(10)(2e)

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Fax (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afdeling Juridische Zaken

ADC van Arum Development Company B.V.
T.a.v. de heer (10)(2e)
Tweede Sweelinckstraat 5a
1073 EG AMSTERDAM

Datum	12 november 2010
Ons Kenmerk	2010014530
Behandeld door	Mevrouw mr. (10)(2e) (10)(2e)
Doorkiesnummer	(10)(2e) (10)(2e)
Faxnummer	020- (10)(2e)
E-mail	(10)(2e) @oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	bericht van acceptatie

Onderwerp: Korte Papaverweg (10)(2e) te Amsterdam

Geachte heer (10)(2e) (10)(2e)

Naar aanleiding van uw email van dinsdag 26 oktober 2010 bericht ik u hierbij als volgt.

Uw standpunt dat (10)(2e) (10)(2e) redelijk is om een canonverhoging van (10)(2e) op te leggen deel ik niet.
De erfpachter is verplicht de op het erfpachtrecht van toepassing verklaarde algemene en bijzondere erfpachtbepalingen na te leven. Op grond van artikel 13 lid 1 sub a van de Algemene Bepalingen dient vooraf toestemming van Burgemeester & Wethouders verkregen te worden voor het veranderen van het gebruik (bestemmingswijziging).
Doordat de erfpachter gehandeld heeft in strijd met deze bepaling heeft de erfpachter willens en wetens de consequenties aanvaard die verband houden met deze bestemmingswijziging. Het had op de weg van de erfpachter gelegen, voordat hij de bestemming van de Korte Papaverweg (10)(2e) zou veranderen, zich te vergewissen van de inhoud van de algemene en bijzondere bepalingen. De erfpachter had zodoende, na ontvangst van de aanbieding bestemmingswijziging met economische meerwaarde (maar vóórdat hij daadwerkelijk overging tot het wijzigen van de bestemming) voor zichzelf een afweging kunnen maken of hij wel of niet de bestemmingswijziging (met de daaraan verbonden verplichtingen) zou realiseren. De gemeente heeft de erfpachter immers destijds niet verplicht deze bestemmingswijziging te realiseren; de erfpachter heeft dit op eigen initiatief gedaan.

Dit zo zijnde kan niet het uitgangspunt gelden dat door de gemeente aldus nu maar, de eigenmachtig en zonder voorafgaande verkregen toestemming of overleg, door de erfpachter doorgevoerde bestemmingswijziging als een feit moet worden aanvaard. Terwijl bovendien dan de toets zou moeten plaatsvinden of de vervolgens - na alsnog welwillend door de gemeente verleende toestemming - opgelegde canonverhoging redelijk is.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

De gemeente accepteert niet dat een aldus eigenmachtig optredende erfpachter wordt gehonoreerd in zijn handelen, waarna vervolgens de gemeente haar grondprijs en de daarvan afgeleide canon aan een redelijkheidstoets dient te onderwerpen.

Voor u, handelend namens de erfpachter, blijft de keuze bestaan om de bestemmingswijziging ongedaan te maken. In dat geval zal wel de hogere canon dienen te worden betaald over de periode dat de feitelijke bestemmingwijziging aan de orde is geweest.

Voorts stelt u in uw email dat de huurder van het pand een dansschool exploiteert. Het betreft volgens u een zeer kleine onderneming, waar aan een enkele groep linedanceles en aan een paar andere groepen stijldansles wordt gegeven. Naar uw inschatting zou het gewijzigde gebruik geen economische meerwaarde kunnen geven en volgens u tot gevolg moeten hebben dat de canon min of meer gelijk zou moeten blijven.
Ik wijs uw standpunt van de hand, aangezien de door de gemeente in rekening te brengen canonverhoging niet wordt gebaseerd op de (al dan niet rendabele) wijze waarop de huurder het pand exploiteert. De canon wordt gebaseerd op een bepaald percentage van de genormeerde residuele grondwaarde. Uit de grondprijsbrief 2010 (welke u bijgesloten aantreft) volgt hoe deze genormeerde residuele grondwaarde wordt berekend.

Tenslotte geef ik u tot uiterlijk 26 november 2010 de mogelijkheid de aanbieding te accepteren, door middel van het ondertekenen van het ingesloten "bericht van acceptatie".

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben verzoek ik u vriendelijk contact op te nemen met de behandelaar van deze brief.

Hoogachtend,

(10)(2e)

Mr. (10)(2e) (10)(2e)
Hoofd Afdeling Juridische Zaken

(10)(2e)

Aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: mevrouw mr (10)(2e)
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
Bestemmingswijziging met economische meerwaarde

Verklaring

Ondergetekende(n):
.....

geboren op:
.....

te:
.....

woonachtig te:
.....

ten dezen handelend als:
.....

van de Besloten/Naamloze Vennootschap/Flatexploitatievereniging:
.....

gevestigd:
.....

verklaart/verklaren* in zijn/haar/hun* hoedanigheid van erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter* van het navolgende erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Korte Papaverweg (10)(2e)
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	(10)(2e)
Nummer:	
Kavelgrootte:	636 m^2
Bestemming:	bedrijfspand voor handel, nijverheid en industrie
Dossiernummer:	E 931/4
Algemene Bepalingen:	AB 1994 (5 jaarlijkse indexering)

akkoord te gaan met de aanbieding van de gemeente Amsterdam tot bestemmingswijziging van 19 april 2010 met kenmerk 2010 (10)(2e)

---

* doorhalen wat niet van toepassing is

Notarisgegevens

De notariële akte inzake de bestemmingswijziging zal worden ondertekend ten overstaan van notaris:

Naam :
.....

Kantoor :
.....

Adres :
.....

Vestigingsplaats :
.....

Ondertekening

Aldus verklarende op: ..... te .....

Handtekening:

.....

S.v.p. ervoor zorgdragen dat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen tekenen of diens gevolmachtigde(n) op basis van een bij het acceptatiebericht te voegen volmacht. Tevens het verzoek om een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s) mee te sturen.

Versie
16 december 2009

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Kaders & Fondsen

Grondprijzenbrief 2010

6.5	Cultuur & ontspanning / sport en recreatie grondprijs	37
6.6	Overige functies algemene beschrijving	38
6.7	Overige functies grondprijs	38
7	**Haventerreinen**	**39**
7.1	Marktontwikkelingen	39
7.2	Grondprijzen voor haventerreinen	39

onderdeel uitmaakt van de bedrijfsruimte. Vanwege de onderlinge verwevenheid tussen bedrijfsruimte en kantoren is er voor gekozen om ook het grondprijsbeleid voor de functie bedrijfsruimte te handhaven op het niveau van 2009. Ook voor bedrijfsruimten is het nodig dat meer sturing komt op de ontwikkeling van de totale voorraad. Op regionaal niveau wordt getracht meer greep te krijgen op de relatie tussen herstructurering van de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen. Ten behoeve hiervan is in regionaal verband het pilotbureau herstructurering bedrijfsterreinen opgericht.
Ook voor de grondprijs voor bedrijfsruimte (net als bij kantoren) kan te zijner tijd overgaan worden naar een residuele grondprijs.

1.2 Inhoud grondprijzenbrief 2010

In de Grondprijzenbrief 2010 wordt in hoofdstuk 2 een algemene beschrijving gegeven van de methoden van grondprijsbepaling die in Amsterdam worden gehanteerd. In hoofdstuk 3 wordt de actuele context geschetst, namelijk de algemene economische ontwikkeling en de ontwikkeling van de stichtingskosten. Daarna wordt in afzonderlijke hoofdstukken per locatie/bestemming de belangrijkste marktontwikkelingen geschetst die van invloed zijn bij de bepaling van de grondprijzen en de wijzigingen in het grondprijsbeleid. Ook wordt per bestemming de bandbreedte van de grondprijzen gegeven. In de achterliggende hoofdstukken zijn de ontwikkelingen in de volgende bestemmingen te vinden: hoofdstuk 4 Residueel bepaalde grondprijzen (functie woningbouw marktsector, detailhandel, horeca, cultuur & ontspanning / sport en recreatie in de marktsector, en parkeren), hoofdstuk 5 Handhaving grondprijzen 2009 (functie kantoren en bedrijfsruimte), hoofdstuk 6 Vaste grondprijzen (functie woningbouw sociale huur, cultuur & ontspanning / sport en recreatie (exclusief marktsector), en overige functies), hoofdstuk 7 Haventerreinen.

Handleiding grondprijsbepaling
Het per functie op hoofdlijnen vastgestelde grondprijsbeleid is uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling 2010. Hierin zijn de grondprijzen geconcretiseerd en de spelregels bij de toepassing ervan beschreven. Deze Handleiding is bedoeld voor gemeenteambtenaren die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling, uitgifte in erfpacht en beheer van erfpachtrechten. In de Handleiding worden de concrete grondprijsniveaus voor de verschillende soorten vastgoed genoemd en daarom is deze Handleiding niet openbaar.

Bestemmingscatalogus
De erfpachtrechtelijke bestemmingen in de erfpachtcontracten moeten worden toegekend conform de bestemmingen in de Bestemmingscatalogus. In deze Bestemmingscatalogus wordt een omschrijving van de erfpachtrechtelijke bestemmingen gegeven. De Bestemmingscatalogus is openbaar, en hoort bij de Handleiding Grondprijsbepaling 2010. De Bestemmingscatalogus is voor 2010 aangepast voor de hoofdbestemmingen. De belangrijkste aanpassing is dat de Bestemmingscatalogus is geconformeerd aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008).
De oude lijst bestond uit de volgende 11 hoofdbestemmingen:

1. Balieruimte
2. Bedrijfsruimte
3. Hotel

uitgangspunten hiervoor komen niet overeen met de situatie die zich bij transformatieprojecten voordoet. Om deze ontwikkelingen toch te stimuleren is het Transformatieteam opgericht. Het Transformatieteam houdt zich bezig met het aanpassen van het financiële beleid met betrekking tot de transformatieopgave. Het Transformatieteam adviseert op basis van maatwerk. Voor alle transformatieprojecten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² bvo of m² kavel waarbij een bestemmingswijziging en/of vervroegde herziening plaatsvindt, dient een maatwerkadvies te worden aangevraagd bij het Transformatieteam. Deze regeling geldt tot het moment dat er een financieel beleidskader is vastgesteld voor transformatie. Het te ontwikkelen financiële beleidskader heeft betrekking op het erfpachtbeleid, het grondprijsbeleid, de grondexploitaties en de ruimtelijke fondsen.

1.5 Gemeentelijke acties naar aanleiding van recessie

In 2008 werd de wereldeconomie getroffen door een kredietcrisis en economische crisis. In november 2008 is door de gemeente een concernbreed pakket aan maatregelen vastgesteld. De stimuleringsmaatregelen op het gebied van de bouwproductie zijn uitgewerkt in het actieplan "woningbouw in tijden van crisis", dat op 10 juni 2009 door de Gemeenteraad is vastgesteld. Het betreft het stimuleren van vraag en aanbod door:

- het ondersteunen van het tijdelijk omzetten van koopwoningen in huurwoningen (nieuw instrument; participatie in plaats van subsidie);
- de mogelijkheid van jaarlijkse canonbetaling in plaats van afkoopsom (past binnen huidig erfpachtbeleid);
- verruiming toegang van lagere inkomens tot starterslening (geen noodzaak meer om een huurwoning achter te laten);
- versoepeling MGE-regeling (termijn is voor corporaties teruggebracht van 30 naar 15 jaar)*;
- ondersteunen koopgarantregeling.*

* vraagt om instemming Belastingdienst, is nog niet verkregen.

In de loop van 2009 werd duidelijk dat de maatregelen in het actieplan woningbouw niet voldoende effect sorteren. In Amsterdam zijn teveel plannen in ontwikkeling waardoor de investeringskracht van overheid en marktpartijen wordt versnipperd. Gemeente en marktpartijen hebben dan ook besloten om de investeringskrachten te bundelen en de beschikbare stimuleringsmaatregelen gericht in te zetten. Op deze wijze kan mogelijk een substantiële bouwproductie op peil worden gehouden en de maatschappelijke en financiële schade ten gevolge van de recessie beperkt blijven.

Op 6 juli 2009 heeft de gemeente Amsterdam een convenant ondertekend met een groot aantal marktpartijen onder de noemer "Amsterdam bundelt de krachten tegen stilvallen bouw". Op de lijst van Amsterdams Voorrangsprojecten 2009 / 2010 staan niet alleen woningbouwprojecten maar ook commercieel en maatschappelijk vastgoed (al dan niet in combinatie). Het convenant is erop gericht de bouw gedurende de periode 2009 / 2010 op gang te houden. Een belangrijk deel van de voorrangsprojecten hebben betrekking op herstructurering en stedelijke vernieuwing (o.a. Nieuw West). Daarnaast wordt ingezet op het goed afmaken van binnenstedelijke ontwikkelingen (o.a. Fountainhead in het Oostelijk Haven Gebied en Oosterdok in de Zuidelijke IJoevers) en een goede start maken met

2 Algemene grondprijsmethodiek

2.1 Methoden voor grondprijsbepaling

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

Genormeerd residuele methode

Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten van datzelfde vastgoedobject. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt berekend op basis van de markthuur en is daarnaast afhankelijk van het (bruto) aanvangsrendement dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project.
Amsterdam werkt met de genormeerde residuele methode. Hierbij wordt voorafgaand aan de realisatie van een project door de gemeente op basis van marktonderzoek een inschatting gemaakt van de marktconforme commerciële waarde. Vervolgens wordt dit verminderd met de genormeerde bouw- en bijkomende kosten, die gebaseerd zijn op een aantal referentieprojecten (de zogenaamde stichtingskostenreferenties).
In onderstaande figuren 2.1. t/m 2.4. is een voorbeeldberekening opgenomen voor het bepalen van de residuele grondwaarde. In deze figuren worden een of meer waarden gewijzigd, waardoor de hefboomwerking zichtbaar wordt die het effect is van deze wijziging. Het voorbeeld is vooral van toepassing voor de functie woningbouw in de marktsector. Voor de andere vastgoedfuncties kan een soortgelijke berekening worden gemaakt waarbij in plaats van met markwaarde met huurwaarde of bruto-aanvangsrendement wordt gewerkt.

Figuur 2.1. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde

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

het aangegeven stedenbouwkundig en programmatische kader en wat de bijbehorende grondwaarde is.

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

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

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

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

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

In die gevallen is het zaak de "oude" praktijk van opvolgende overeenkomsten te hanteren. Afhankelijk van de situatie kunnen dat bijvoorbeeld achtereenvolgens een

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

2009 zijn de gas- en elektriciteitsprijzen aanzienlijk verlaagd, waardoor de inflatie in de tweede helft van het jaar duidelijk onder het jaargemiddelde komt te liggen. Op jaarbasis bedraagt de stijging van het algemene prijspeil in 2009 en 2010 1%.

3.2 Ontwikkeling van de stichtingskosten

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

Voor de periode 2008 tot 2010 wordt voor de stichtingskosten van woningen uitgegaan van een stijging van circa 2%. Voor dezelfde periode wordt voor de stichtingskosten van kantoren, bedrijven en detailhandel uitgegaan van een daling van circa 1%. Echter, het bepalen van de hoogte van de ontwikkeling van de stichtingskosten is een lastiger opgave dan in voorgaande jaren. Onderstaand wordt toegelicht hoe de informatie over de ontwikkeling van de stichtingskosten is verwerkt in het grondprijsbeleid.

Van begin 2008 tot september 2008 was er een stijging van de stichtingskosten. Na september 2008 zijn de stichtingskosten gedaald. Dat er voor het wonen sprake is van een stijging over de totale periode is het gevolg van een sterke stijging van de kosten in de periode van begin 2008 tot september 2008. De geconstateerde daling na september 2008 is minder groot dan de stijging van voor september 2008.

Wat betreft de algemene kostenontwikkeling is er van 2003 tot en met 2006 sprake geweest van een relatief beperkte stijging van de stichtingskosten. Dit werd veroorzaakt door een lage inflatie en door relatief veel ruimte op de bouwmarkt. In de periode 2007 tot het 2008 was er sprake van een bovengemiddelde stijging van de stichtingskosten. Dit werd onder meer veroorzaakt door een toegenomen vraag naar bouwmaterialen en door krapte op de Nederlandse arbeidsmarkt.

Ook voor de periode van begin 2008 tot september 2008 was er sprake van een bovengemiddelde stijging van de stichtingskosten. Tot het begin van de recessie stegen de stichtingskosten. Vanaf dat moment zijn de kosten gelijk gebleven of is er sprake van een daling. Door de sterk verminderde afzet van woningen en kantoren dreigde een minder gevulde orderportefeuille, of verder in de tijd, werd de orderportefeuille daadwerkelijk minder. Beide situaties hebben een dalend effect op kosten van bouwprojecten.

Door de terugval in productie zijn er in de periode vanaf september 2008 minder aanbestedingen van bouwprojecten geweest dan gebruikelijk. Dit speelt vooral bij kantoren. De aanbestedingen geven een wisselend beeld. Bij sommige projecten zijn er uitschieters waarbij de kosten aanzienlijk lager zijn dan geraamd. Over het algemeen is er vanaf september 2008 echter sprake van een gematigde daling van de bouwkosten. Bij de bepaling van de kosten wordt uitgegaan van die gematigde daling. Wel verschijnen in vakbladen en de media berichten dat de verslechtering van de marktomstandigheden in de bouw in een stroomversnelling raken. Een logisch gevolg lijkt dan een scherpere daling

4 Residueel bepaalde grondprijzen

4.1 Inleiding

Voor de functies woningen in de marktsector, detailhandel, cultuur & ontspanning / sport en recreatie in de marktsector (voorheen `leisure'), horeca, hotels, en parkeren wordt voor 2010 uitgegaan van residuele grondwaardes. De gemeente Amsterdam blijft er voor kiezen om de marktontwikkelingen te volgen en kiest er daarom niet voor om de grondprijzen te handhaven op het oude niveau van 2009. De functies kantoren en bedrijfsruimte zijn hier een uitzondering op, deze grondprijzen worden gehandhaafd op het grondprijsniveau van 2009. De keuze hiervoor wordt toegelicht in paragraaf 5.1.

4.2 Woningbouw marktsector marktontwikkelingen

De woningmarkt staat onder invloed van conjunctuurschommelingen. Het aanschaffen van een woning voor een consument is erg verbonden aan het vertrouwen dat hij heeft in zijn financiële armslag, nu en in de nabije toekomst. Hoe groter dit vertrouwen, hoe gemakkelijker men overgaat tot de aanschaf van een huis. Deze redenering geldt ook de andere kant op en die beweging is nu aan de orde: na ruim twee jaar van sterke stijging begon het consumentenvertrouwen in september 2008 scherp te dalen. Sindsdien staat de economie in het teken van de (nasleep van de) kredietcrisis: een krimpende economie en het wegvallen van investeringen op alle niveaus. Alle economische indicatoren lieten in 2009 een dalende tendens zien en in de zomer van 2009 moest voor het eerst in jaren weer worden gesproken van een 'laagconjunctuur'. Dit heeft zijn weerslag op de woningmarkt.

De woningmarktcrisis in Nederland is stevig. Woningverkopen zijn drastisch gedaald, zowel in de bestaande bouw als de nieuwbouw, waardoor de bouwproductie ook stagneert. Voor het eerst in jaren is de prijsontwikkeling in grote delen van het land ook negatief. Ook Amsterdam ontkomt niet aan een teruggang op de woningmarkt: in het eerste kwartaal van 2009 bereikte het aantal in Amsterdam verkochte woningen een dieptepunt. Sindsdien trekken de verkopen weer licht aan, maar de prijzen blijven dalen.

Het is nog niet te voorzien hoe diep de terugval zal zijn en hoe lang het herstel op zich zal laten wachten. Die onzekerheid houdt woningkopers en woningverkopers in hun greep. Het kopen en verkopen van een woning is namelijk een ingrijpende gebeurtenis, die zowel op emotionele als op rationele gronden wordt genomen. Door de recessie zijn financiers terughoudender in het verstrekken van hypotheken, waardoor huishoudens feitelijk moeilijker kunnen overgaan tot de aanschaf van een woning. Daarnaast speculeren kopers op een verdere prijsdaling, terwijl de doorstromers wachten tot ze weten hoeveel hun bestaande woning opbrengt.

De landelijke verwachting is dat pas halverwege 2010 sprake zal zijn van economisch herstel, waarna in 2011 de woningmarkt zal volgen. Hoe deze prognose zich verhoudt tot

energierekening voor de gebruiker. De verwachting is dat dit (op termijn) tevens tot uitdrukking zal komen in een hogere marktwaarde van het vastgoed.

In 2010 zal nog slechts een beperkt deel van de woningproductie klimaatneutraal (of halfklimaatneutraal) uitgevoerd worden. Bovendien verbiedt de Woningwet de gemeente deze bovenwettelijke duurzaamheidsambities af te dwingen. Om beide redenen zijn de meerkosten buiten de standaardstichtingskosten voor de grondprijsvaststelling gehouden. De gemeente is wel voornemens om klimaatneutrale voorbeeldprojecten te faciliteren in de financiering van de extra kosten. Hiervoor wordt onderzocht hoe (vooralsnog buiten het grondprijsbeleid om) financieringsconstructies kunnen worden ingezet om de meerkosten van klimaatneutraal bouwen direct te verhalen op de eindgebruiker, waardoor het voor de ontwikkelaar (grotendeels) budgetneutraal uitpakt. Uitgangspunt hierbij is, dat de gemeente niet optreedt als subsidiënt, maar mede investeert met een terugverdienperspectief.
In het voorjaar van 2010 wordt besluitvorming hierover verwacht.

4.4 Woningbouw marktsector grondprijzen

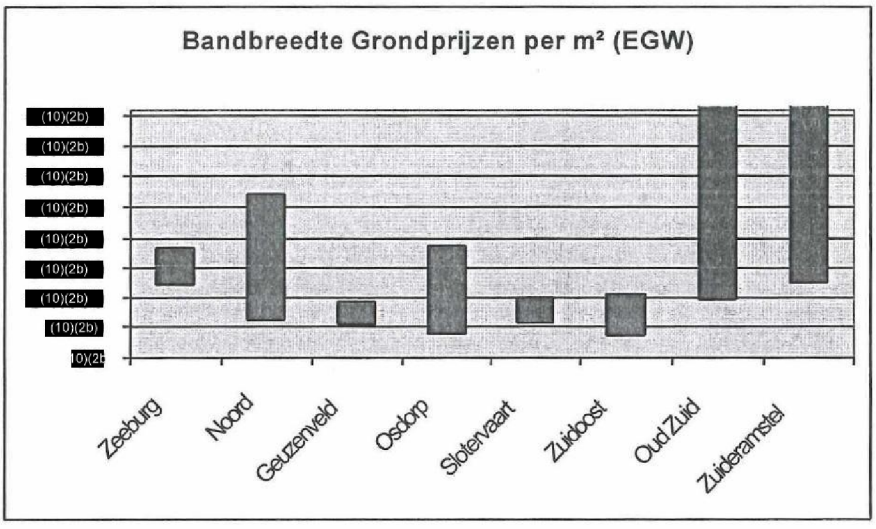
De grondprijzen voor woningen in de marktsector worden residueel bepaald. Hierbij zijn de belangrijkste parameters de verkoopprijzen bij koopwoningen, de beleggingswaarde bij huurwoningen en de stichtingskosten. Gewerkt wordt met genormeerd residuele grondprijzen voor marktwoningen in de verschillende buurtcombinatie gebieden. Deze genormeerd residuele grondprijzen vormen de basis voor de grondprijs van de woningen binnen een bouwenvelop. Zie voor nadere uitleg hoofdstuk 2.
De grondprijs voor marktwoningen is samengesteld uit de grondprijzen voor koopwoningen en markthuurwoningen, omdat door een verschil in commerciële waarde van beide typen ook een verschil in de residuele grondprijs per type bestaat.[4]

Onderstaande analyse van de transactieprijzen voor appartementen in Amsterdam geeft een genuanceerd beeld van de woningprijsontwikkeling tussen 2008 en 2010, de periode tussen de vorige en de huidige analyse. Op voorhand moet worden opgemerkt dat er voor de analyse van de huidige transactieprijzen kan worden geput uit minder gegevens dan twee jaar geleden. Dit komt doordat er minder transacties zijn: woningverkopers wachten nog voordat ze instemmen met verkoop tegen prijzen die verder onder hun beoogde verkoopprijs liggen. Uiteindelijk zal er toch weer verkocht gaan worden. Verdere prijsdalingen zijn daarom waarschijnlijk. Overigens is de daling van het aantal transacties niet zodanig, dat er geen uitspraken kunnen worden gedaan over gemiddelde huidige transactieprijsniveaus.

De grondprijzen voor wonen zijn voor 2009 vastgesteld (gehandhaafd) op het niveau van 2008. Het grondprijsniveau van 2008 is geijkt in oktober 2007. Ten opzichte van dat grondprijsniveau geeft de huidige markt een genuanceerd beeld. Van oktober 2007 tot

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

Figuur 4.2 Indicatie van de grondprijzen eengezinswoningen in 2010, per m² go exclusief BTW.



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

Voor marktwoningen geldt een minimum grondprijs van (10)(2b),- excl. BTW per woning.

Particulier opdrachtgeverschap

De grondprijs voor zelfbouwwoningen op vrije kavels en collectieve woonvormen (particulier opdrachtgeverschap) is afgeleid van de residueel genormeerde grondprijs voor het woningtype (eengezins- of meergezinswoningen) op de betreffende locatie, waarbij de grondprijs wordt berekend op basis van maximaal 90% van de maximaal toegestane bebouwingsmogelijkheid.

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

Wonen op het water

Wonen op het water gebeurt in waterwoningen en woonboten. Waterpercelen voor waterwoningen worden in erfpacht uitgegeven, waarbij de grondprijsbepaling op dezelfde manier gebeurt als bij zelfbouwwoningen. Uitgangspunt hierbij is dat het wonen op de wal en het wonen op het water zoveel mogelijk gelijk dienen te worden behandeld. Het beleid geldt voorlopig alleen voor nieuwe ligplaatsen.

winkelcentra wordt verwacht dat de huren de komende jaren niet verder zullen stijgen en misschien licht zullen dalen. Verder is niet uitgesloten dat de leegstand in deze centra zal toenemen.

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

Ook voor de PDV (Perifere detailhandelsvestigingen) zijn de gevolgen van het verslechterde economische klimaat onmiskenbaar. De autohandel en woonwinkels zijn het hardst getroffen.

4.6 Detailhandel grondprijs

Door de financiële crisis is een eind gekomen aan de dalende aanvangsrendementen over de afgelopen vier jaar voor het winkelvastgoed. Over de hele linie zijn de aanvangsrendementen voor winkels gestegen met 20 tot 50 basispunten. [5] Dit betekent een daling van de grondprijzen met 5% tot 15% ten opzichte van de grondprijzen in 2008. Hierbij geldt dat de daling het grootst is voor de aanloopstraten en de kleinere winkelgebieden.

Tabel 4.1 Indicatie van de bandbreedtes van grondprijzen per type winkelgebied in 2009, excl. BTW

Locatie	Grondprijs per m²
Buurtniveau (bijv. Burg. Roëllstraat, Postjesweg)	(10)(2b)
Wijkniveau (bijv. Waterlandplein, Reigersbos, Ganzenhoef)	(10)(2b)
Stadsdeelniveau (bijv. Buikslotermeerplein, Osdorpplein, A'damse Poort)	(10)(2b)
Kernwinkelapparaat (bijv. Kalverstraat)	(10)(2b)
Perifere detailhandel (bijv. Molukkenstraat, Klaprozenweg)	(10)(2b)

Evenals voor kantoorruimte en bedrijfsruimte geldt ook voor detailhandel (en niet voor horeca) een standaard lage grondprijs voor vestigingen in woongebieden. Sinds 2007 worden deze standaard grondprijzen jaarlijks geïndexeerd. De basis voor de indexering is het consumentenprijsindexcijfer (cpi) voor alle huishoudens. De grondprijs voor detailhandel vestigingen in woongebieden bedraagt hierdoor met ingang van 1 januari 2010 (10)(2e) per m² bruto vloeroppervlak en in aandachtsgebieden voor de stedelijke herstructurering (10)(2b) per m² bruto vloeroppervlak.

---

[5] Een **basispunt** (soms aangeduid als **bp**) is een eenheid die gelijk is aan 1/100ste van een procentpunt. De term basispunt wordt vaak gebruikt worden om veranderingen van minder dan 1 procentpunt uit te drukken. Een verandering van 4% naar 5% betekent een verandering van 1 procentpunt of 100 basispunten. Een verandering van 5,7% naar 5,9% betekent een verandering van 0,2 procentpunten of 20 basispunten.

(bezettingsgraad was in 2008 ongeveer 75%) en aangezien wereldwijd een toename van de mobiliteit van de bevolking wordt verwacht, is er ook voor Amsterdam een toename van het aantal bezoeken te verwachten. De waarde van een hotel, en dus ook de grondwaarde, volgt daardoor niet de schommelingen in de hotelmarkt zoals die waarneembaar zijn in bijvoorbeeld de bezettingsgraad en kamerprijzen.

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

- Stersegment;
- de te verwachten marktsegmentatie in zakelijke toeristen, toeristen, tour groepen en conferentiebezoekers;
- de te verwachten te realiseren kameropbrengsten en bezettingsgraad op basis van de gemiddelde resultaten in het verleden van de hotelmarkt in Amsterdam en de toekomstverwachtingen;
- verhouding logies ten opzichte van "food & beverage" en overige inkomsten;
- ligging van het hotel ten opzichte van het openbaar vervoer (knooppunten), luchthaven schiphol, het centrum, de zakencentra, de uitvals- en snelwegen .

Short stay – long stay

Er zijn twee vormen van short-stay te onderscheiden:

- short-stay: een woningeigenaar verhuurt een woning langer dan een week of korter dan zes maanden (zie paragraaf 5.4.);
- long-stay: een hotelexploitant verhuurt een kamer/appartement langer dan een week of korter dan zes maanden. De grondprijs is in hoge mate afhankelijk van de locatiekenmerken (zoals ligging ten opzichte van openbaar vervoer, snelwegen, centrum etc.) en per locatie is de bandbreedte die wordt gehanteerd dan ook aanmerkelijk kleiner. Toplocaties zoals de Zuidas en het centrum van Amsterdam bevinden zich in de bovenkant van de bandbreedte terwijl een locatie ver buiten de ring (bovendien slecht bereikbaar per openbaar vervoer en auto) zich aan de onderzijde van de bandbreedte bevindt.

Sinds de laatst vastgestelde grondprijzenbrief is het aantal short-stay appartementen toegenomen. Er is per stadsdeel zelfs beleid voor geschreven en er zijn regels voor opgesteld. Elke vastgoedeigenaar die een appartement wil verhuren dient een vergunning daarvoor aan te vragen. Per stadsdeel is er een beperkt aantal vergunningen beschikbaar.

4.10 Hotels grondprijs

De bandbreedte van grondprijzen voor hotels met drie of meer sterren is weergegeven in de tabel op pagina 26. Voor uitbreiding of nieuwbouw van hotels in het segment tot en met twee sterren geeft het Ontwikkelingsbedrijf grondprijzen af op basis van maatwerk. Deze grondprijzen liggen over het algemeen onder die van de driesterrenhotels. Ook voor bijzondere hotelconcepten, zoals jeugdherbergen, hotelscholen en zogenaamde extended-stay faciliteiten worden de grondprijzen op basis van maatwerk vastgesteld.

De grondprijzen voor cultuur & ontspanning / sport en recreatie worden residueel bepaald. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in maatschappelijk en commercieel. Bij de grondprijsbepaling is daarom inzicht nodig in de opbrengsten- en kostenkant. De opbrengstenkant van cultuur & ontspanning / sport en recreatie wordt nog steeds grotendeels door entree/abonnementsgelden bepaald (65%-75%), hoewel (ondersteunende) horeca een steeds grotere rol lijkt te gaan spelen (25%-35%). Het rendement van cultuur & ontspanning / sport en recreatie is echter voornamelijk afhankelijk van de kostenkant. De personeelskosten (inclusief ondernemersinkomen) zijn vaak (relatief) hoog. Daarnaast zijn door het specifieke karakter van veel cultuur & ontspanning / sport en recreatie producten en de hoge dynamiek in de sector en het relatief hoge investeringsrisico, de afschrijvingskosten hoog. Als uitvloeisel daarvan zijn rentekosten en rendementsnormen vaak ook relatief hoog. Het is echter niet mogelijk te spreken van een uniforme opbrengsten- en kostenstructuur, daarvoor zijn de verschillen tussen de diverse cultuur & ontspanning / sport- en recreatievormen te groot. In tegenstelling tot de meeste andere vormen van vastgoed zijn er beperkte marktgegevens voor cultuur & ontspanning / sport en recreatie voor handen. Dit betekent dat er per specifiek geval een inschatting zal moeten worden gemaakt ten aanzien van de investering, de omzet en de kosten. Tegelijkertijd zullen ook de rendementseisen moeten worden ingeschat.

Voor de bepaling van de grondprijzen betekent dit dat per voorkomend geval maatwerk wordt geleverd, waarbij consistentie voorop staat. Gelijke gevallen moeten zoveel mogelijk gelijk behandeld worden. Drie basiselementen moeten bij de bepaling voorop staan: de bebouwingsdichtheid en schaalgrootte, de verwevenheid met overige functies en het exploitatieresultaat van de cultuur & ontspanning / sport en recreatie voorziening. Andere elementen die bepalend zijn voor de hoogte van de grondprijs zijn: locatie, schaalgrootte van de activiteiten, verzorgingsgebied, bezoekersintensiteit en openingstijden.

Voor de maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemmingen cultuur & ontspanning / sport en recreatie geldt een vaste grondprijs. Zie voor een toelichting paragraaf 6.2.

4.13 Parkeren algemene beschrijving

Parkeren is een zelfstandige functie die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is en vaak als onderdeel van een (gebieds)ontwikkeling wordt gerealiseerd. Binnen het grondprijsbeleid is parkeren dan ook als een aparte bestemming bestempeld, waarvoor specifieke grondprijzen gelden. Binnen de bestemming parkeren (ten behoeve van woningbouw, detailhandel, kantoren, bedrijfsruimten en overige commerciële en niet-commerciële functies) wordt onderscheid gemaakt in de volgende exploitatievormen:

1. parkeerplaatsen worden als appartementsrecht individueel verkocht aan de gebruikers;
2. parkeerplaatsen worden aangeboden aan de gebruikers middels een abonnement;
3. parkeerplaatsen worden aangeboden aan bezoekers / kortparkeerders middels een uurtarief of dag(deel) tarief;

Tabel 4.3. Wijze van grondprijsbepaling voor parkeren in 2010

Parkeren ten behoeve van:	Parkeren op maaiveld Ongebouwd	Parkeren gebouwd
Wonen	maatwerk, minimaal m² grondprijs van functie x 0,2	maatwerk, minimaal (10)(2b)
Kantoren + kantoorachtig gebruik (> 50% kantoor)	maatwerk, minimaal m² grondprijs van functie	maatwerk, minimaal (10)(2b)
Overig commercieel	maatwerk, minimaal m² grondprijs van functie	maatwerk, minimaal (10)(2b)
Niet-commercieel	maatwerk, minimaal m² grondprijs van functie x 0,2	maatwerk, minimaal (10)(2b)
Zelfstandige garages	n.v.t.	maatwerk, minimaal (10)(2b)

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

Indien sprake is van een onrendabele gebouwde parkeervoorziening voor woningbouw, kan de centrale stad in uitzonderlijke gevallen, wanneer sprake is van *stedenbouwkundige noodzaak*, vanuit de grondexploitatie bijdragen aan een parkeervoorziening. Over het al dan niet toekennen van een bijdrage aan een project en de hoogte van de bijdrage wordt door het Ontwikkelingsbedrijf geadviseerd aan het bestuur. De bijdrage wordt vastgesteld bij het investeringsbesluit. In de bestuurlijke besluitvorming dient het toekennen van een bijdrage als apart beslispunt opgenomen te worden.
Het criterium "stedenbouwkundige noodzaak" is nader uitgewerkt in een toetsingskader. Dit toetsingkader Noodzaak Gebouwd Parkeren is in juli 2004 in werking getreden. Uitgangspunten in het kader zijn onder andere dat gebouwde parkeervoorzieningen alleen worden gerealiseerd ten behoeve van marktsectorwoningen en dat parkeren ten behoeve van sociale woningbouw in principe op straat plaatsvindt.

5.2 Kantoren marktontwikkelingen

Op de markt van commercieel vastgoed vinden twee ontwikkelingen plaats. Daar waar het eigendom van vastgoed wordt verhandeld, waar beleggers en ontwikkelaars actief zijn (de 'assetmarkt') zijn de gevolgen van de recessie groot geweest. De tijden van (extreem) lage aanvangsrendementen (dalend tot zelfs 5% op sommige locaties in 2007) zijn voorbij. Aanvangsrendementen liggen hoger dan voor de crisis. Reden hiervoor is het grotendeels opdrogen van de kapitaalstroom naar vastgoed en anderzijds de veel hogere eisen bij kredietverschaffers. Door de gewijzigde verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is de hefboom in de vastgoedfinanciering verminderd. Als gevolg hiervan is de commerciële waarde van kantoren fors gedaald. Anderzijds is er sprake van vraaguitval op de ruimtemarkt van kantoren. Reden hiervoor is de economische recessie. Tot in 2008 bestond er al nauwelijks uitbreidingsvraag, maar was er nog een sterke vervangingsvraag. Momenteel is ook die vraag sterk teruggelopen tot onder het dieptepunt van 2003. De verwachting is dat de situatie tot eind 2010 zal voortduren en op korte termijn zelfs zal verslechteren. Weliswaar zijn de huurniveaus (kunstmatig) gemiddeld genomen op het oude niveau gebleven (tot licht gedaald), de incentives zijn echter fors toegenomen.

De huidige economische recessie heeft structurele gevolgen voor de kantorenmarkt. En ook dat heeft twee redenen. Enerzijds zullen de hogere rendementseisen structureel blijken te zijn. De waardeontwikkeling en het lage risico dat aan kantoren werd toegedacht blijkt te optimistisch, zodat een hogere risicopremie op beleggingen in kantoren geëist zal (blijven) worden, ook op langere termijn.
Daarnaast is de verwachting dat het kantoorgebruik op middellange en langere termijn zal ophouden te groeien. Door vergrijzing, dalende bevolkingsgroei, toename van flexwerken en een daling van het oppervlaktegebruik per werknemer zal het gebruik van kantoorruimte op macroniveau een dalende tendens laten zien op de langere termijn.

Gezien de huidige leegstand van kantoorruimte in de regio is een verdere uitbreiding van de voorraad in kwantitatief opzicht feitelijk onnodig. Echter er zal, als de economie weer opkrabbelt, wel een sterke behoefte zijn aan verversing en dus kwaliteitsverbetering van de voorraad. De nadruk zal daarom de komende jaren moeten liggen op sturing op de totale voorraad in plaats van alleen op nieuwbouw. Hetzelfde geldt overigens ook voor bedrijfsgebouwen. De relatie tussen nieuwbouw en transformatie/herontwikkeling van oudbouw wordt cruciaal. Duurzaamheid zou daarbij leidend moeten zijn.

Wat betreft de waardeontwikkeling van bestaande kantoren heeft een eerste afwaardering bij eigenaren plaatsgevonden per 31/12/2008. Gemiddeld genomen bedroeg deze 5 à 10%. Uit de eerste kwartaalcijfers van 2009 van Nederlandse vastgoedbeleggers blijkt een verdere afwaardering van circa 4%, tot zelfs 10% in het eerste half jaar. Als deze trend zich doorzet, dan komt de gemiddelde afwaardering in 2009 uit op dubbele cijfers. De vraag is of dat voldoende is.

5.3 Kantoren grondprijs

De grondprijs voor kantoren wordt gehandhaafd op het niveau van 2009. Dit wordt toegelicht in paragraaf 5.1.

De laatste jaren is vooral een grote vraag geweest naar nieuw en modern logistiek vastgoed. Een belangrijk gevolg van deze ontwikkeling is dat de tweedeling op de bedrijfsruimtemarkt – grote vraag naar nieuwe bedrijfsruimte versus toenemend aanbod incourante panden – alsmaar groter is geworden. Van de totale planvoorraad bestaat het grootste deel uit logistieke bedrijfsruimte.
Daarnaast is een groeiende vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen die bestaan uit meerdere kleinschalige units. Ruim een kwart van de nieuwbouw plannen bestaat uit bedrijfsverzamelgebouwen.

De gestegen vraag naar bedrijfsruimte in de afgelopen jaren heeft geleid tot een stijging van de huren. De hoogste huurprijzen worden gerealiseerd op bedrijventerreinen in de nabijheid van Schiphol. Voor kleinschalige bedrijfsruimte (kleiner dan 500 m²) worden ook hogere huurprijzen betaald.

De belangstelling van beleggers voor de bedrijfsruimtemarkt is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. De regio Amsterdam behoort tot één van de aantrekkelijke regio's voor beleggers. Hier worden de laagste aanvangsrendementen gerealiseerd voor bedrijfsruimten. Echter, door de financiële en economische crisis zijn de aanvangsrendementen voor bedrijfsruimte sinds 2008 aan het stijgen. Dit heeft geleid tot een afname van het beleggingsvolume.

Op regionaal niveau wordt getracht meer greep te krijgen op de relatie tussen herstructurering van de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen. Ten behoeve hiervan is in regionaal verband het pilotbureau herstructurering bedrijfsterreinen opgericht.

5.5 Bedrijfsruimte grondprijs

De grondprijs voor bedrijfsruimte wordt gehandhaafd op het niveau van 2009. Dit wordt toegelicht in paragraaf 5.1.

Tabel 5.2. Indicatie van de bandbreedtes van de grondprijzen voor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in 2010, bij maximaal 30-50% kantoorruimte, excl. BTW

Locatie	Grondprijs per m²	Locatie	Grondprijs per m²
Sloterdijk I en II	(10)(2b)	Buiksloterham, Cornelis D.	(10)(2b)
Sloterdijk III	(10)(2b)	Amstel I en II	(10)(2b)
Lutkemeer	(10)(2b)	Zuidoost / Amstel III	(10)(2b)
Schinkel	(10)(2b)	Amstel Businessperk	(10)(2b)

Evenals voor kantoorruimte geldt ook voor (solitaire) bedrijfsruimten met maximaal 30% kantooroppervlak gelegen binnen de woonomgeving een lagere grondprijs om op deze wijze het aanbod van bedrijfsruimten binnen woongebieden te vergroten. De grondprijs hiervoor is (10)(2b),- per m^2 bruto vloeroppervlak.

6 Vaste grondprijzen

6.1 Inleiding

Voor de niet-commerciële functies als sociale woningbouw, medische-, sociale en culturele voorzieningen wordt gewerkt met een standaard grondprijs. Deze grondprijs wordt toegepast in die gevallen dat de marktwaarde niet goed te bepalen is. Ook kan de marktwaarde lager liggen dan de stichtingkosten: in dat geval is er sprake van een negatieve grondwaarde. Echter de gemeente mag als gevolg van wetgeving niet overgaan tot subsidiëring van het tekort via de grond. Het betreft vooral vastgoedfuncties die zonder vaste grondprijzen niet of moeilijk gerealiseerd worden.

6.2 Sociale woningbouw algemene beschrijving

In december 2006 hebben de gemeente Amsterdam en de gezamenlijke Amsterdamse woningcorporaties een akkoord gesloten over de productievoorwaarden, de verkoop van sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad, de differentiatie van de nieuwbouwproductie en de aanbiedingsafspraken. Dit akkoord heet Bouwen aan de Stad. Daarbij zijn nieuwe grondprijzen voor sociale huurwoningen vastgesteld, waarbij de hoogte is gedifferentieerd naar de verschillende woningmarktgebieden. Tevens is afgesproken dat de grondprijzen jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de ontwikkelingen van de woningmarkt en de stichtingskosten.

6.3 Sociale woningbouw grondprijzen

Op basis van de actuele marktontwikkelingen worden voor 2010 de grondprijzen voor sociale huurwoningen geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens, de cpi. [6]Voor de periode oktober 2008 – oktober 2009 bedroeg dit cijfer 0,7 %.[7] In het overzicht op pagina 36 worden de prijzen voor 2010 vermeld.

[6] De vaste grondprijzen zijn in het Verlengingsbesluit Grondprijzenbrief 2008 naar 2009 geïndexeerd met het consumenten prijs indexcijfer (cpi) van 3%. In het Verlengingsbesluit zijn de grondprijzen voor de andere functies gehandhaafd. Hierdoor wordt in dit hoofdstuk uitgegaan van een aanpassing van de grondprijs voor de periode van 1 jaar. In hoofdstuk 4 Residueel bepaalde grondprijzen betreft het een periode van 2 jaar.
[7] Bron: CBS.

huurwoningen van 52 jaar. Deze toeslag is gebaseerd op het toeslagpercentage voor verlengde afkoop dat geldt in de marktsector, waar dit percentage 25% bedraagt;
- In de zogenaamde 'convenantgebieden' geldt voor woningcorporaties parallel aan het reguliere grondprijsbeleid het Aanvullend Convenant Erfpacht;
- De genoemde sociale grondprijzen gelden ook voor maximaal 500 koopwoningen die gerealiseerd worden in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) conform het Raadsbesluit van 15 december 2004. Bij Raadsbesluit van 10 juni 2009 is deze regeling versoepeld. De termijn waarbinnen de woningen in de MGE-voorraad moeten blijven, is van 30 naar 15 jaar teruggebracht.

6.4 Cultuur & ontspanning / sport en recreatie (exclusief marktsector)

Zoals in paragraaf 5.11. is toegelicht blijft de vrijetijdsbesteding een belangrijke groeimarkt. In de afgelopen jaren zijn consumenten een belangrijk deel van hun tijd buitenshuis gaan doorbrengen. Hierbij is vooral de tijdsbesteding aan uitgaan, sportbeoefening en vakanties toegenomen. Naast de tijdsbesteding aan recreatie buitenshuis is ook de omvang van bestedingen hieraan toegenomen. Veel bedrijven springen hierop in met het aanbieden van activiteiten om de consument te vermaken. Voor het grondprijsbeleid wordt onderscheid gemaakt in de bestemming cultuur & ontspanning / sport en recreatie (zie paragraaf 5.11). Binnen deze bestemmingen wordt onderscheid gemaakt tussen commercieel gebruik en maatschappelijk gebruik. Een Fitness & Welnesscentrum is een voorbeeld van een commerciële sportvoorziening, een openbare sporthal is een voorbeeld van een maatschappelijke sportvoorziening. De maatschappelijke voorzieningen met een (semi-) openbaar karakter worden deels of geheel gesubsidieerd door de overheid en worden in de praktijk vaak door verenigingen of stichtingen geëxploiteerd. Andere voorbeelden hiervan zijn; musea, sportverenigingen, theater, volkstuinen e.d.

6.5 Cultuur & ontspanning / sport en recreatie grondprijs

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

Het grondprijsbeleid voor cultuur & ontspanning / sport en recreatie sluit nauw aan op het beleid voor overige functies. Dit betekent dat voor alle delen van dit type vastgoed die niet als normale kantoor-, winkel-, congres- en horecaruimten gekenmerkt worden of als commerciële voorziening binnen de bestemmingen cultuur & ontspanning / sport en recreatie een vaste standaard eenheidsprijs geldt. Hierbij geldt tevens dat er sprake moet zijn van een bedrijfsvoering zonder winstoogmerk. Voor deze maatschappelijke voorzieningen geldt voor 2010 een grondprijs van (10)(2b) per m² bruto vloeroppervlak, exclusief BTW.

7 Haventerreinen

7.1 Marktontwikkelingen

Het jaar 2008 was een goed jaar voor de zeehavens in het Noordzeekanaalgebied, ondanks de crisis die vooral in het laatste kwartaal toesloeg is de overslag met 8,2% toegenomen tot 94,5 Mton. Haven Amsterdam heeft met een groei van 11,6% een positieve bijdrage geleverd en neemt met 75,8 Mton een fors deel van de overslag voor haar rekening. In het Havengebied van Amsterdam hebben zich verschillende nieuwe bedrijven gevestigd.

De economische crisis heeft gevolgen voor de maritieme en logistieke bedrijven. Vooral in de container en stukgoed sector is een forse daling van de op- en overslag opgetreden. Daarnaast hebben de bedrijven in de bouwsector het door de economische tegenwind zwaar. Voor 2009 verwacht de Haven Amsterdam een gelijkblijvende tot lichte daling van de overslag. Het grote aandeel van energiedragers in de overslag dempt de gevolgen van de crisis. In 2010 zullen verschillende in gang gezette investeringen, zoals bij Green Mills en OBA, extra overslag kunnen brengen, maar een echte voorspelling voor 2010 is moeilijk te geven.

De Stadhaven Minerva ondergaat een transformatie van grootschalig werkgebied (haventerrein) naar stedelijk bedrijventerrein. De belangrijkste speerpunten binnen de ambitie van de herstructurering van dit bedrijfsterrein zijn het versterken van het economische profiel, het verhelderen van de ruimtelijke- en verkeersstructuur en het verbeteren van de beeldkwaliteit en uitstraling. De locatiekwaliteit van de Stadhaven Minerva is de ligging aan het water, het zicht op havenactiviteiten en de nabije aanwezigheid van de binnenstad. Binnen het economische profiel is er bijzondere aandacht voor combinaties van kleinschalige stadsgeoriënteerde en creatieve bedrijvigheid. De ontwikkelingen in de Stadhaven Minerva en het aantrekken van nieuwe bedrijven kunnen vertragen door de economische crisis. Bedrijven zijn terughoudend met investeren en de financiering van bedrijven is door de crisis moeizamer geworden.

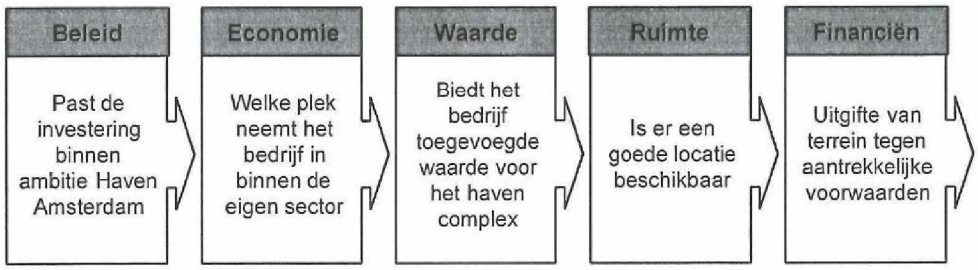
7.2 Grondprijzen voor haventerreinen

Algemeen

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

knooppunt. Naast het zoveel mogelijk rekening houden met de wens en van de klant, probeert Haven Amsterdam vooral die havengerelateerde bedrijven te vestigen die een grote toegevoegde waarde hebben voor de haven regio als geheel. Hierbij wordt gestreefd naar een optimale inpassing van ieder bedrijf in de havenomgeving.

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



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

Grondprijzen voor oevergebonden en havengerelateerde bedrijventerreinen
Haven Amsterdam zal in 2009 vanwege de economische tegenwind een pas op de plaats maken met het vestigen van bedrijven en de groei van ladingstromen. De grondprijzen van de natte bedrijventerreinen worden verhoogd met 1% in 2010. Om verdroging tegen te gaan worden prestatiegerichte contracten ingevoerd. De contracten gaan gelden voor nieuwe bedrijven en bij verlenging of wijziging van bestaande overeenkomsten. Hiermee wordt intensief terreingebruik gestimuleerd en benadrukt dat het terrein in overeenstemming met de erop geldende bestemming wordt gebruikt. In de contracten worden afspraken gemaakt over een minimaal te behalen goederenoverslag op jaarbasis. Indien de minimale overslag niet wordt gehaald, dan wordt een toeslag in rekening gebracht en ontstaat de mogelijkheid om het contract van huur of erfpacht te ontbinden. Bestaande bedrijven worden actief benaderd om te intensiveren en meer overslag per vierkante meter te genereren.

Grondprijzen voor droge bedrijventerreinen
Het uitgiftebeleid voor droge bedrijventerreinen is selectiever geworden, primair worden deze terreinen uitgegeven aan havengebonden bedrijven met bedrijfsactiviteiten die de haven in de rol van internationaal logistiek knooppunt versterken. Voor 2010 worden de prijzen niet verhoogd ten opzichte van 2009.