1 Algemene spelregels

1.1 Inleiding

Algemeen

Jaarlijks stelt de Gemeenteraad de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid, ten behoeve van gronduitgifte in en beheer van erfpacht vast in de Grondprijzenbrief. De voorstellen in de Grondprijzenbrief worden uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling. Zowel het opstellen van de Grondprijzenbrief als de Handleiding Grondprijsbepaling zijn centraalstedelijke taken. Deze worden in opdracht van het bestuur uitgevoerd door de afdeling Regie & Advies 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 bouwenvelopprijs bij nieuwe uitgiften van grond in erfpacht en het erfpachtbeheer. Door de moeilijke voorspelbaarheid van de marktontwikkelingen en de daarbij horende grondprijzen, vindt – als daartoe aanleiding is – halverwege het jaar een actualisatie van de in deze handleiding genoemde grondprijzen plaats.

Geheimhouding

Het College van B&W heeft de Handleiding Grondprijsbepaling 2013 op 19 maart 2013 vastgesteld. Het College heeft geheimhouding opgelegd op enkele delen van de Handleiding.

Bestemmingscatalogus

De bestemmingen die in Handleiding Grondprijsbepaling 2013 worden onderscheiden, zijn nader gedefinieerd in de Bestemmingscatalogus (bijlage H). Binnen de bestemmingen worden verschillende functies onderscheiden. In de erfpachtovereenkomst dient zowel de bestemming als de functie opgenomen te worden. Een feestzaal bijvoorbeeld wordt in het erfpachtcontract aangeduid als bestemming Horeca en functie Feestzaal. In de bestemmingscatalogus is een niet-limitatieve lijst met functies opgenomen binnen de gehanteerde bestemmingen. Indien een functie niet in de bestemmingscatalogus is opgenomen moet contact opgenomen worden met de afdeling Regie & Advies.

Grondprijsbepaling

De grondprijs wordt voor de meeste bestemmingen 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 bestemming en de stichtingskosten ervan. Uitzonderingen zijn onder meer sociale huurwoningen, commerciële bestemmingen binnen woonmilieu en een aantal soorten overige bestemmingen. Bij deze uitzonderingen geldt doorgaans een vaste eenheidsprijs per stadsdeel of een vaste eenheidsprijs voor de hele stad.

Opzet handleiding

In dit eerste hoofdstuk worden de algemene regels uitgelegd die gelden voor alle projecten en grondprijsadviezen. Onderscheid wordt gemaakt tussen nieuwe uitgiften en bestaande erfpachtrechten.
In de hoofdstukken 2 tot en met 9 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.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de wijze van grondprijsbepaling en de manier waarop de grondprijzen terug te vinden zijn in deze handleiding.

Bestemming	Grondprijsmethode	Plek in handleiding
Sociale huurwoningen	5.1.5	Hoofdstuk 2
Studentenwoningen		Hoofdstuk 2
Marktsectorwoningen		tabellen Hoofdstuk 2
Kantoorruimte		tabellen Hoofdstuk 3
Bedrijfsruimte		tabellen Hoofdstuk 3
Bestemmingen binnen woonmilieu		Hoofdstuk 4
Detailhandel		advies OGA
Horeca		advies OGA
Cultuur & ontspanning, recreatie en sport		advies OGA
Overige bestemmingen		Hoofdstuk 8
Parkeren		advies OGA

Let op: de in de handleiding genoemde grondprijzen en de door de afdeling Regie & Advies afgegeven grondprijsbepalingen zijn bindend.

1.2 Algemene regels bij grondprijsbepaling

Residuele benadering

De grondprijzen worden met de genormeerde residuele methodiek berekend. Het uitgangspunt van deze methode is dat de grondwaarde het verschil (residu) is tussen de genormeerde commerciële waarde (de verkoopprijs of de beleggingswaarde) en de genormeerde stichtingskosten (dus exclusief grondkosten) van een object. Hieronder wordt kort uitgelegd hoe de genormeerde residuele grondprijs in de regel wordt berekend bij woningen en commercieel vastgoed.

1.2.1 Woningbouw

De verkoopwaarde bij woningbouw in de marktsector bepaalt de marktwaarde (bij nieuwbouw de vrij-op-naam-prijs) per m² gebruiksoppervlak (gbo) per blok. De stichtingskosten voor woningbouw zijn gebaseerd op referentiemodellen (hierdoor is de methode "genormeerd"). De berekeningsmethode is als volgt:

- Grondprijs per m² gbo = marktwaarde (of VON-prijs bij nieuwbouw) per m² gbo -/- stichtingskosten per m² gbo (alles inclusief BTW)
- Grondprijs omrekenen naar een grondprijs per m² exclusief BTW

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

- (€ 368.000/115 m²) - € 1.642 = € 1.558 per m² gbo (inclusief BTW).
- Dat is exclusief BTW: € 1.558/1,21 = € 1.288 per m² gbo.

Voor bestaande woningen zijn twee referentiemodellen van toepassing. Eén voor eengezinswoningen en één voor meergezinswoningen. Verdere uitleg over de toepassing van de tabellen vindt u in hoofdstuk 2. Daar zijn ook de grondprijzen voor bestaande woningen opgenomen.

De stichtingskosten voor nieuwbouw / nieuwe uitgiften zijn gebaseerd op referentiemodellen die in bijlage D 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 wordt onderscheid gemaakt tussen grondprijzen voor koopwoningen en markthuurwoningen. Voor sociale huurwoningen geldt geen residuele grondprijs, maar een vaste grondprijs per deelgebied. Zie paragraaf 2.1.

1.2.2 Commerciële bestemmingen

a. Residuele methode o.b.v. huur en bruto aanvangsrendement
Vastgoed ten behoeve van commercieel vastgoed wordt in de regel verhuurd. De commerciële (of beleggings-) waarde bij commerciële bestemmingen (bijvoorbeeld kantoor-, bedrijfs- en detailhandel) 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 vastgoedrekenen heet de BAR-methode. De BAR is een soort benchmark ten opzichte van andere locaties.
De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project.
De berekeningsmethode is als volgt:

- Huurprijs per m² bruto vloeroppervlak (bvo) = huurprijs per m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) * vormfactor (hierbij is de vormfactor de vvo/bvo-verhouding). De vormfactor is onder andere afhankelijk van de bestemming en de kwaliteit.
- Beleggingswaarde = huurprijs per m² bvo / bruto aanvangsrendement behorend bij de bestemming en locatie
- 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 84%. Het bruto aanvangsrendement (BAR) voor deze bestemming op deze locatie is 7,75%. De stichtingskosten bedragen € 1.595 per m² bvo, exclusief BTW. De residuele grondprijs wordt als volgt berekend:

- De commerciële waarde is (€ 180 per m² vvo * 0,84)/7,75% = € 1.951 per m² bvo.
- De grondprijs is € 1.951 - € 1.595 = € 356 per m² bvo (excl. BTW)

b. Residuele methode op basis van exploitatie
Voor commerciële bestemmingen waarbij geen reële inschatting kan worden gemaakt van de hierboven genoemde parameters, door bijvoorbeeld een grote mate van incourantheid van het vastgoed (het vastgoed is gebouwd voor een

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 als onroerende zaken en zakelijke rechten ouder zijn dan twee jaar en wel in de volgende gevallen:

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

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

Plaberum — **Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen**
Plaberum staat voor Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen. Het beschrijft het planproces, het bestuurlijke besluitvormingsproces en biedt per fase van het planproces een overzicht van de te leveren producten. Door de voortgang van het proces te koppelen aan bestuurlijke besluiten blijven de risico's beheersbaar. Bij elk besluit wordt bekeken of en hoe de volgende stap kan worden gezet. In het Plaberum worden de verschillende gemeentelijke trajecten beschreven: planvorming, het juridisch/planologische traject, contractvorming en besluitvorming.
Het nieuwe Plaberum kent vier fasen. Elke fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit. Het Plaberum is een procedure en laat zich daarom niet makkelijk samenvatten.

PO — Particulier Opdrachtgeverschap

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

Vvo — **Verhuurbaar vloer oppervlak**
Het verhuurbaar oppervlak is het gebruiksoppervlak aangevuld met de "correctie glaslijn". 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.