van belang is hier vast te leggen: maximaal 30% kantoor, de branche van de pdv, de omvang per vestiging.
- m2 BVO Showroom.
  De grondwaarde van showrooms wordt mede bepaald door de ligging, d.w.z. op een bedrijfsterrein dan wel in een winkelconcentratie.
- m2 BVO Café en restaurant (zelfstandig of geïntegreerd bij een andere hoofdfunctie).
- m2 BVO Hotel en hotelappartementen c.q. het minimum en (zo nodig) maximum aantal kamers.
  Hierbij het onderscheid aangeven tussen hotel en hotelappartementen, plus het aantal sterren volgens het Benelux Hotelclassificatiesysteem.
- m2 BVO Congresruimte.

Recreatieve voorzieningen en leisure

Het gaat hier meestal om een combinatie van horeca en recreatieve voorzieningen en leisure. Het is van belang om naast het totale oppervlak BVO ook de on-

[12] FSI = Floor-Space Index

derlinge verhoudingen daarin van de verschillende functies vast te leggen. Verder is van belang om de FSI vast te leggen en de omvang van de onbebouwde terreinen.

Overige functies

- m2 BVO Sociaalmaatschappelijke voorzieningen. Het is van belang om naast het totale oppervlak BVO ook de onderlinge verhoudingen daarin van verschillende functies vast te leggen.
- m2 BVO Nutsvoorzieningen. Benoem of verwijs naar geldende inpassingseisen.

Parkeren

In principe is bij elke bovengenoemde functie een door de ontwikkelaar te realiseren parkeervoorziening op eigen terrein denkbaar. Bij de grondwaardebepaling wordt rekening gehouden met de betreffende functie waarvoor de parkeerruimte wordt gerealiseerd. Ook de bouwvorm is daarin bepalend: onbebouwd, bebouwd, inpandig, (half of geheel) verdiept.

- In de bouwenvelop wordt de norm voor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein per functie met de bijbehorende bouwvorm vastgelegd. Bij optimalisering van een project dient de extra ruimte voor bewonersparkeren binnen de Bouwenvelop zelf opgelost te worden. Parkeren wordt hiermee onderdeel van het afwegen van de optimaliseringsmogelijkheden.
- Naast het vaststellen van de norm voor het aantal parkeerplaatsen binnen de Bouwenvelop wordt in het Stedenbouwkundig Plan het maximale aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte vastgelegd. Dit maximaal te realiseren parkeerprogramma in de openbare ruimte betekent dat bij optimalisering de extra ruimte voor bewoners- en bezoekersparkeren binnen de bouwenvelop zal moeten worden opgelost.

Ruimtelijke randvoorwaarden vastgoed

De ruimtelijke randvoorwaarden vastgoed zijn kwantitatief en kwalitatief van aard en kunnen zeer uiteenlopende aspecten betreffen. In combinatie met de programmatische randvoorwaarden bieden de ruimtelijke randvoorwaarden ruimte voor flexibiliteit. In de eerder genoemde Notitie Bouwenvelop is een globale checklist opgenomen. Hieronder is een en ander nader uitgewerkt. Bij het uitwerken van de ruimtelijke randvoorwaarden kan verwezen worden naar het *DRO voorbeeldboek bouwenveloppen*, waarbij een aantal recente bouwenveloppen naast elkaar worden gepresenteerd.

Checklist Ruimtelijke Randvoorwaarden

Bouwenvelop

De Bouwenvelop is de uiterste begrenzing (maximum) van het te realiseren bouwvolume in hoogte, lengte en breedte, aangegeven in een tekening met de betreffende coördinaten en peilhoogten ten opzichte van NAP. Ook worden bebouwingspercentages en FSI per functie aangegeven. Binnen de uiterste begrenzingen is optimalisering mogelijk (zie ook: paragraaf Algemeen, optimalisering en uitwisselbaarheid.

Vaste puntenkaart en uitvoeringseisen
Onderdeel van een Stedenbouwkundig Plan is een (genummerde en gedateerde) Vaste Puntenkaart, met een toelichting/bijlage waarin specifieke uitvoeringseisen ten aanzien van (aansluitingen op en lichttoetreding tot) te handhaven gebouwen en ten aanzien van bomen of kabels en leidingen zijn opgenomen.
In een Bouwenvelop of Bouwenvelopovereenkomst kan verwezen worden naar deze Vaste Puntenkaart. Er kan ook gekozen worden voor het opstellen van een Vaste Puntenkaart voor afzonderlijke Bouwenveloppen.

Aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden
In het verlengde van de kenmerken van de omgeving cq. van het Stedenbouwkundig Plan kunnen – terughoudend – aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd worden. Deze zullen doorgaans gelden voor meerdere bouwenveloppen. De randvoorwaarden worden zo veel mogelijk expliciet en toetsbaar gemaakt. Dit is vooral van belang als sprake is van financiële consequenties en van effecten op (later) te verlenen vergunningen en vrijstellingen.

Te denken valt aan:
- Bebouwingspercentages en FSI per functie. Opbouw van het bouwvolume: bouwhoogte, blokdiepte, verdiepingshoogte (afwijkend van het bouwbesluit), bouweenheden, ontsluiting, parkeeroplossing, wijze van functiemenging, etc.
- Wijze van omgaan met marges.
- Aansluitingen bouwvolume op openbaar gebied (entrees, entrees parkeergarages, bevoorrading, overgangszones).
- Inrichting binnenterrein (bereikbaarheid, gronddekking garages, overgangszones – privé, openbaar, collectief).

Specifieke technische randvoorwaarden
Voor het te ontwikkelen vastgoed kunnen specifieke technische eisen gelden zoals op het gebied van geluidhinder, windhinder, doorzicht, bezonning, aansluitingen op nutsvoorzieningen, afvalinzameling, waterhuishouding, doorgangen. Deze worden zo veel mogelijk gekwantificeerd en op kaart genoteerd. Dit is vooral van belang als sprake is van financiële consequenties en van effecten op (later) te verlenen vergunningen en vrijstellingen.

Welstandscriteria vastgoed

De notitie 'Bouwenvelop' van mei 2005 (OGA-DRO) gaat in op aanvullende welstandscriteria bij een bouwenvelop. In het Stedenbouwkundig Plan en bijbehorende bouwenveloppen (3^{e} fase – programma en ontwerp – van het plaberum) worden, *indien nodig*, aanvullende gebiedsgebonden welstandscriteria opgenomen.
Dit is **niet** het geval bij projecten die zich voegen in de bestaande ruimtelijke structuur en waarvoor al op die structuur toegesneden welstandscriteria gelden. In deze gevallen kan simpelweg naar de geldende Welstandsnota (van het betreffende stadsdeel of centrale stad) verwezen worden.
Dit is **wel** het geval bij wijziging van de ruimtelijke structuur. Dan worden door DRO of de betreffende afdeling van het Stadsdeel nieuwe, specifieke welstandscriteria opgesteld. Deze criteria worden **scherp en toetsbaar** geformuleerd en

hebben een tijdelijk karakter.

Tips en aandachtspunten

Advies en Toetsing

- Vraag al in gedurende fase 3 van het Plaberum advies aan de welstandscommissie over de toepasbaarheid van de criteria.
- De welstandscommissie adviseert bij de bouwaanvraag in fase 4 Plaberum.

Zorg voor een beknopt, helder stuk

- Welstandscriteria zijn vooral kwalitatief van aard. Het gaat om criteria ten aanzien van bijvoorbeeld architectonische uitstraling, volumeopbouw, materiaalgebruik en detaillering. Bepaal duidelijk de uitgangspunten en treed niet onnodig in detail.
- Leg een duidelijke relatie tussen beeld en tekst.
- Houd één A4 aan als maximumomvang
- Formuleer kort en bondig. Containerbegrippen laten ruimte voor interpretatie. Wees bewust van de interpretatieruimte.

Kosten

- Wees bewust van het effect van de welstandscriteria op de bouwkosten van de ontwikkelaar. Neem dit mee in het proces van Rekenen en Tekenen. Stel zonodig prioriteiten.

Continuïteit en detaillering

- De welstandscriteria zorgen voor continuïteit en vormen de basis voor de communicatie met de welstandscommissie.
- Voorbeelden uit de praktijk laten zien dat, zeker in grootstedelijke projecten waar op basis van omvattende concepten qua vorm, inhoud en architectonisch beeld gewerkt wordt, gedurende het proces momenten van verandering kunnen ontstaan. Bijvoorbeeld door wisseling in personele bezetting of door financiële druk. Op deze breukmomenten kunnen wijzigingen in programma, functie of gebouw nieuwe toetsing door welstand nodig maken. Ervaring leert dat toetsing, bij ontbreken van een goede welstandsparagraaf, moeizaam kan verlopen.
- Welstandscriteria dienen ook voor de beheerfase en nazorg: denk aan flexibiliteit, bijvoorbeeld in de wijze waarop uitbreidbaarheid mogelijk gemaakt wordt.

Checklist Welstandscriteria

Hoofdlijnen Stedenbouwkundig Ontwerp

- Gebouwtypologie.
- Schaal en opbouw van de samenstellende elementen.
- Herkenbaarheid van de onderdelen ten opzichte van het totaal.
- Transparantie en mate van perforatie van gevels cq de binnen/ buiten relatie.

Uitdrukking Architectuur en karakter van de bebouwing

Algemeen:
- Aansluiting op de omgeving of juist onderscheiden?
- Horizontale en verticale geleding (bv plint, dakrand, penanten etc): minimale verdiepingshoogte, relatie plint en opbouw: gekoppeld of juist niet, bijzonder programma in plint.
- Stijlkenmerken van de architectuur (in zo specifiek mogelijke referenties).
- Mate van verfijning in detaillering.

Gevels:
- Elementen waaruit gevels worden opgebouwd.
- Percentage, type en vorm van raamopeningen.
- Mate van geleding, gelaagdheid en dieptewerking gevels.

Dak:
- Vormgeving daklandschap: daklijnen, kapvormen, 'vijfde' gevel, dakgoten.
- Technische installaties: dakopbouwen per techniek, glazenwasinstallatie, schoorstenen, masten, telecom.

Constructies buiten de hoofdvolumes:
- Vormgeving balkons, erkers, overstekken, penanten, lateien, kolommen, hellingbanen.

Bijgebouwen en parkeren:
- Vormgeving en plaatsing bergingen, carports, garages).

Materiaalgebruik
- Palet van materialen en kleuren.
- Textuur.
- Specifieke uitspraken over keuze materiaal: voorschrijven (bijv. baksteen, natuursteen, dakpannen, hout) of uitsluiten (bijv. geen kunststof, golfplaat, onbehandeld hout of beton).
- Specifieke uitspraken over keuze materiaal in relatie tot veroudering en weersinvloeden.

Overgang openbaar – privé
- Organisatie ontsluiting: op welke wijze worden de woningen ontsloten vanaf de straat. Bij appartementen: galerij- en/of portiekontsluiting.
- Wat is typologie en bijbehorende materialisering en beheer van overgangsruimten (entree, hal).
- "Interface" voorzieningen (bv winkels, plint, reclame, uitstallingen).
- Vorm erfafscheidingen en relatie met gevel.

Reclame
- Aansluitend op algemeen beleid reclame, specifiek benoemen voor locatie.

Randvoorwaarden Openbare ruimte

De Notitie Bouwenvelop stelt dat naast het vastgoed ook openbare ruimtes of civiele constructies onderdeel *kunnen* zijn van de Bouwenvelop. Denk aan de openbare ruimte binnen bouwblokken en aan kadeconstructies en brugdelen. Bij eenvoudige projecten kunnen ook complete straten, pleinen en singels in de Bouwenvelop opgenomen worden.

De gemeente heeft een specifiek belang bij de openbare ruimte, omdat zij ook afnemer en later beheerder is. Over de uitvoering van de openbare ruimte binnen een Bouwenvelop kan een aparte overeenkomst gesloten worden. Het is ook mogelijk om randvoorwaarden openbare ruimte op te nemen in de Bouwenvelop en afspraken over de uitvoering van de openbare ruimte op te nemen in de Bouwenvelopovereenkomst.
In deze paragraaf een aantal tips en aandachtspunten en een checklist met betrekking tot procesafspraken. De checklist is hier niet uitputtend of volledig, per situatie zullen procesafspraken bekeken moeten worden. Daarbij is het belangrijk rekening te houden met het inpassen van en anticiperen op mogelijke wijzigingen gedurende het proces.

We verwijzen voor een gedetailleerde, *inhoudelijke* checklist naar de DRO checklist 'Prototype Schetsontwerp', opgesteld in september 2006. Bij deze checklist hoort een voorbeeld prototype schetsontwerp (fase 3), voorbeeld profielen en een toelichting.

Checklist Randvoorwaarden Openbare Ruimte

Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan in fase 3 wordt het Schetsontwerp Openbare Ruimte gemaakt, dat minimaal voldoet aan de technische randvoorwaarden (standaardbreedte/oppervlakte en plaatsingsafspraken).
Het is noodzakelijk om belangrijke aspecten, zoals parkeren, tijdig uit te zoeken en rekening te houden met eventuele optimaliseringsruimte binnen de bouwenvelop.

Programma openbare ruimte
Denk na over het programma dat in de openbare ruimte binnen een Bouwenvelop gerealiseerd wordt en ga na wat de gevolgen zijn voor het karakter van de ruimte. Hoe kan de ruimte daadwerkelijk openbaar en publiek toegankelijk blijven? Wat is de relatie met aanliggende collectieve en privé-ruimte, zoals sportfaciliteiten voor de buurt in een collectieve binnenruimte in eigendom van een Vereniging van Eigenaren. Bij wie liggen verantwoordelijkheden voor het beheer? Ook is het van belang aandacht te schenken aan het eventueel overlappen van het publieke en private domein.

Schetsontwerp, matentekening en handboeken
In de derde fase van het nieuwe plaberum worden als onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan een Schetsontwerp Openbare Ruimte en een Matentekening gemaakt. Hiervoor zijn binnen de dienst Ruimtelijke Ordening een *checklist openbare ruimte en een prototype schetsontwerp* ontwikkeld. De Matentekening is gebaseerd op een inmeting en bevat (naast lengte en breedte) ook uitspraken over maaiveldhoogtes en waterpeilen ten opzichte van NAP.

Bij het opstellen van de randvoorwaarden openbare ruimte in de Bouwenvelop en de overeenkomst kan verwezen worden naar het Schetsontwerp en de Matentekening uit het Stedenbouwkundig Plan. Tevens kan verwezen worden naar het Handboek Openbare Ruimte van het betreffende stadsdeel, het Handboek Ondergrondse Infrastructuur, etc. Bij de verwijzing naar deze handboeken is het zaak het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte expliciet te maken en – in het geval van grootstedelijke projecten – rekening te houden met de overdracht richting de toekomstige beheerder, het stadsdeel.

Checklist Procesafspraken Openbare Ruimte

Procesafspraken in de Bouwenvelopovereenkomst
In een Bouwenvelopovereenkomst moeten procesafspraken gemaakt worden over de wijze van samenwerking, afstemming en toetsing zowel bij de uitwerking van VO, DO en Bestek van de openbare ruimte als bij uitvoering en oplevering.

In het laatste geval is het – bij grootstedelijke projecten – van belang het stadsdeel als toekomstig beheerder in een vroeg stadium te betrekken en rekening te houden met de overdracht. De *Puccinimethode* geeft inzicht in een aantal zaken die je tijdens het proces tegen kunt komen.
Bij de procesafspraken gaat het om zaken als welke (concept)producten (VO/DO/bestekken, BLVC) worden wanneer door de contractpartijen ter beschikking gesteld, hoe wordt de prijs bepaald en hoe vindt overleg en besluitvorming plaats? Op welke manier worden afspraken mbt beheer vastgelegd met contractpartijen en stadsdeel? In deze checklist zijn de procesafspraken niet uitputtend opgenomen: waar dit van toepassing is, dient dit in de overeenkomst nader ingevuld worden.

Procesafspraken kunnen verschillen al naar gelang de gemeente dan wel de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het ontwerp van openbare ruimte en civiele constructies.

1. *De gemeente ontwerpt en ontwikkelt de openbare ruimte.* De openbare ruimte wordt niet meegegeven in de Bouwenvelop.
   Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan in fase 3 wordt het Schetsontwerp Openbare Ruimte gemaakt, dat minimaal voldoet aan de technische randvoorwaarden (standaardbreedte/oppervlakte en plaatsingsafspraken). In fase 4 wordt de Bouwenvelopovereenkomst gesloten. Vervolgens vindt vóór de vaststelling van VO en DO openbare ruimte en VO en DO vastgoed afstemming plaats tussen gemeente en ontwikkelaar. De procesafspraken kunnen betreffen: aanspreekpunten, termijnen, planning, fasering, meerkosten.

2. *De ontwikkelaar ontwerpt, ontwikkelt en geeft vervolgens terug in beheer.*
   In dit geval vormen het ruimtelijk en technisch PvE, het Schetsontwerp OR en de Matentekening, met het vastgelegde kwaliteitsniveau (inclusief verwijzing naar de standaards uit de handboeken van het betreffende stadsdeel) het kader. In fase 4 geeft de gemeente het

stokje over, de ontwikkelaar ontwerpt en ontwikkelt, de gemeente toetst op overeengekomen momenten. Het is van belang in de Bouwenvelopovereenkomst procesafspraken te maken over de toetsing. Afhankelijk van de specifieke randvoorwaarden in het PvE zal de rol van de gemeente dan wel meer begeleidend, dan wel meer toetsend zijn.

Het onderbrengen van de realisatie van openbare ruimte bij een private partij is gebonden aan specifieke regels met betrekking tot (Europese) aanbesteding. Daarom is in die gevallen waarin de realisatie van openbare ruimte opgenomen wordt in een bouwenvelop een adviesaanvraag bij het Bureau Contracten, Werken en Diensten van het OGA verplicht.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2008

Bijlage I Vastgoedscan

Wat is een vastgoedscan
Bouwenveloppen waarin woningbouw de overwegende functie vormt (> 50% van het aantal m² bvo) moeten voorzien worden van een vastgoedscan. De projectgroep dient deze vastgoedscan te laten uitvoeren en als onderdeel van de documentatie bij de financiële toetsing van het Investeringsbesluit aan het OGA aan te bieden. Het is de onderbouwing van de in de grondexploitatie opgenomen grondopbrengsten. Deze grondopbrengsten zijn gerelateerd aan de in het stedenbouwkundig plan opgenomen bouwenvelop(pen). In een bouwenvelop staan de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het vastgoed in een gebied omschreven aan de hand van programmatische en ruimtelijke eisen. In een vastgoedscan wordt aan de hand van een aantal varianten onderzocht hoe deze eisen kunnen worden vertaald in vastgoed. En welke gevolgen dat heeft voor de bouwenvelopprijzen.

Bouwenvelop en vastgoedscan
De vastgoedscan is onlosmakelijk verbonden met de bouwenvelopsystematiek die in 2006 in Amsterdam werd geïntroduceerd. Deze bouwenvelopsystematiek was in zoverre een breuk met de tot dan toe geldende manier van grondprijsbepaling, dat op een eerder moment in het ontwikkelproces een finale afspraak over de lumpsum grondwaarde van een (deel)project wordt gemaakt. Voordien was het gebruikelijk afspraken te maken over de prijzen per vierkante meter, en pas wanneer het definitief ontwerp er was, bij aanbieding van het erfpachtcontract het finaal aantal af te rekenen vierkante meters vastgoed te bepalen, aan de hand van de bouwvergunning met indieningstekeningen.

Bouwenvelop
Kern van de bouwenvelopsystematiek is de bouwenvelop. Een bouwenvelop wordt omschreven in het Stedenbouwkundig Plan en bevat de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en Welstandscriteria voor de ontwikkeling van een bouwproject, de bouwenvelopeisen. Afhankelijk van de omvang en de uitvoeringsfasering van een ruimtelijk plan, kan sprake zijn van één of meerdere bouwenveloppen binnen een Stedenbouwkundig Plan. De bouwenvelop wordt in de Programma en Ontwerpfase (plaberum fase 3) voorzien van een grondprijs ten behoeve van het Investeringsbesluit (de bouwenvelopprijs). Het Investeringsbesluit omvat het SP (inclusief bouwenvelop(pen)) en de financiële paragraaf met de grondexploitatiebegroting.
Wanneer de bouwenvelop wordt verkocht aan een ontwikkelaar, worden de prijs en bouwenvelopeisen vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten, zogenaamde bouwenvelopovereenkomsten.
De overeengekomen bouwenvelopprijs is na dit moment niet meer onderhandelbaar: als de markt voor de ontwikkelaar bijvoorbeeld tegenvalt, zal hij hiervoor niet meer terug aan de onderhandelingstafel kunnen komen. Hiermee krijgt de gemeente op een vroeg moment zekerheid over de grondopbrengsten. Hierbij is

een uitgangspunt dat bouwenvelopeisen niet gedetailleerder zijn dan strikt noodzakelijk, waardoor de ontwikkelende partij de mogelijkheid heeft om te komen tot optimalisering van programma en/of ontwerp en daarmee van opbrengsten. Deze mogelijkheden tot optimalisering maken het voor die ontwikkelaar(s) aantrekkelijk om op een vroeg moment tot genoemde afspraken over de grondprijs te komen.

Grondwaarde
In de grondexploitatiebegroting worden de grondprijzen van de verschillende functies opgenomen. Dit gebeurt op basis van een grondprijsbepaling. Startpunt van grondprijsbepaling is een globale methodiek van residueel grondprijsbeleid. Globaal, omdat deze is gebaseerd op referenties en normen over kosten en opbrengsten: genormeerd residuele grondprijsberekening. Voor veel functies en locaties zijn genormeerde grondprijzen opgenomen in de Handleiding grondprijsbepaling. Indien nodig, moet aan de afdeling Vastgoedadvisering om een grondprijsadvies worden gevraagd. Het gaat hier steeds om grondprijzen per m² gbo of bvo, niet om de lump-sum grondprijzen of totale grondopbrengsten.

Grondexploitatiebegroting
Dit grondprijsadvies vormt tezamen met het programma en de vierkante meters te realiseren vastgoed de input voor de lumpsum bouwenvelopprijs, en dus voor de vastgoedscan. Kenmerkend voor het werken met bouwenveloppen is dat lumpsum grondprijzen op een relatief vroeg moment en op basis van meer globale ruimtelijke planproducten worden vastgelegd in een grondexploitatiebegroting.
Omdat de bouwenvelopprijs moet worden bepaald op het moment dat slechts programma en stedenbouwkundige randvoorwaarden bekend zijn, maar er nog geen definitief ontwerp ligt, is het zaak te verkennen binnen welke bandbreedtes (aantallen vierkante meters) deze vastgoedinvullingen zich zullen gaan bewegen (en welke grondwaarden daar dan bij horen). Dit wordt door de planeigenaar gedaan aan de hand van een vastgoedscan

Positie vastgoedscan in het ontwikkelproces

Plaberum
In 2006 is het vernieuwde Plaberum in werking getreden. Volgens het Plaberum doorloopt een project in Amsterdam vier planfasen: de strategiefase, de onderzoeksfase, de programma en ontwerpfase en de uitvoeringsfase. In de derde fase, de programma en ontwerpfase, worden de bouwenveloppen bepaald en omschreven, als onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Deze fase is de aanloop naar het investeringsbesluit en wordt afgesloten met een integrale toets, waaronder de OGA-toets op de grondexploitatiebegroting. De vastgoedscan is een verplicht onderdeel van (de bijlage bij) de financiële paragraaf van het Investeringsbesluit. In de grex staan aan de opbrengstenkant de geraamde opbrengsten voor de in het SP opgenomen bouwenveloppen geraamd. Grex en SP vormen tezamen het uitgangspunt voor de af te sluiten bouwenvelopovereenkomsten.

Rekenen en tekenen
In aanloop naar het stedenbouwkundig plan en de grex, wordt met een plan een proces van rekenen en tekenen doorlopen. Stedenbouwkundige uitgangspunten

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

Omdat al op een vroeg moment een afspraak met een ontwikkelaar wordt gemaakt, betekent dit dat het voorbereiden van een bouwenvelop een intensieve klus is, waarbij vaak gedetailleerd moet worden 'doorgedacht' op basis van geformuleerde eisen, om uiteindelijk globale bouwenvelopeisen te kunnen formuleren.

Vastgoedscan
De vastgoedscan is de finale weerslag van bovengenoemd proces van rekenen en tekenen. Aan de hand van een vastgoedscan worden de financiële bandbreedte en risico's van diverse vastgoedinvullingen binnen een bouwenvelop in kaart gebracht. Kortom de potentie van de bouwenvelop wordt verkend. Er wordt dus onderzocht of binnen de concept bouwenvelop doelmatige en doeltreffende vertalingen kunnen worden gemaakt van stedenbouw naar vastgoed. Daarna wordt de definitieve bouwenvelop opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan. De vastgoedscan is daarmee het sluitstuk van het proces van rekenen en tekenen.

De vastgoedscan levert de volgende informatie op:
- een schematische indeling van het programma, typologieën en ontsluiting, met varianten;
- de marge van de envelop, het minimum en maximum bruto vloeroppervlak en gebruiksoppervlak;
- de lumpsum grondprijs en optimalisatieruimte.

Door verschillende varianten of marktconforme vastgoedinvullingen te maken, wordt de bandbreedte van minimaal en maximaal te realiseren aantallen meters programma (en dus grondopbrengsten) van de bouwenvelop inzichtelijk gemaakt.

Hoeveel varianten
Het aantal varianten kan voor een klein, eenvoudig en eenduidig project anders zijn dan voor een groot, complex en minder eenduidig project. Het uitgangspunt is dat drie verkenningen worden gedaan. Voor bijvoorbeeld een invulproject in de binnenstad is dit soms overbodig. De bestaande rooilijn moet gevolgd worden en de bouwhoogte en blokdiepte van de belendende bebouwing is het uitgangspunt. Variaties in bouwvolumes en vloeroppervlakten zijn niet mogelijk en/of niet doelmatig. Terwijl bij complexe projecten per bouwenvelop meerdere marktconforme vastgoedinvullingen mogelijk zijn.

Stappenplan

STAP 1
Binnen de contouren van de bouwenveloppen wordt onderzocht hoe de bouwenvelopeisen kunnen worden vertaald in een aantal ontwerpvarianten c.q. vastgoedinvullingen. Per variant wordt het programma, woningtypologieën en bijbehorend brutovloeroppervlak (bvo) opgegeven.

STAP 2
Voor een indicatie van de stichtingskosten en de omrekenfactor van bvo naar het gebruiksoppervlak (gbo) wordt het meest gelijkende referentiemodel aangehouden uit de Handleiding grondprijsbepaling. Van een aantal mogelijke vastgoedinvullingen is in de handleiding geen referentiemodel of sterk gelijkend referentiemodel opgenomen. Bijvoorbeeld referentiemodellen van vrijstaande woningen of hoogbouw komen niet voor. In dat geval moeten, net zoals maatwerk zal gedaan worden bij het grondprijsadvies, de gbo/bvo verhouding en de stichtingskosten voor dat specifieke woningtype worden bepaald.

Voor de vrij-op-naam-prijzen van de marktsectorwoningen wordt verwezen naar de VON-tabel uit de handleiding. Wanneer dit niet voldoet kan de afdeling Vastgoedadvisering een vrij-op-naam prijs op basis van een specifieke grondprijsbepaling vaststellen.

STAP 3
Bij elk van de gebruikte referenties wordt aan de hand van de Handleiding Grondprijsbepaling (of het desbetreffende grondprijsadvies) de genormeerde residuele grondprijs bepaald of dient een maatwerk grondprijsadvies[13] opgevraagd te worden.
Als het programma, de vloeroppervlaktes, grondprijs bij de vastgoedinvullingen bekend zijn kunnen de lumpsum grondprijzen van de varianten worden berekend. Op basis van de vastgoedinvulling met de maximale grondopbrengst die uit de vastgoedscan naar voren komt, worden de grondprijs en de optimalisatieruimte van de bouwenvelop bepaald.

Voorbeeldoefening
Voor een uitgewerkte vastgoedscan, zie het aparte boekje over de Vastgoedscan.

[13] Het grondprijsadvies zelf maakt echter geen deel uit van de vastgoedscan.

Bijlage J Bestemmingscatalogus

Inleiding

De Gemeenteraad stelt jaarlijks het gemeentelijk grondprijsbeleid vast bij de vaststelling van de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid, waarna het College van Burgemeester en Wethouders de concrete grondprijzen per bestemmingscategorie vaststelt.

Als aanvulling hierop wordt jaarlijks de Bestemmingscatalogus vastgesteld omdat :

1) een precieze omschrijving van bestemming een vereiste is om de juiste grondwaarde te bepalen.
2) het met het oog op het erfpachtbeheer van belang is, dat door de jaren heen de bestemming en precieze duiding daarvan zijn gedefinieerd en consistent worden gehanteerd.

Om aan deze twee doelstellingen te voldoen is het noodzakelijk, dat:

a. nieuwe bestemmingen/ontwikkelingen en door
b. marktontwikkelingen voor uitgifte en grondprijsbepaling achterhaalde bestemmingen

in één catalogus zijn opgenomen, zodat de bestemmingen in zowel nieuwe als bestaande erfpachten voldoende onderscheidend waren gedefinieerd en effectief kunnen worden beheerd.

De catalogus bestaat naast de definities van de onderscheiden bestemmingscategorieën tevens een bijlage met een niet limitatief overzicht van per bestemmingscategorie behorende activiteiten/verschijningsvormen.

Voor een aantal commerciële bestemmingen is het onderscheid naar ligging niet van toepassing. Hoewel de ligging voor de hoogte van de grondwaarde in hoge mate bepalend is, zijn locatie en locatiewaardering te zeer tijdsbepaald om een bestemmingsonderscheid beheersmatig te kunnen handhaven. Voor het prijsonderscheid zijn aan de desbetreffende bestemmingen kaarten gekoppeld, waaruit de prijsonderscheiden afleesbaar zijn analoog aan de aan kaarten gekoppelde tabellen voor wonen.

Hoewel tussen restaurants en snackbars/fastfoodrestaurants residueel grote grondwaardeverschillen bestaan, houdt dit uitsluitend verband met de exploitatieformule. Exponenten van fastfood komen ook in de meer culinaire restaurants in de vorm van fingerfood en dergelijk voor. Het is dan ook niet mogelijk gebleken verschillende bestemmingsdefinities te bepalen met een voldoende onderscheidend vermogen. De eerste grondwaardebepaling vind in verband daarmee plaats aan de hand van het eerste gebruik. Aan een formulewijziging nadien kan dan geen canonaanpassing worden verbonden.

Bij de invoering van het begrip marktwoning is uitgegaan van een verdeling tussen vrije sectorhuur- en vrije sectorkoopwoningen. Deze verdeling bedraagt voor het bepalen van de grondprijs 20% om 80%. Voor het bepalen van het begrip

marktwoning is echter een helder bestemmingsbegrip nodig. Met name het onderscheid tussen sociale huur en marktwoning is dan van belang.

Bij een flexbestemming is de erfpachter vrij het gebruik te wijzigen binnen het ten tijde van wijziging geldend publiekrechtelijk kader (bestemmingsplan en relevante verordeningen) zonder dat daaraan een canonaanpassing zal zijn verbonden. Wel dient de erfpachter de wijziging van het gebruik te melden in verband met het erfpachtbeheer. In hoofdstuk 2 van de Handleiding, onder de noemer "flexibele bestemmingen" wordt de toepassing nader toegelicht.

De bestemmingscatalogus wordt elk jaar samen met de Handleiding Grondprijsbepaling vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders en geldt voor een kalenderjaar voor het gehele grondgebied van de gemeente Amsterdam met uitzondering van de gebieden die beheerd worden door het Gemeentelijk Havenbedrijf.

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam is gemandateerd indien de lijst van activiteiten behorende bij deze bestemmingscatalogus dient te worden gewijzigd of uitgebreid de daartoe benodigde beslissing te nemen en die beslissing ter kennis te brengen van de verantwoordelijke wethouder en te doen publiceren in afdeling 3 van het Gemeenteblad.

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam is gemandateerd indien de bestemmingscatalogus niet voorziet in een definiëring van de bestemmingscategorie zowel bij bestaande rechten van erfpacht als bij een nieuwe uitgifte de daartoe benodigde beslissing te nemen en die beslissing ter kennis te brengen van de verantwoordelijke wethouder en indien nodig te doen publiceren in afdeling 3 van het Gemeenteblad.

Paragraaf 1: Algemeen

1.1.
Bestemming

In deze catalogus wordt onder bestemming verstaan de contractueel vastgelegde bestemming tussen de gemeente en de erfpachter van een in erfpacht gegeven terrein.

1.2.
Indeling bestemmingscatalogus

In de paragrafen 2 tot en met 7 worden achtereenvolgens de bestemmingscategorieën met betrekking tot wonen, de commerciële bestemmingscategorieën, de bestemmingscategorieën met betrekking tot sociaal maatschappelijke en nutsvoorzieningen, de tabel met voorbeelden en de bestemmingscategorieën met betrekking tot parkeren en onbebouwde terreingedeelten voor de onderscheiden bestemmingen behandeld.

Paragraaf 2: Bestemmingscategorieën met betrekking tot wonen

2.1.
Soorten bestemmingscategorieën van wonen

Bij de woonbestemming wordt onderscheid gemaakt in:
- de sociale huurwoning,
- de marktwoning,

- de vrije sector huurwoning, en
- de vrije sector koopwoning.

Bij de woonbestemming wordt eveneens onderscheid gemaakt in:
- de eengezinswoning,
- de meergezinswoning,
- het woonschip,
- het woonvaartuig,
- de woonark, en
- de woonwagen

2.2.
Sociale huurwoning

1. Onder sociale huurwoning wordt verstaan een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van diens volkshuisvestelijke taak, waarbij geldt dat de verhuurder bij de verhuur steeds gebonden is aan van overheidswege vastgestelde maximaal redelijke huurniveaus.
2. Een sociale huurwoning kan ook voorkomen als een studenteneenheid, waarbij onder een studenteneenheid verstaan wordt een onzelfstandige woonruimte die bedoeld is voor de huisvesting van studenten.

2.3.
Marktwoning

Onder een marktwoning wordt elke woning verstaan die geen sociale huurwoning is.

2.4.
Vrije sector huurwoning

Onder vrije sector huurwoning wordt verstaan een huurwoning die geen sociale huurwoning is, zoals in artikel 2.2 van dit besluit gedefinieerd.

2.5.
Vrije sector koopwoning

1. Onder vrije sector koopwoning wordt verstaan een woning, waarvan de koopsom tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt die bepaald wordt door vraag en aanbod en waarvan er bij uitgifte in erfpacht vanuit gegaan wordt dat de erfpachter ook bewoner is.
2. Een koopwoning kan ook voorkomen als een woning die met bepaalde regelgeving op de markt gebracht wordt. Het betreft dan een koopwoning ten behoeve van een bestuurlijk bepaalde doelgroep in een beschermd marktsegment:
   - waarvan de koopsom in beginsel tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt vraag en aanbod en waarvan bij de uitgifte in erfpacht vanuit gegaan wordt, dat de erfpachter tevens bewoner is,
   - met dien verstande evenwel, dat de maximale koopsom niet hoger is daan een jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen koopsom (2007 € 185.185,00 VON),
   - waardoor in weerwil van prijsvormingsbeginsel de koopsom waartegen de woning aan leden van de doelgroep worden aangeboden lager is, dan de koopsom bij een volledig vrije marktwerking,
   - met het oog waarop in gevallen dat de feitelijke koopsom aldus marktcontrair is bepaald, verkoopregulerende bepalingen in de erfpacht opgenomen

worden ten behoud van de woning binnen de doelgroep dan wel ten behoud van de impliciet verstrekte subsidie op de koopsom,
- waarbij voorts ten behoeve van de bereikbaarheid van de woning voor de doelgroep een speciale, inkomensafhankelijke financieringsregeling geldt.

2.5.
Eengezinswoning

1. 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.
2. Een eengezinswoning kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.6.
Meergezinswoning

1. Onder een meergezinswoning wordt verstaan een woning, die gestapeld is en die deel uitmaakt van een bouwblok waarin niet alle wooneenheden grondgebonden zijn.
2. Een meergezinswoning kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.7.
Woonschip

1. 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.
2. Een woonschip kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.8.
Woonvaartuig

1. 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.
2. Een woonvaartuig kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.9.
Woonark

1. 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.
2. Een woonark kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.10.
Woonwagen

1. Onder woonwagen wordt verstaan een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat geheel of in delen kan worden verplaatst, met uitzondering van wagens die een eigen aandrijving hebben en wagens waarvoor voor het voortbewegen ervan over een weg geen ontheffing ingevolge de Wegenverkeerswet van bij of krachtens die wet gegeven voorschriften met betrekking tot verkeersregels en verkeerstekens is vereist.
2. Een woonwagen komt voor als sociale huurwoning.

Paragraaf 3: Commerciële bestemmingscategorieën

3.1.
Soorten commerciële bestemmingscategorieën

Bij de commerciële bestemmingen wordt onderscheid gemaakt in:
- de bedrijfsruimte,
- de showroom,
- de co-locatie,
- de kantoorruimte,
- de winkelruimte,
- de balieruimte,
- de horeca met uitzondering van hotels, en
- het hotel.

3.2.
Bedrijfsruimte

1. Onder bedrijfsruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en / of onderhoudswerkzaamheden.
2. 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.

3.3.
Showroom

Onder een 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.

3.4.
Co-locatie

Onder co-locatie 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).

3.5.
Kantoorruimte

Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte, die bestemd is om gebruikt te worden als ruimte ten behoeve van management, administratie en / of zakelijke dienstverlening.

3.6.
Winkelruimte

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

3.7.
Balieruimte

Onder balieruimte wordt verstaan een voor het publiek toegankelijke ruimte ten behoeve van de rechtstreekse levering van diensten of het verschaffen van informatie, waarbij geen sprake is van een winkelruimte.

3.8.
Perifere Detailhandel (PDV)

1. Onder perifere detailhandel wordt verstaan de detailhandel op een bedrijventerrein, niet zijnde grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestigingen.
2. Perifere detailhandel heeft uitsluitend betrekking op de verkoop van de goederen die in de in artikel 5.1 van dit besluit bedoelde lijst van commerciële bestemmingen en overige functies worden genoemd onder de titel "perifere detailhandel".

3.9.
Grootschalige Geconcentreerde Detailhandel (GDV)

1. Onder grootschalige geconcentreerde detailhandel wordt verstaan detailhandel op een door de Gemeenteraad aan te wijzen terrein.
2. Voor deze vorm van detailhandel geldt niet de beperking dat de verkoop van goederen uitsluitend betrekking kan hebben op die goederen, zoals vermeld in lid 2 van artikel 3.9. van dit besluit.

3.10.
Café

Onder Café wordt verstaan een ruimte die gebruikt wordt voor het verschaffen van dranken voor directe consumptie ter plekke, al dan niet in combinatie met eetwaren en / of afhaalmogelijkheid.

3.11.
Restaurant

Onder Restaurant wordt verstaan een ruimte die gebruikt wordt voor het verschaffen van eetwaren en / of dranken voor directe consumptie ter plekke, al dan niet in combinatie met afhaalmogelijkheid.

3.12
Hotel

1. Onder hotel wordt verstaan de ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van logies voor een in de regel kortstondig verblijf.
2. Hotels worden onderscheiden in onder meer het 1-sterrenhotel, het 2-sterrenhotel, het 3-sterrenhotel, het 4-sterrenhotel en het 5-sterrenhotel, overeenkomstig de Verordening Nederlandse Hotel Classificatie 2003 (voorheen Benelux Hotel Classificatie).
3. Onder hotel wordt tevens verstaan het zogenaamd serviced appartment, zijnde een verblijfsruimte, die voor haar voorzieningen of diensten in overwegende mate is aangewezen op het hotel dat deze ruimte voor een langere periode verhuurt.

3.13.
Leisure en recreatieve voorzieningen

Onder leisure en recreatieve voorzieningen worden 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 specifieke gebruik van de bestemming en het bebouwde oppervlak moeten in de erfpachtakte vastgelegd worden.

Paragraaf 4: Bestemmingscategorieën met betrekking tot overige functies

4.1.
Sociaal maatschappelijke functies en nutsvoorzieningen

1. Tot de categorie sociaal maatschappelijke functies en nutsvoorzieningen behoren de percelen of ruimten op terreinen die bestemd zijn om onder meer gebruikt te worden voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen, waarbij geldt dat:
   a. Onder sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt onder meer wordt verstaan: overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, medische voorziening, bejaardenvoorziening welzijnsvoorziening, religieuze voorziening en culturele voorziening, of de (deel) ruimte die ten dienste staat aan deze hoofdfuncties.
   b. 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 of algemene doeleinden.
2. Onder overige functies worden niet verstaan ruimten die gebruikt worden als wonen, kantoor-, congres-, bedrijfs-, winkelruimte, hotel, horeca of parkeren door instellingen of bedrijven die zich bezig houden met de onder lid 1. van dit artikel bedoelde voorzieningen.
3. In het geval van lid 2 worden de bestemmingen gehanteerd, zoals bedoeld in de artikel 3 van dit besluit.

Paragraaf 5: Tabel van commerciële bestemmingen en sociaal maatschappelijke functies

5.1.
Betekenis

1. Bij de paragrafen 3. en 4. van dit besluit behoort een tabel. In deze tabel zijn per commerciële bestemmingscategorie, als bedoeld in de artikel 3. en per categorie sociaal maatschappelijke bestemmingen en nutsvoorzieningen , als bedoeld in artikel 4.1., voorbeelden genoemd van de tot de desbetreffende categorie behorende activiteit.
2. Wijziging en uitbreiding van de tabel vindt jaarlijks plaats bij aanpassing van de bestemmingscatalogus en geschiedt bij besluit van Burgemeester en Wethouders.
3. De activiteiten die in de tabel onder winkelruimte of kantoorruimte zijn vermeld, kunnen ook voorkomen als balieruimten indien zij voldoen aan het gestelde in artikel 3.7.
4. De activiteiten die in de tabel onder winkelruimte zijn vermeld, kunnen ook voorkomen als grootschalige geconcentreerde detailhandel (GDV) indien zij voldoen aan het gestelde in artikel 3.9.

Paragraaf 6: Bestemmingscategorieën met betrekking tot parkeren

6.1
Parkeren

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

6.2.
Verschillende exploitatie- en bouwvormen

Ten aanzien van het parkeren wordt onderscheid gemaakt naar de volgende exploitatievormen:

a. parkeren ten behoeve van woningbouw;
b. parkeren ten behoeve van kantoren;
c. parkeren op bedrijventerreinen;
d. parkeren als zelfstandige voorziening;
e. parkeren ten behoeve van overige bestemmingen;

Paragraaf 7: Bestemmingscategorieën met betrekking tot onbebouwde terreingedeelten

7.1.
bestemming onbebouwde terreingedeelten

Afhankelijk van de (hoofd)bestemming van de bebouwing waarbij de onbebouwde terreingedeelten behoren kunnen de volgende bestemmingen worden onderscheiden:

a. woonbestemming (art. 2): (combinatie van) tuin, parkeerplaats of open carport
   Nota bene: indien de milieuhygiënische gesteldheid van de onbebouwde ter-

reindelen gebruiksbeperkingen met zich meebrengt (bijv. geen moestuin), dan dient dat in de erfpachtovereenkomst opgenomen te worden in de bijzondere bepaling met betrekking tot de aanvaarding.

b. commerciële bestemming (art. 3): erf ten behoeve van de bedrijfsvoering, waarbij het gebruik en de beperkingen daarop nader in de notariële akte zijn vastgelegd.
c. Sociaal maatschappelijke functie of nutsvoorziening (art 4.): erf ten behoeve van de bedrijfsvoering, waarbij het gebruik en de beperkingen daarop nader in de notariële akte zijn vastgelegd.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Bijlagen bij de Bestemmingscatalogus 2007

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Bijlage K Kaarten

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Handleiding Grondprijsbepaling 2008

Index

adviesaanvraag, 81
afkoop van de canon, 13; 29
afronden, 8
afwijkende stichtingskosten, 21
afwijkende woningtypen, 22
bedrijfsruimte, 48
belastingen bestaande erfpachtrechten, 18
belastingen nieuwe uitgiften, 13
bestaande erfpachtrechten, 15
bestemmingscatalogus, 4
Bestemmingscatalogus, 4
bestemmingswijzigingen, 16
bouwenvelopovereenkomst, 12
bouwmarkten/meubels, 64
bouwvormen parkeren, 73
branchevervaging, 63
bruto aanvangsrendement, 6
bruto vloeroppervlak, 85
bruto vloeroppervlak (bvo), 7
Bvo/gbo verhouding, 7
canon, 13
canonpercentages, 13
casco woningen, 22
centraal wonen, 25
co-locaties, 48
congresruimte, 66
culturele voorziening, 70
depreciatiefactor, 16
detailhandel in boten en caravans, 64
doorexploitatie, 14
extramurale zorg, 22; 25
Floor/Space-index, 7
FSI, 7
gebruiksoppervlak (gbo), 7
geïntegreerde horeca, 65
Grondprijsbepaling, 4
grondprijsmethode, 4
grootschalige geconcentreerde detailhandel (GDV), 63
horeca, 65
hotel, 66
hotelappartementen, 66
intramurale zorg, 25
intramurale zorgvoorziening, 70
kantoorruimte, 48
kantoorruimte met baliefunctie, 49
kelders bij winkels, 64
kinderopvangvoorziening, 70
kleinschalige commerciële ruimte binnen woonmilieus, 61
korting onbebouwd, 71
lagenfactor bij overige functies, 71
leisure, 68
maatwerkadviezen, 8
medische voorziening, 70
meeteenheid, 7
minimum grondprijs, 21
monumenten, 14
nieuwe uitgiften, 9
Noodzaak Gebouwd Parkeren, 74
normtabellen stchtingskosten bij nieuwe uitgiften, 20
nutsvoorzieningen, 70
onderwijsvoorziening, 70
onzelfstandige studentenhuisvesting, 24
open opslag Amstel III, 49
optimalisering grondgebruik, 49
optimaliseringsruimte, 11
overige functies, 70
parkeren, 73
particulier opdrachtgeverschap, 22
perifere detailhandel (PDV), 63
prijspeil, 9; 13
recreatieve voorzieningen, 68
referentiemodellen, 20
religieuze voorziening, 70
reserveringsvergoeding, 12
residuele benadering, 4
Residuele benadering, 6
showroom, 63
sloop/nieuwbouw, 14; 18
sociaal-maatschappelijke voorzieningen, 70
sociale huurwoningen, 23
souterrains bij winkels, 64
stedenbouwkundige noodzaak parkeren, 74
stichtingskosten kantoorruimte, 49

stichtingskosten kantoren, 93
substantiële wijzigingen, 16
switchhouses, 48
terrassen bij horeca, 65
tuincentra, 64
tuinen bij winkels, 64
tuinuitbreidingen woningbouw, 28
uitbreidingen, 16
uitgifte bebouwde grond, 14
Vastgoedscan, 10
verdiepingen bij winkels, 64
vernieuwbouw, 14
vrije sector huur, 27
vrije sector huurwoningen, 21
Vrij-op-Naam-prijs, 6
waarde opstallen, 15
windmolens, 71
winkelconcentratie, 63
winkelruimte, 63
woonwagenstandplaatsen, 24
woonwerkwoningen, 22
woonzorgcomplexen, 22; 25
zelfstandige studentenhuisvesting, 24
zendmasten, 70