BISA Meta-informatie

Dokumentnummer:
BGB3 000005215

Bron:
Raad

TYPE:
Bijlage

NUMMER:
N

Onderwerp:
Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 1999

Datum Publicatie:
09-12-1998
Datum:
09-12-1998
BESLUIT:
conform besloten

OPMERKING:
+ afd. 1, nr. 733 van 1998

MOTIES:

Cie van Advies:
Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum Cie van Advies:
18-11-1998
Datum College:
27-10-1998
PORTEFEUILLE:
Wethouder Grondzaken

AFDELING:
Ruimtelijke Ontwikkeling Infrastructuur en Beheer

IND.NR.:

Inhoud Document:

Nota Gemeentelijk
grondprijsbeleid 1999
Gemeenteblad 1998, bijlage N

Hoofdstuk 1. Samenvatting.

Bestaande erfpachtrechten.

Net als in voorgaande jaren blijft de grondprijs bij eerste uitgifte de basis voor de grondprijsbepaling bij wijzigingen in bestaande erfpachtrechten. Daarmee volgt het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten het beleid ten aanzien van nieuwe uitgifte. Er zal in deze nota niet verder worden

ingegaan op verder regelgeving inzake het erfpachtbeheer. Reden hiervoor is dat op dit moment in het kader van het Groot Onderhoud Erfpachtstelsel veel regels tegen het licht worden gehouden en, waar nodig, worden aangepast. Bij afronding van dit groot onderhoud zal apart, integraal, worden gerapporteerd inzake de regelgeving ten aanzien van erfpachtbeheer.

Economie.

De economische ontwikkelingen in Nederland zijn zeer gunstig. Dit geldt ook specifiek voor de Regionaal orgaan Amsterdam (ROA) en Amsterdam. Een hoger consumentenvertrouwen en een afname van de werkeloosheid zijn belangrijke indicatoren hiervan. De Aziëcrisis zal naar verwachting de groei afremmen. De inflatie zal in 1999 circa 2% bedragen. De invoering van de Euro kan zowel een positieve als negatieve uitwerking hebben op de economische groei. De eerste echte gevolgen hiervan kunnen pas eind 1999 in beeld worden gebracht. De nieuwe munt zal dan een jaar lang naast de gulden van toepassing zijn voor al het niet-particuliere geldverkeer.

Canon- en afkooppercentage.

Ten tijde van het opstellen van deze nota had nog geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgehad omtrent voorstellen tot wijzigingen in het erfpachtstelsel in het kader van de bestuursopdracht A100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud@. De voorstellen hebben onder meer betrekking op de vaststelling van het canonpercentage en op de afkoopmethodiek. Derhalve kunnen, in tegenstelling tot in voorgaande jaren, het canonpercentage en de afkoopmethodiek voor het komende jaar op deze plaats niet worden vermeld. Deze zullen zo spoedig mogelijk aan u worden voorgelegd. Mocht het evenwel voor de jaarwisseling niet meer tot besluitvorming komen, dan zullen de percentages en toeslagen voor 1998 worden gehanteerd.

Optimalisering grondgebruik.

De aandacht blijft groot hoe optimaal met de beperkte ruimte in Amsterdam kan worden omgegaan. Veel van de voorstellen die in het kader van grondprijsbeleid 1998 zijn gedaan kunnen nog niet worden geëvalueerd op hun effectiviteit. Voorgesteld wordt om op locaties die geluidbelast zijn of op locaties waar functiemenging wordt voorgestaan standaard uit te gaan van hogere bouwkosten en indien noodzakelijk van lagere grondprijzen. De grondprijs voor bedrijfsterreinen waar maximaal 30% kantoorvloeroppervlak mag worden gerealiseerd zal vanaf 1999 alleen nog maar bepaald worden aan de hand van het kaveloppervlak. Indien meer gebouwd oppervlak dan kaveloppervlak wordt gerealiseerd, heeft dat dus geen gevolgen meer voor de grondprijs.

Erfpacht op water.

In 1999 zal voor de woonbestemming erfpacht op water worden geïntroduceerd. Redenen hiervoor zijn het opheffen van de bestaande ongelijkheid tussen wonen op water en wonen op land en om speculatie met ligplekken tegen te gaan. Voor bestaande ligplekken wordt gewerkt aan een overgangsregeling. In de loop van 1999 zal het beleid voor de niet-woonfuncties nader worden vormgegeven.

Kantoorlocaties.

Met de grondprijzen voor kantoren wordt een stabiel langetermijnbeleid nagestreefd. Geen enorme prijsverschillen naar gelang de situatie op de kantorenmarkt verschilt, maar lichte aanpassingen. De grondprijzen worden niet verlaagd als ontwikkelaars door leegstand op de kantorenmarkt alleen tegen zeer lage prijzen (speculatief) bereid zijn te bouwen. De consequentie van dit beleid is dat de grondprijzen enkele jaren terug ten tijde van de

grote leegstand niet substantieel zijn verlaagd en de markt met de gestegen huurprijzen in het midden en topsegment en de licht gedaalde rendementen nu bereid en in staat is de hoge Amsterdamse grondprijzen te bepalen. Slechts op een enkele locatie, met name Amstel III, biedt de markt ruimte voor een lichte grondprijsstijging. Verder zullen de prijzen afhankelijk van de locatie voor de inflatie worden gecorrigeerd of nominaal op het zelfde niveau van 1998 blijven. De bandbreedte waarbinnen de grondprijzen zich begeven per locatie zal dus globaal vergelijkbaar zijn met het niveau van 1998. Voor topsegment kantoren (de Zuidas) wordt op dit moment een onderzoek opgestart naar de stichtingskosten .

Bedrijfsterreinen.

De gunstige economische ontwikkelingen leiden vooralsnog niet tot een verhoogd uitgifteniveau. Wel vinden er veel uitbreidingen op reeds bestaande locaties plaats en is de leegstand teruggelopen. Met name op de herstructureringslocaties in Noord en op de droge terreinen van Westpoort zijn nieuwe uitgiften mogelijk. De ontwikkeling van de droge terreinen van Westpoort is in hoge mate afhankelijk van de aanleg van Westrandweg. De grondprijzen voor de bedrijfsterreinen bevinden zich op een marktconform niveau. Er wordt dan ook voorgesteld de grondprijzen nominaal gelijk te houden in 1999.

Haventerreinen (Beheersgebied Gemeentelijk Havenbedrijf).

Ondanks een aangetrokken economie wat resulteert in een hoog uitgifte niveau van haventerreinen en een stijging van het goederenoverslag wordt een toenemende concurrentie met de andere havens binnen de range Hamburg-Le Havre- verwacht. Daarnaast wordt de concurrentiepositie aangetast door het uitblijven van investeringen in de infrastructuur en de stukgoed/-containersector. Tevens maken de relatief hoge grondprijzen en het ontbreken van een investeringspremie de Amsterdamse Havens kwetsbaar. Om de concurrentiepositie niet te verzwakken ten opzichte van de andere havens in de range Hamburg-Le Havre zullen in 1999 de grondprijzen, voor de haventerreinen die worden beheerd door het Gemeentelijk Havenbedrijf, niet worden aangepast. De grondprijzen voor de kantoorachtige bedrijvigheid op de Alfa-driehoek zullen net als voor het nabij gelegen Teleport het geval is voor inflatie worden gecorrigeerd. Het afkooppercentage dat het Gemeentelijk Havenbedrijf hanteert, zal in 1999 met 0,2% worden verlaagd naar 7,2%.

Kleinschalige bedrijfsruimten.

Als gevolg van een afnemend aanbod van geschikte huisvesting kunnen kleinschalige ambachtelijke ondernemingen zich binnen gemengde woon-werkmilieus moeilijk vestigen. Hierdoor wordt de broedplaatsfunctie van de stad aangetast. Het is dus zaak om deze vorm van kleinschalig bedrijvigheid binnen de stad te houden. Ook in het programakkoord is dit belang onderstreept. Er dienen hiertoe stimulansen te worden ontwikkeld, omdat zich juist in dit segment veel startende (allochtone) ondernemers op de markt willen begeven. Vanuit het grondprijsbeleid wordt hieraan invulling gegeven door dit specifieke segment van de kleinschalige bedrijfsruimte een grond-prijs te geven conform het niveau van maatschappelijke doelstellingen, te weten: / 305/ m5-bvo. Deze grondprijs wordt toegepast conform de regeling voor objectsubsidies, waarbij huurders in overleg met de gemeente worden geselecteerd. Voor alle andere bedrijfsruimte geldt een grondprijs vanaf / 475/m5-bvo afhankelijk van de invulling.

Woningbouw.

Voor de sociale huursector is een overeenkomst gesloten met de Amsterdamse

Federatie van Woningbouwverenigingen (AFW). Daarnaast zijn ontwikkelingen ten aanzien van stichtingskosten (inclusief grond) van belang voor dit segment. Met de AFW is overeengekomen om de afkoopperiode vanaf 1999 met 25 jaar te verlengen van 52 jaar naar 77 jaar. Deze langere afkoopperiode zal worden vertaald in een hogere afkoopsom. Voorlopig worden de corporaties ook de mogelijkheid geboden om in plaats van 77 jaar voor 52 jaar de erfpachtscanon af te kopen. De grondprijs en afkoopsom zijn in geval van 52-jarige afkoopperiode gelijk aan elkaar en bedragen maximaal / 26.200, inclusief BTW per woning. Bij een afkoopperiode van 77 jaar zal de afkoopsom maximaal 12,5% hoger zijn dan bovengenoemde grondprijs. Tevens is in deze overeenkomst besloten dat onder andere een aanzienlijk deel van de erfpachtopbrengsten die voortvloeien uit de herziening van de erfpachtcontracten, direct worden aangewend voor volkshuisvestelijke doeleinden. Hiertoe is het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting ingesteld. De gestelde ambities vanuit corporaties en gemeente maken dat de stichtingskosten van sociale huurwoningen boven de grens uit kunnen komen tot waar subsidie kan worden verleend. Dekking vanuit de reguliere subsidies is dan niet mogelijk, maar kan worden verkregen door een bijdrage uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.
Voor 1999 wordt voorgesteld om de grondprijs (exclusief afkoop) nominaal gelijk te houden zodat met een naar boven bijgestelde grens voor maximale stichtingskosten meer ruimte voor bouwkosten overblijft.
Het middensegment staat, door de al jaren aanhoudende aanbiedersmarkt, onder druk. Mensen met een inkomen tot 1,5 x modaal dreigen hierdoor steeds minder in aanmerking te komen voor een nieuwbouwwoning. In het Programakkoord 1998-2002 is daarom besloten dat woningcorporaties jaarlijks 500 woningen realiseren tegen gereduceerde verkoopprijzen en grondprijzen. Voor 1999 is het grondprijsniveau vastgesteld op / 25.000 (exclusief BTW en afkoop). De Stuurgroep Woningbouw is op dit moment bezig om de regelgeving verder te ontwikkelen.
De marktsector woningbouw blijft zich onstuimig ontwikkelen. In tegenstelling tot het landelijke beeld houdt de krapte onverminderd aan; verkoopprijzen stijgen, de verkoopduur loopt terug, terwijl het aantal transacties stijgt. Belangrijkste oorzaken zijn het geringe aandeel marktsector woningen in Amsterdam en de zeer gunstige omstandigheden om een woning te kopen. Door uit te gaan van een residuele grondprijsbenadering zullen in 1999 de grondprijzen wederom stijgen. Voor meergezinswoningen ligt de stijging tussen de 5 en 10%, voor de eengezinswoningen tussen de 15 en 20%. Er zal bij koopwoningen als vast onderdeel van de erfpachtaanbieding een risicodeling worden toegevoegd. Gemeente en marktpartijen zullen dan gelijk delen in de verkoopprijsstijging en daling. Met de afspraken zoals die zijn gemaakt met de Federatie inzake de oprichting van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en de mogelijkheden die worden geboden om te verevenen bij lumpsumovereenkomsten met marktpartijen wordt er voldoende ruimte gezien om eventuele optredende tekorten in de sociale huursector weg te nemen.

Parkeren.

De markt voor gebouwde parkeervoorzieningen voor met name de woningbouw heeft zich ook het afgelopen jaar verder ontwikkeld. Het grondprijsbeleid ten aanzien van parkeren wordt niet aangepast ten opzichte van 1998. Wel zijn grondprijzen aangepast naar aanleiding van marktontwikkelingen. Grondprijzen voor gebouwde parkeervoorzieningen bij woningbouw zijn met name gestegen.

Commerciële voorzieningen.

De detailhandel is in beweging. Het betreft zowel uitbreidingen van bestaande winkelcentra als de toevoeging van grootschalige detailhandelsvestingen. Er is sprake van een groot vertrouwen in de detailhandel zowel vanuit de consument als vanuit de detaillisten. Er wordt voor 1999 ruimte gezien om de grondprijzen te laten stijgen met inflatie.

De hotelmarkt is sterk in ontwikkeling. De bezettingsgraad stijgt aanzienlijk en onderzoeken geven blijk van een tekort aan hotelaccommodatie in de stad. Het is echter nog te vroeg om een grondprijsverhoging door te voeren. Daarom wordt alleen een inflatiecorrectie op de grondprijzen toegepast.

Hoofdstuk 2. Inleiding.

Jaarlijks stelt uw Vergadering het te voeren grondprijsbeleid vast. Dit gebeurt aan de hand van deze Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid. Amsterdam voert een functionele grondprijspolitiek. De uitgangspunten en kenmerken hiervan zijn neergelegd in de Notitie functionele grondprijspolitiek die medio 1998 is besproken in ons College. Daarnaast vormen de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Programakkoord 1998-2002 een belangrijk onderdeel van het te voeren grondprijsbeleid. Het per functie op hoofdlijnen vastgestelde grondprijs-beleid wordt uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling. De genoemde grondprijzen in deze nota zijn richtprijzen met marges; in de grondprijsonderhandelingen kunnen projectspecifieke elementen worden betrokken. Met behulp van de in hoofdstuk 6 genoemde afkoopfactor kan de afkoopsom voor 50 jaar worden berekend. De BTW wordt betaald over de grondwaarde (en niet over de afkoopsom).

Beheersgebieden Gemeentelijk Grondbedrijf en Gemeentelijk Havenbedrijf.

Voor bedrijfsterreinen zijn er binnen de gemeente Amsterdam het Gemeentelijk Havenbedrijf, het Gemeentelijk Grondbedrijf en verschillende stadsdelen actief. Gezien de omvang van het beheersgebied van het Gemeentelijk Havenbedrijf wordt dit gebied apart besproken. De nota geeft voorstellen voor alle terreinen met inachtneming van de verschillen in karakter van bedrijfsvoering tussen het Gemeentelijk Havenbedrijf en aan de andere kant het Gemeentelijk Grondbedrijf en de stadsdelen. In de Verordening op de stadsdelen heeft het Gemeentelijk Grondbedrijf de regie inzake de grondprijzen als centrale taak opgedragen gekregen.
De verschillen tussen het Gemeentelijk Havenbedrijf en het Gemeentelijk Grondbedrijf komen voort uit een verschil in taak en een verschil in concurrentiepositie. Het Gemeentelijk Havenbedrijf heeft naar de aard van haar bedrijfsvoering taken die het Gemeentelijk Grondbedrijf niet heeft, voorbeelden daarvan zijn het innen van Gemeentelijk Haven-geld en het realiseren van overslag faciliteiten en de bevoegdheid zelf vastgoed te ontwikkelen. Het Gemeentelijk Grondbedrijf heeft daartegenover een taak die zich niet beperkt tot bedrijfsgebieden en zich uitstrekt tot woningbouw en andere functies. De concurrentie van het Gemeentelijk Havenbedrijf bestaat uit andere havens waarbij de oriëntatie nationaal en internationaal is. Voor het Gemeentelijk Grondbedrijf is de concurrentie voor bedrijfsterreinen veelal gelegen in de regio. De verschillen tussen enerzijds het Gemeentelijk Havenbedrijf en het Gemeentelijk Grondbedrijf en de stadsdelen hebben geleid tot een verschil in systematiek voor het omgaan met grondprijzen en een afwijkend erfpachtstelsel.
Het Gemeentelijk Havenbedrijf sluit met zijn methodiek in grondprijzen aan bij hetgeen gebruikelijk is in andere havens. De prijzen zijn gebaseerd op verschillen in branche en ruimtegebruik. In de haven betalen bedrijven canon of huur, terwijl bij het Gemeentelijk Grondbedrijf overwegend wordt afgekocht; dit heeft een weerslag in de berekeningsmethodiek. Het Gemeentelijk Grondbedrijf houdt daarbij in zijn methodiek rekening met een toepassing voor alle sectoren, inclusief woningbouw, waardoor andere eisen worden gesteld aan haar methodiek. Voor het Gemeentelijk Grondbedrijf is de locatie en daarmee de positionering van terreinen van groot gewicht en zijn de grondprijsvoorstellen overwegend gekoppeld aan terreinen. Dit is een in Nederland en de regio gebruikelijke benadering in de markt voor @droge@ bedrijfsterreinen.
Voor klanten die zich oriënteren op beide beheersgebieden, leveren deze

verschillen mogelijk verwarring op. De overlap in klanten is echter gering. Deze situatie biedt het voordeel de klanten vanuit verschillende invalshoeken te bedienen, waardoor wordt ingespeeld op verschillende behoeften.

2.1. Bestaande erfpachtrechten.

Net als in voorgaande jaren blijft de grondprijs bij eerste uitgifte de basis voor de grondprijsbepaling bij wijzigingen in bestaande erfpachtrechten. Daarmee volgt het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten het beleid ten aanzien van nieuwe uitgifte. Er zal in deze nota niet verder worden ingegaan op verder regelgeving inzake het erfpachtbeheer. Reden hiervoor is dat op dit moment in het kader van het Groot Onderhoud Erfpachtstelsel veel regels tegen het licht worden gehouden en waar nodig worden aangepast. Bij afronding van dit groot onderhoud zal apart, integraal, worden gerapporteerd inzak de regelgeving ten aanzien van erfpachtbeheer.

2.2. Afwijken van de genormeerde werkwijze.

Er zijn twee situaties waarin kan worden afgeweken van de vaste wijze van grondprijsbepaling. Nadrukkelijk moet er echter op gewezen worden dat bij substantiële afwijkingen van het vastgestelde grondprijsbeleid expliciet bestuurlijke goedkeuring moet worden verkregen.

De eerste situatie ontstaat wanneer plannen worden ontwikkeld met veel extra=s ten opzichte van waarmee bij de normgrondprijzen rekening wordt gehouden.
Gedacht moet dan worden aan het volgende: gebouwde parkeervoorzieningen, vereveningsbijdrage voor bijvoorbeeld de sociale sector in de woningbouw, extra milieu- of dubo-maatregelen, dichtheidsverhogende maatregelen als stedelijke woonvormen op niet-stedelijke locaties, experimentele woningtypen, geluidwerende maatregelen en functiemenging (zie ook hoofdstuk 4: Optimalisering grondgebruik). Over het algemeen zullen vorenvermelde extra=s op de grote inbreidings- en functiewijzigingslocaties wenselijk en/of noodzakelijk zijn. Deze extra randvoorwaarden resulteren in het algemeen in hogere bouwkosten met als gevolg een lagere residuele grondprijs. De uiteindelijke gevolgen voor de grondprijzen en daarmee voor het resultaat in de grondexploitatie hangen in hoge mate af van de opzet van het ruimtelijk plan.

Voorstellen om af te wijken van de genormeerde grondprijssystematiek dienen op basis van een uitgebreide analyse van de vastgoed- en grond-exploitatie te worden gemaakt. In deze analyse wordt onder andere door reële bouwkosten en commerciële waarden te ramen inzichtelijk gemaakt welke tekorten eventueel optreden en welke partijen in deze tekorten voorzien. Deze analyse wordt in de vorm van een bijlage toegevoegd aan de centraal-stedelijke toetsing van het fase-2- en/of fase-3-product van een ruimtelijk plan. Op basis daarvan kan dan in het fase-2- of fase-3- besluit al financiële ruimte worden gereserveerd om de extra eisen te bekostigen. Zodoende wordt vóór de vaststelling van het stedenbouwkundig programma van eisen een heldere afweging gemaakt, tussen de verschillende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en de financiële consequenties daarvan voor de gemeente en de marktpartijen (inclusief corporaties).
Een tweede mogelijkheid om af te wijken van het vastgestelde grondprijsbeleid is via de zogenaamde lumpsumbenadering voor de grondopbrengsten van een locatie. Voor een locatie wordt dan een vooraf afgesproken grondopbrengst gekoppeld aan een globaal programma. Een zogenaamde lumpsumbenadering wordt ingezet bij grote projecten, met een lange doorlooptijd en vaak een gedifferentieerd programma (woningbouw, winkels, kantoren enz.). Afspraken worden niet alleen gemaakt over grondprijzen, maar ook over het minimaal te realiseren programma, een tijdsplanning en wederzijdse verplichtingen. Met de lumpsumbenadering wordt het toekomstige financiële en planningsrisico van

zowel gemeente als marktpartijen verkleind. Daarnaast biedt het de marktpartijen de stimulans om een plan, binnen de gestelde kaders, verder te optimaliseren (bijvoorbeeld meer woningen of meer kantoorvloeroppervlak). Immers het lumpsum bedrag zal in deze gevallen gelijk blijven (zie ook hoofdstuk 4: Optimalisering grondgebruik). Het basisbedrag voor de grondopbrengsten is in de meeste gevallen vanuit een globaal programma waaraan een grondprijs is gekoppeld, bepaald op basis van de gebruikelijke methode per functie. Het bekendste voorbeeld van de lumpsumbenadering is IJburg, waar met consortia dergelijke afspraken zijn gemaakt.

Hoofdstuk 3. Economische ontwikkelingen.

Nationaal).

De Nederlandse economie werd in 1998 gekenmerkt door hoogconjunctuur; het bruto binnenlands product steeg met circa 4%. Als gevolg van een geringere dynamiek van binnenlandse en buitenlandse bestedingen wordt voor 1999 een afvlakking van de groei tot ruim 3% verwacht. Dit gaat gepaard met een lichte vertraging van de toename van de werkgelegenheid in 1999, de werkloosheid daalt daarbij evenwel van naar het lage niveau van 5%.
In 1998 ondervond de Nederlandse prijsconcurrentiepositie een negatieve invloed van de Aziëcrisis. Doordat de gulden in 1999 naar verwachting zal worden geapprecieerd, zal deze dalende lijn worden doorgetrokken. De particuliere consumptieve vraag zal minder stijgen dan in de voorgaande jaren, de vermogenseffecten worden kleiner. Verder wordt als gevolg van de afnemende productiegroei eveneens een lagere groei van bedrijfsinvesteringen verwacht. De afvlakking van investeringen in woningen die zich in 1998 voordeed, zal in 1999 doorgaan vanwege het afnemende kwantitatieve woningtekort.
In 1997 bedroeg de inflatie 2,2%; in 1998 bleef de consumentenprijsindex laag (2%) door de lage olieprijzen en dempende invloed van de Azië-crisis op invoerprijzen. Voor 1999 wordt een inflatiecijfer van circa 2% verwacht. Debet hieraan is met name het verwachte koopkrachtbeleid.

Euro.

De hiervoren genoemde prognoses kunnen worden doorkruist door de invoering van de Euro. De nieuwe munt kan zowel tot vertrouwen als tot aarzeling leiden. Bij vertrouwen in de Euro kan een aanwas van handel en investeringen optreden, bij aarzeling kunnen bestedingen achterblijven en kan een rentestijging optreden.

Regio Amsterdam).

De economische groei in 1999 in de regio Amsterdam) blijft met 3,1% lichtelijk achter bij de nationale groei. De belangrijkste oorzaak hiervan wordt gezien in beperkingen die de luchtvaart worden opgelegd. Vanwege congestieverschijnselen in de binnenstad en de krappe kantorenmarkt zal de groei in Amsterdam met circa 2,5% ruim een procent achterblijven bij de groei in de rest van de regio. Als gevolg van de aanhoudende economische groei en ondanks een toenemende arbeidsproductiviteit zal in 1999 het aantal banen in de regio stijgen met plus minus 1,5% (tegen 2,5% in 1998), ofwel met 15.000 arbeidsplaatsen (waarvan 7000 in Amsterdam) naar 984.000 (aandeel Amsterdam: 490.000). De werkloosheid daalt daarbij met een klein procentpunt naar circa 6%, waarbij het verschil tussen Amsterdam en zijn omgeving groot blijft: 9% versus ruim 4%.

Bouwkosten.

De bouwkosten hebben zich in 1998 bewogen conform de verwachting zoals uitgesproken in de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 1998. Voor 1999 wordt

verwacht dat voor kantoren en de overige utiliteitsbouw (inclusief parkeren) zwaardere energie en milieu normen van toepassing zijn. Hierdoor zullen de bouwkosten wat sterker dan normaal gaan stijgen. Het effect van de zwaardere normering zal het meest merkbaar zijn in de kantoorbouw. In de hiernavermelde tabel is per segment aangegeven wat de verwachting is ten aanzien van de stijging van de bouwkosten in 1999.

Hoofdstuk 4. Optimalisering grondgebruik.

De discussie over hoe optimaal kan worden omgegaan met de schaarse grond in Amsterdam, is altijd actueel. Sinds 1997 schenkt Amsterdam echter systematisch en gemeentebreed aandacht aan dit thema, onder meer door de instelling van het zogeheten coördinatieteam Optimalisering Stedelijk Grondgebruik. Onder optimalisering van het grondgebruik wordt niet louter verdichting verstaan, maar een intensivering van het ruimtegebruik met een gelijktijdige kwalitatieve verbetering van de gebouwde en ongebouwde ruimte. Waar nodig, worden belemmeringen om tot de aldus gedefinieerde optimalisering te komen weggenomen en worden kansen om deze te stimuleren operationeel gemaakt. Ook het Amsterdamse grondprijsbeleid kan daarin een belangrijke rol spelen.
In het grondprijsbeleid van 1998 waren in dit kader enige maatregelen getroffen om te vermijden dat de grondprijs een belemmering zou kunnen vormen voor het optimaliseren. Hierna volgt een bespreking van deze maatregelen en de daarvan reeds geregistreerde effecten. Tevens is in onderstaande bespreking een aantal nieuwe maatregelen opgenomen.
- Op locaties met een beperkte marktpotentie voor gestapelde woningbouw, zoals de tuinsteden, wordt sinds 1998 standaard rekening gehouden met eventueel hogere bouwkosten van woontorens waar geen evenredige verkoopopbrengsten tegenover staan.
Het voorstel is om deze maatregel in 1999 uit te breiden met andere soorten maatregelen in de gebouwde sfeer die bijdragen aan optimalisering en leiden tot hogere bouwkosten. Hierbij valt op de eerste plaats te denken aan bouwkundige maatregelen ter vermindering van geluidbelasting (zie ook het Rapport Wonen op geluidbelaste locaties: een stap naar de praktijk: SGW, september 1998) en aan maatregelen die functiemenging op complexniveau mogelijk maken. Bij dit laatste zijn er voorbeelden van woningen boven scholen of bedrijfsruimte, maar ook scholen boven winkels of restaurants boven sportzalen. In dergelijke gevallen worden hogere eisen aan het gebouw gesteld om aan de eisen van verschillende soorten gebruikers te voldoen. Deze zienswijze sluit aan bij hetgeen verwoord is in paragraaf 2.2 over complexe gebiedsontwikkeling.
- Bij projecten waar de lumpsumbenadering (zie paragraaf 2.2) is gehanteerd, kunnen marktpartijen binnen de gestelde kaders een programma optimaliseren zonder dat daarvoor een extra grondprijs wordt berekend
- Er is een duidelijke relatie met gebouwde parkeervoorzieningen. Verhogen van de dichtheid en verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte betekent meestal dat de keuze valt op gebouwd parkeren. De hiermee samenhangende hogere bouwkosten kunnen echter niet altijd worden goedgemaakt via een hogere marktwaarde van het vastgoed. Om toch tot realisatie over te kunnen gaan, is in het grondprijsbeleid 1998 een regeling getroffen die inhield dat bij voorkomende problemen via de grondexploitatie een bijdrage kan worden gegeven. In 1998 is diverse keren van deze regeling gebruik gemaakt. In hoofdstuk 10 zal nader worden ingegaan op de relatie tussen de grondprijs en al dan niet realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen.
- Bij eengezinswoningen zijn maatregelen genomen om een gunstige verhouding tussen vloeroppervlak en kaveloppervlak (floor-space-index of te wel fsi) verder te stimuleren. In de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 1998 is een systeem opgenomen waarbij korting wordt gegeven voor eengezinswoningen met een fsi hoger dan 1,2 en een @boete@ bij een fsi lager dan 0,8. Zo is de grondprijs per m5 bij een grote woning op een kleine kavel lager dan de

grondprijs per m5 voor een kleine woning op een grote kavel.
De grondprijs voor parkeren vormt een onderdeel van de bij dit woningtype toegepaste regeling waarbij de grondprijs mede afhangt van de fsi. Een gebouwde parkeervoorziening wordt wel en een ongebouwde wordt niet tot het vloeroppervlak gerekend.
Er zijn in 1998 onvoldoende plannen in de eengezins woningbouw van enige omvang geweest om na te gaan of de maatregel effectief is gebleken. Het voorstel is dan ook om de in 1998 geïntroduceerde maatregel in 1999 onverkort te handhaven.
- Voor de zogeheten oplaagprojecten in de sociale huursector lopen enige experimenten, waarbij in overleg met de Stedelijke Woningdienst Amsterdam zoveel mogelijk financiële en grondprijstechnische obstakels worden geslecht. Op korte termijn verschijnt een eerste evaluatie van de ervaringen met oplaag-projecten tot nu toe, waarbij ook de grondopbrengsten (of het gebrek daaraan) aan de orde komen.
- Intensivering van het grondgebruik is in toenemende mate ook een thema dat speelt voor bedrijventerreinen, zeker in Amsterdam waar de grond schaars is.

In de onder auspiciën van het Coördinatieteam Optimalisering verrichte studie naar intensivering van het ruimtegebruik op bedrijfsterreinen (dRO, juli 1998) komt ook de grondprijs als instrument aan de orde. Compact bouwen van bedrijfsruimte leidt meestal tot hogere kosten. Door middel van compensatie in de grondprijs van compacte bedrijfsruimte kan deze vorm van intensivering worden gestimuleerd. Dit kan door een relatie te leggen met de fsi. Tot nu toe geldt bij een fsi groter dan één de grondprijs per meter vloer in plaats van per meter grond. Daardoor ontbreekt de stimulans om intensiever te bouwen zodra de grens van één is gepasseerd. Het voorstel is om in 1999 compacter bouwen te stimuleren voor bedrijven met een aandeel kantooroppervlak van minder dan 30%, door het kaveloppervlak als grondslag voor de grondwaarde te hanteren, ook bij een fsi groter dan één.
- In dit kader zijn ook de regelingen voor wijzigingen in of uitbreidingen op bestaande erfpachtrechten van belang: zo wordt er vanaf 1998 geen erfpachtverhoging gerekend voor de eerste 15 m5 bij een uitbreiding van een bestaande woning. Daarmee wordt een intensiever gebruik van de kavel bevorderd en wordt de mogelijkheid geschapen om tegen lagere kosten dan voorheen de eigen woning te vergroten en verhuizing naar buiten de stad te vermijden.
Uit verschillende gesprekken en analyses (zoals het rapport Intens Wonen, mei 1998) is gebleken dat optimalisering van het grondgebruik gebaat is bij een grote mate van flexibiliteit in het gebruik. Gebouwen waarin afhankelijk van de conjuncturele omstandigheden dan weer gewoond en dan weer gewerkt kan worden zijn het best tegen de tand des tijds bestand en dragen ook het meest bij aan een gevarieerd, hoogwaardig en intensief gebruikt stedelijk milieu.
Het is de vraag, of het bestaande erfpachtstelsel in bepaalde gevallen een dergelijk flexibel gebruik van de gebouwde omgeving niet te veel belemmert. Nadere analyses op dit punt worden voorzien voor 1999.

Hoofdstuk 5. Erfpacht op water.

Al sinds geruime tijd bestaat het voornemen om in Amsterdam erfpacht op water te introduceren, te beginnen met woonboten. Hiervoor bestaan meerdere redenen.
Ten eerste bestaat de wens om de rechten en plichten ten aanzien van wonen op het water gelijk te stellen aan wonen op het land. Thans wonen bootbewoners op veelal riante en vrijgelegen locaties voor zeer lage woonlasten in vergelijking met bewoners op het land. De woonlasten bestaan uit precario als geringe vergoeding voor het gebruik van de openbare ruimte. Naast het feit dat dit een ongelijkheid betreft, worden de door de gemeente verrichte investeringen in het openbare gebied in het geval van waterwoningen niet door grondopbrengsten gecompenseerd.

Ten tweede is gebleken dat de marktwaarde van ligplekken voor woonboten veel hoger is dan de vergoeding die de bewoners ervoor moeten afdragen. Het gevolg is een levendige handel in ligplekken, al dan niet met woonboot, en speculatiewinst voor de handelaren.
Er wordt naar gestreefd om in 1999 de eerste erfpachtovereenkomsten met woonbootbewoners te sluiten. Hiermee bevindt het gebruiksrecht van een ligplaats zich niet langer in de publiekrechtelijke, maar in de privaatrechtelijke sfeer. Dit brengt hogere lasten, maar ook grotere rechten met zich mee.

Voorbeelden hiervan zijn het afsluiten van een hypotheek en de vererving van het erfpachtrecht.
Het introduceren van erfpacht op water impliceert dat voor waterkavels - feitelijk voor de grond onder het water - een marktconforme grondprijs wordt berekend, zoals dat ook gebeurt voor de grond onder woningen. De waardebepaling van een waterkavel kan niet gebeuren volgens de residuele methode, omdat roerend goed (een woonboot) vervangbaar is voor ander roerend goed. Voor de waardebepaling worden daarom referentieprijzen vanuit de markt voor ligplaatsen gehanteerd.

Vanaf 1999 wordt gewerkt aan een coherent stedelijk stelsel van erfpachtprijzen voor waterkavels. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan bijzondere gevallen, zoals waterkavels in combinatie met oevergebruik. In eerste instantie wordt het grondprijsbeleid voor woonboten nader uitgewerkt. Reden hiervoor is dat vrijwel alle waterkavels de bestemming wonen hebben. Waterkavels met een andere bestemming worden in eerste instantie nog per geval beoordeeld en gewaardeerd. Dit beleid zal mogelijk worden ingevoerd voor nieuwe kavels en voor bestaande kavels. Hiermee wordt dan een ongelijke behandeling van nieuwe ten opzichte van bestaande bootbewoners vermeden. Voor de huidige bootbewoners wordt gewerkt aan een overgangsregeling.

Hoofdstuk 6. Erfpacht.

6.1. Canon- en afkooppercentage Gemeentelijk Grondbedrijf.

De canon, de jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de grond, wordt met behulp van het zogenoemde canonpercentage afgeleid van de grondwaarde. Erfpachters kunnen de canon eveneens bij vooruitbetaling voldoen (Aafkopen@). Ten tijde van het opstellen van deze nota had nog geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgehad omtrent voorstellen tot wijzigingen in het erfpachtstelsel in het kader van de bestuursopdracht A100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud@. De voorstellen hebben onder meer betrekking op de vaststelling van het canonpercentage en op de afkoopmethodiek. Deze zullen zo spoedig mogelijk aan u worden voorgelegd.
Indien in 1998 nog geen beslissing is genomen over de wijzigingen in het erfpachtstelsel, geldt dat tot de besluitvorming hieromtrent het canon- en afkooppercentage van 7,3% dat in 1998 werd gehanteerd, ook van kracht is in 1999.

6.2. De vijfjaarlijkse aanpassingscoëfficiënten en toeslagpercentages.

Aanpassingscoëfficiënten.

De erfpachtcanon wordt geïndexeerd met het algemene prijspeil. Elke vijf jaar

wordt de canon van een erfpachtrecht aangepast. De vijfjaarlijkse canonaanpassingscoëfficiënt volgens de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 is voor 1998 berekend op 1,108. Deze coëfficiënt is gebaseerd op de ontwikkeling van het netto binnenlands product tegen marktprijzen.

Voor de contracten waarop de Algemene Bepalin-gen van 1994 van toepassing zijn, wordt de geldontwaarding gemeten met behulp van de prijsindexen die gelden voor de gezinsconsumptie (reeks van alle gezinnen). Voor 1998 is de canonaanpassingscoëfficiënt berekend op 1,120.

Toeslagpercentages.

Als uitvloeisel van de in 1991 genomen maatregelen voor modernisering van de erfpachtvoorwaarden worden jaarlijks verder de volgende twee tarieven vastgesteld: het toeslagpercentage bij afkoop van de canon voor 100 jaar en het toeslagpercentage voor uitsluiting van canonindexering.
Daar besluitvorming omtrent eventuele wijzigingen in het erfpachtstelsel in het kader van het Groot Onderhoud nog niet is geschied, is het niet mogelijk de toeslagpercentages voor afkoop van de canon voor 100 jaar en voor het uitsluiten van canonindexering voor 1999 in deze nota op te nemen.
Tot het moment dat een beslissing is genomen over wijzigingen in het erfpachtstelsel, en daarmee over een nieuw te hanteren canon- en afkoopercentage, zullen de toeslagpercentages die in 1998 golden, van kracht blijven.
Zowel voor afkoop van de canon voor 100 jaar als voor canonindexering gold in 1998 een toeslag van 25%.

Hoofdstuk 7. Kantoren.

7.1. Marktontwikkelingen en kantoorbeleid.

In de afgelopen jaren werd jaarlijks slechts een gering metrage aan de voorraad toegevoegd. In 1997 is in Amsterdam 39.000 m5 kantoorruimte opgeleverd. Voor vrijwel dit gehele areaal was vooraf een gebruiker bekend. In combinatie met een gestaag toenemend gebruik van kantoorruimte en een omvangrijke omzetting van bestaande kantoren naar andere functies (onderwijs, wonen, hotels) is de leegstand van kantoorruimte in Amsterdam de afgelopen vier jaar geslonken van 11,7 naar 4,2% van de voorraad (bron: Dienst Ruimtelijke Ordening, de Amsterdamse kantorenmarkt 1997). De leegstand is daarmee onder de voor een goed functioneren benodigde frictieleegstand van 5% gezakt. Dit heeft in 1997 en 1998 tot de nodige huurprijsstijgingen geleid. Door de afwachtende houding van de vastgoedmarkt komt de nieuwbouw traag op gang. Wel is er een aanwassende bouwstroom, maar dit zal pas over één jaar tot meer vestigingsmogelijkheden leiden (zie ook het voorraadoverzicht Bedrijfslocaties per 1 januari 1998). Op grond van huidige inzichten wordt in 1998 ongeveer 55.000 m5 kantoorruimte opgeleverd, waaronder in Amsterdam Teleport 12.500 m5 voor Hewlett Packard (Arlandaweg) en 14.500 m5 uitbreiding van de Telegraaf (Basisweg), en in Zuidoost 5600 m5 voor uitbreiding van AON (Paalbergweg) en 11.500 m5 tijdelijke bebouwing voor ABN Amro (Foppingadreef). Daarnaast is kantoorruimte in aanbouw die in 1999 zal worden opgeleverd: in Zuider-Amstel (Mahlerlaan) het nieuwe hoofdkantoor van 90.000 m5 voor ABN Amro en in Noord 10.000 m5 Stadsdeelkantoor (Buikslotermeerplein). Voor de uitgifte van grond is momenteel veel belangstelling wat heeft geresulteerd in een grote hoeveelheid genomen opties op grond door projectontwikkelaars.
Samen met een grote verhuisdynamiek op de kantorenmarkt en een relatief laag renteniveau worden door de sterk gedaalde leegstand en hogere huurprijzen gunstige marktomstandigheden geboden voor terreinuitgifte en nieuwbouwproductie in Amsterdam. Tevens is het aantrekkelijker geworden om vrijkomende panden als kantoor te behouden en andere panden een kantoorfunctie te geven. De komende jaren zullen uitwijzen in hoeverre de

geplande nieuwbouw tot een meer evenwichtige situatie zal leiden op de Amsterdamse kantorenmarkt. Het lijkt wijselijk te voorkomen dat door de toevoegingen van de nieuwbouw er een groot overaanbod op de kantorenmarkt ontstaat met als consequentie leegstand. Bepalende factoren hiervoor zijn de mate waarin de economische groei zich blijft voortzetten, de ontwikkeling van het ruimtegebruik per werknemer, en de aantrekkingskracht en concurrentiepositie van nieuwbouwgebieden in Amsterdam ten opzichte van bouwlocaties elders.

Met de grondprijzen voor kantoren wordt een stabiel lange-termijnbeleid nagestreefd. Geen enorme prijsverschillen naar gelang de situatie op de kantorenmarkt verschilt, maar lichte aanpassingen. De grondprijzen worden niet verlaagd als ontwikkelaars door leegstand op de kantorenmarkt alleen tegen zeer lage prijzen (speculatief) bereid zijn te bouwen. Uitzonderingen zijn alleen voor specifieke segmenten of projecten mogelijk, bijvoorbeeld in het verleden call-centers, waarvoor in de voorraad leegstaande kantoorruimte op dat moment geen vestigingsmogelijkheden zijn. Voorspelbaarheid en vertrouwen op lange termijn zijn belangrijke factoren in de relatie die de gemeente heeft met haar erfpachters. De gemeente wenst een betrouwbaar partner te zijn voor beleggers en andere partners op het gebied van commercieel vastgoed. Niet onvermeld mag blijven dat een stabiel prijsbeleid ten goede komt aan de voorspelbaarheid van het verdienend vermogen van de gemeente ook voor de langere termijn (tot uiting komende in de langjarige ramingen in de grondexploitaties, zie ook het rapport Resultaat Actieve Grondexploitaties).
De consequentie van dit lange-termijnbeleid is dat de grondprijzen enkele jaren terug, ten tijde van de grote leegstand, niet substantieel zijn verlaagd en de markt met de gestegen huurprijzen in het midden en topsegment en de licht gedaalde rendementen nu bereid en in staat is de hoge Amsterdamse grondprijzen te bepalen. Slechts op een enkele locatie, met name Amstel III, biedt de markt ruimte voor een lichte grondprijsstijging.
De huurstijgingen liggen over een periode van meerdere jaren nog achter op de inflatie. De rendementen die gelden op de markt zijn stabiel gebleven of zelfs iets gedaald. Pas wanneer de vraag naar kantoren en het huurprijsniveau een voortgaande opwaartse trend vertonen, kan besloten worden tot een verhoging van de grondprijzen. Dit laat onverlet dat de grondprijzen iets verhoogd worden op locaties waar de markt die ruimte biedt. In het vervolg worden per marktsegment de voorstellen per locatie toegelicht.

7.2. Positionering van de belangrijkste Amsterdamse nieuwbouwlocaties.

Het merendeel van de totale nieuwbouwcapaciteit bevindt zich op de hierna beschreven kantoorlocaties. Het top-, midden- en basissegment zullen respectievelijk aan de orde komen. Er wordt een korte beschrijving gegeven van het karakter en de marktpositie van de diverse locaties.

Topsegment.

In het topsegment kan met het huidige aanbod aan het Jollenpad, de Omval, en (specifiek in relatie tot de luchthaven) bij Schiphol-Centrum onvoldoende in de vraag worden voorzien. Daarom dienen in het topsegment nieuwe hoogwaardige vestigingsmogelijkheden te worden ontwikkeld.
Het huurniveau zal in 1998 onder verdere opwaartse druk komen te staan en er worden huurprijsstijgingen van 10 tot 20% verwacht.

De Zuidas.

De Zuidas is de nationale toplocatie voor kantoren. Met de investeringen in infrastructuur en planontwikkeling voor het centrale deel van de Zuidas zal de nationale en internationale concurrentiepositie op de kantorenmarkt verder

kunnen worden versterkt. Met het actief ontwikkelen van de Zuidas wil Amsterdam inzetten op kwaliteit en daarmee inspelen op de vastgoedmarkt. Uitgaande van een marktconforme prijs/kwaliteitverhouding worden grondprijzen tussen de / 1650 en de / 2500 per m5 brutovloeroppervlak haalbaar geacht. Met marktconform wordt hiermee gedoeld op de huurniveaus zoals deze ook voor concurrerende buitenlandse locaties gelden en noodzakelijk zijn om de op deze locatie benodigde bouwkwaliteit te realiseren. Momenteel wordt een onderzoek uitgevoerd naar de stichtingskosten van het vastgoed bij een toplocatie. Mogelijk vertalen de kwaliteitseisen zich in extreme stichtingskosten.

Middensegment.

De nieuwbouwcapaciteit op de in exploitatie zijnde grote kantorenlocaties (Amstel III, Amsterdam -Teleport, Riekerpolder) en de capaciteit op kantorenlocaties verspreid langs Ringweg-west en in de stadsdeelcentra Noord en Zuidoost is ruim voldoende om tot 2010 in de vraag naar dit type terreinen te kunnen voorzien (Programma Ruimtelijke Investeringen 1999-2010). Het middensegment (bandbreedte huurprijzen / 250 per m5 - / 350 per m5) heeft van de schaarste in het topsegment kunnen profiteren waardoor de huurprijzen in dit segment zijn gestegen.

De Amsterdamse terreinen concurreren binnen de regio met de kantorenlocaties in de Haarlemmermeer (Beukenhorst).

Buiten de regio ondervindt het middensegment in Amsterdam onder andere concurrentie vanuit de overige randstedelijke centra. In Den Haag is de sector communicatie en publieke dienstverlening een belangrijke doelgroep. Den Haag is de enige van de vier grote steden waar binnen afzienbare tijd grootschalig aanbod voorhanden is. In 1998 wordt een oplevering van 193.000 m5 verwacht. Bovendien kan in de toekomst binnen Nieuw- Centrum nog circa 300.000 m5 kantoorfunctie gerealiseerd worden. Een deel hiervan heeft betrekking op het project Hoog Hage. Dit project benadert qua ambitieniveau het programma van de Zuidas. In tegenstelling tot de financiële dienstverlening waar Amsterdam op mikt, richt men zich hier op bedrijven die dicht bij het bestuurlijk centrum willen zitten. In Rotterdam speelt het bank- en verzekeringswezen een grote rol, gevolgd door de overige zakelijke dienstverlening. Belangrijke, nog te realiseren, nieuwbouwprojecten in Rotterdam zijn in het centrum het Millennium en op de kop van Zuid het World Port Center.
In Utrecht zijn de meest actieve economische sectoren de zakelijke en de overige dienstverlening, inclusief (semi-) overheidsinstellingen. Er is een gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte. Nog te ontwikkelen locaties zijn het Utrecht Centrum Project (circa 360.000 m5, start 1998) en project Leidsche Rijn.

Amsterdam Teleport.

Door het loslaten van de voorverhuureis en de krappe marktsituatie is Teleport in 1998 onder de toenemende belangstelling komen te staan. Volgens de marktpartijen is, naast de telecommunicatie, voor deze locatie met name vraag vanuit de financiële dienstverlening. Een probleem voor dit gebied is de strenge parkeernorm die voor enkele kavels geldt. De A-normering volgens het locatiebeleid van het rijk (één parkeerplaats op 250 m5 bvo) is hier debet aan. Voor 1999 wordt de bandbreedte van de grondprijzen naar boven bijgesteld als correctie voor de inflatie. De geldende grondprijzen bevinden zich tussen de / 900 -/1250 per m5 bvo, afhankelijk van de locatie en de bijbehorende parkeernorm.

Zuidoost.

Het jaar 1998 is voor de kantoorontwikkelingen in Zuidoost een belangrijk jaar geworden. Voor het naast de Arena gelegen Centrumgebied Zuidoost is met marktpartijen overeenstemming bereikt over de uitgiften omtrent enkele belangrijke kavels en zijn de resterende kavels in optie dan wel in onderhandeling genomen. In de B-strook van het bedrijventerrein Amstel III is met het oog op deze turbulente ontwikkelingen in het Centrumgebied Zuidoost besloten om kavel 206 A te herbestemmen naar een 100% kantorenlocatie. Rekening houdende met grondprijzen die in 1998 zijn gerealiseerd, met de huidige marktomstandigheden en met de te verwachten inflatie voor 1999 gelden voor de resterende kavels in het centrumgebied en de B-strook van Amstel III grondprijzen van / 1250 - / 1400 per m5 bvo.

Riekerpolder.

Riekerpolder maakt deel uit van de Schipholzone. Het gebied is bestemd voor internationaal georiënteerde (Schipholgebonden) kantoren. De grondprijzen anticiperen met / 1200 tot / 1500 per m5 bvo op de beoogde gebiedskwaliteit.

Zuidelijke IJ-oever.

Door de planvorming op de IJ-oevers ontstaan vestigingsmogelijkheden voor blijvers en nieuwe vestigers. De eerste groep zijn ondernemingen die gehuisvest willen blijven in de binnenstad, maar door ruimtegebrek of uit oogpunt van bedrijfsvoering nieuwe huisvesting zoeken. De tweede groep betreft nieuwe ondernemingen die kiezen voor een centrale, goed bereikbare vestigingsplek binnen de regio in een gemengd woon-werkmilieu. In totaal wordt ongeveer 180.000 m5 bvo kantoorruimte gerealiseerd over verschillende deellocaties. Het Westerdokseiland en het Oosterdokseiland betreffen gedeeltelijk particulier eigendom. Gestreefd wordt naar de bouw van middelgrote kantoorpanden. Over enkele kavels aan de Oostelijke Handelskade en het Westelijk Stationseiland is in 1998 overeenstemming bereikt. Rekening houdende met de grondprijzen die in 1998 zijn gerealiseerd en met de huidige marktomstandigheden en de te verwachten inflatie gelden in het algemeen grondprijzen van / 900 tot / 1500 per m5 bvo op deze locatie.

Amsterdam-Noord.

In de Centrale Zone Amsterdam-Noord (het gebied ten westen van de Waddenweg) wordt gewerkt aan een stedenbouwkundig programma van eisen. Vooralsnog wordt rekening gehouden met een bouwinitiatief van 10.000 m5. De overige ontwikkelingen zijn gekoppeld aan de aanleg van het gedeelte Noord-Zuidlijn tussen het Centraal Station en het Buikslotermeerplein, waardoor het gebied een bereikbaarheidsprofiel B kan krijgen. Voor de langere termijn wordt indicatief uitgegaan van nieuwbouwmogelijkheden voor 60.000 m5 kantoorruimte; in recente voorstellen voor aanpassing van het masterplan wordt uitgegaan van een hogere ruimtereservering voor kantoorruimte. De grondprijzen zijn vanaf / 900 per m5 bvo.

Basissegment.

Op een aantal plekken in de stad kunnen gebouwen met een combinatie van kantoor- en bedrijfsruimte (panden tot 70% kantoorruimte) worden gerealiseerd. Deze nieuwbouwmogelijkheden samen met enkele reeds bestaande locaties vormen het basissegment van de kantorenmarkt. In de nevencentra van Telepoort en Amstel III is hier voor ruimte gereserveerd. Als gevolg van een blijvend omvangrijk aanbod in het basissegment zijn de huurprijzen in 1997 in mindere mate onder druk komen te staan. Met name voor het behoud van bepaalde typen werkgelegenheid zijn deze locaties van groot belang. De grondprijzen bedragen / 700 per m5 bvo.

7.3. Overzicht grondprijzen kantoren.

In het vorenstaande zijn de belangrijkste kantorenlocaties kort beschreven en is aangegeven welk grondprijsniveau voor het desbetreffende gebied van toepassing is.

Voor Tabel 7.1. Overzicht grondprijzen van de belangrijkste kantoorlocaties.: zie papieren versie

Hoofdstuk 8. Bedrijfsterreinen.

8.1. Marktontwikkelingen.

Aanhoudende economische groei, stijgende omzetten en een toenemend vertrouwen in de toekomst door producenten, transporteurs en handelsondernemingen resulteerden in een verhoogde interesse in bedrijfsruimte in 1997. Deze gunstige ontwikkelingen met betrekking op de vraag naar bedrijfsruimten hebben zich in 1997 niet vertaald naar een toenemende vraag naar bedrijfsterreinen: de uitgifte lag met 9,3 ha op het langjarig gemiddelde. De verklaring voor het relatief achterblijven van de uitgiften ten opzichte van de economische groei moet worden gezocht bij de bestaande bedrijfsterreinen. Enerzijds liep de leegstand terug, anderzijds wordt door de marktsector aanzienlijk geïnvesteerd in bestaande bedrijfsterreinen. Er vinden veel uitbreidingen plaats op reeds uitgegeven kavels, waardoor de bedrijfsterreinen steeds intensiever worden benut. Door herstructureringsprogramma=s en de toenemende aandacht voor het beheer wil de gemeente de intensivering van de bedrijfsterreinen, alsmede de investeringen van de private sector in deze gebieden verder stimuleren.

Bij een nadere beschouwing van de uitgifte naar type terrein zijn er twee trends waarneembaar. Ten eerste een uitgifteniveau van grootschalige kavels (groter dan 1 ha) dat lager ligt dan jaarlijks in het Programma Ruimtelijke Investeringen wordt voorspeld. Ten tweede een toenemende vraag naar kleinschalige kavels.
In het Programma Ruimtelijke Investeringen 1999- 2010 wordt voor het behoedzaam scenario uitgegaan van een jaarlijkse uitgifte van vijf hectare grootschalige bedrijfsterreinen. In 1997 is echter 1,7 ha uitgegeven (ten behoeve van het nieuwe distributiecentrum van Heineken in Sloterdijk III) en voor 1998 wordt geen grootschalige uitgifte verwacht. Blijkbaar staat onze concurrentiepositie onder druk. Een mogelijke verklaring voor het achterblijven van grootschalige uitgiften is de al geruime tijd waarneembare ruimtelijke verschuiving uit de randstad richting Gelderland en Brabant. Bedrijven die onafhankelijk zijn van de mainports of van de regio Amsterdam, en bedrijven met een extensief terreingebruik wijken veelal uit naar deze locaties met relatief lage grond- en huurprijzen en een goede autobereikbaarheid. Het uitblijven van de Westrandweg mag in dit verband ook niet ongenoemd blijven.
Er is sprake van een toenemende vraag naar kleinschalige kavels. Dit komt tot uiting in belangstelling voor terreinen met een kleinschalig karakter en op terreinen waar verschillende schaal kavels gemengd worden aangeboden. Hierbij is sprake van een toenemende vraag naar hoogwaardige bedrijfsruimte.

Begin 1998 is 18 ha droog bedrijfsterrein in optie genomen, waarvan 3,8 ha droog haventerrein in het beheersgebied van het Gemeentelijk Haven-bedrijf. De ervaring leert dat de daadwerkelijke uitgiften lager kunnen uitvallen. Desondanks is de verwachting ten aanzien van de uitgifte in de toekomst gunstig. Veel leegstaande gebouwen zijn in gebruik genomen en bovendien is er in stadsdeel Amsterdam-Noord sinds 1997 weer nieuw terrein uitgeefbaar.

Beperkende factor bij eventuele toekomstige uitgiften is het eenzijdige aanbod van droge bedrijfsterreinen in Westpoort. Uitgiftemogelijkheden aan de zuidoostkant zijn nauwelijks voorhanden.

8.2. Positionering van de belangrijkste Amsterdamse nieuwbouwlocaties.

Om inzicht te krijgen in de concurrentiepositie van de bedrijfsterreinen en de daarbijbehorende grondprijzen is gekeken naar de diverse typen bedrijvigheid en hun marktoriëntatie.
Bij kleinschalige en middelgrote bedrijfsactiviteiten ligt de nadruk op een marktoriëntatie op stadsdeelniveau of agglomeratieniveau. Bij dergelijke activiteiten is daarom vooral sprake van concurrentie tussen vestigingsmogelijkheden binnen de agglomeratie. De vraag richt zich op kleine en middelgrote kavels en verzamelgebouwen.
Grootschalige bedrijfsactiviteiten hebben vaker een regionale of (inter)nationale marktoriëntatie. In het bijzonder voor logistieke activiteiten en industrie is daarom sprake van concurrentie op regionaal en (inter)nationaal niveau. De regionaal en (inter)-nationaal georiënteerde activiteiten richten zich op grotere kavels en verzamelgebouwen, waarbij de logistieke vraag zich vooral richt op locaties in de nabijheid van haven en luchthaven, en de grootschalige industrie gericht is op havengerelateerde terreinen. De mogelijkheden voor multi-modaal vervoer kunnen hierbij een rol spelen.
Bij de concurrentie tussen bedrijfsterreinen speelt de geografische situering in relatie tot de marktoriëntatie een belangrijke rol. Zo concurreren de Adoorsnee@ droge bedrijfsterreinen in Amsterdam-Noord vooral met Zaanstad en Purmerend en de Ahoogwaardige Abedrijfsterreinen in de Lutkemeerpolder vooral met terreinen in de Haarlemmermeer. Op de Schipholterreinen vestigen zich vooral buitenlandse bedrijven en nationale bedrijven met een internationale oriëntatie. De terreinen in Almere trekken vooral bedrijven aan uit het Gooi en de agglomeratie Amsterdam.
Hierna wordt in het kort op de specifieke locaties ingegaan. Een en ander is nader uitgewerkt in de in 1998 vastgestelde Nota Positionering gemaakt onder auspiciën van de stuurgroep.

Sloterdijk III.

In dit gebied is 35 ha direct beschikbaar. Op korte termijn kan hieraan 34 ha worden toegevoegd; op langere termijn nog eens 14 ha. Het gebied is ingedeeld in drie functionele zones:
- Sloterdijk III-zuid is vooral bestemd voor kleinschalige bedrijven;
- Sloterdijk III-noord voor grootschalige distri-butie- en transportbedrijven. De reeds gevestigde bedrijvigheid heeft een duidelijke relatie met de haven of heeft een lokale en regionale oriëntatie;
- Sloterdijk III-oost is gericht op kleine en middelgrote bedrijven, deze locatie is deels gereserveerd voor de realisatie van een autoboulevard.
De aanleg van de Westrandweg, die over tien jaar zal worden aangelegd, is van groot belang voor de bereikbaarheid van het gebied voor het wegvervoer. Met de aanleg dwars door het gebied ontstaan diverse zichtlocaties. Op deze kavels worden hogere eisen gesteld aan de kwaliteit van de bedrijfsbebouwing.
Voor Sloterdijk III-noord wordt momenteel gewerkt aan het actualiseren van de verdere planontwikkeling. Hierbij zullen de mogelijkheden om de uitgifte te versnellen worden onderzocht. Met name de vraag op welke wijze de uitgifte kan worden versneld en ten behoeve van welke doelgroep, staat bij het onderzoek centraal. Indien de resultaten van dit onderzoek leiden tot een aanpassing van de grondprijzen, zal hierover tussentijds gerapporteerd worden. Grondprijzen variëren van / 325 tot en met / 500 per m5 bvo.

Buiksloterham/Papaverweg.

Door de bedrijven op dit droge bedrijfsterrein in Amsterdam-Noord werd voor goederenvervoer vroeger gebruik gemaakt van de haven. Nu het vervoer grotendeels over de weg plaatsvindt voldoet de bereikbaarheid en de interne wegenstructuur niet meer aan de huidige eisen. Hierdoor is herstructurering noodzakelijk. Door demping en uitplaatsing van enkele watergebonden bedrijven ontstaan nieuwe vestigingsmogelijkheden. Bij volledige herontwikkeling komt 25 hectare terrein voor uitgifte beschikbaar, waarvan circa de helft in de eerste fase. Er zijn veel lokaal georiënteerde bedrijven gevestigd, waaronder ambachtelijke bedrijvigheid en lichte industrie. Grondprijzen variëren tussen de / 300,-/m5 - / 350,-/m5

Cornelis Douwesterrein.

Een groot deel van het bedrijfsterrein Cornelis Douwesweg wordt momenteel niet gebruikt. Door de teloorgang van de scheepsbouwindustrie is herstructurering noodzakelijk geworden. Bij de herstructurering worden wegen aangelegd, wordt water gedempt en een nieuwe verkaveling gemaakt. Het gebied is opgedeeld in een aantal deelgebieden die gefaseerd zullen worden ontwikkeld. Direct beschikbaar is 5 hectare. Binnen vijf jaar komt 36 hectare voor uitgifte beschikbaar. In het grondprijsbeleid 1998 zijn de grondprijzen voor het deelgebied 0 en 1 verlaagd om tot een juiste prijs/kwaliteit-verhouding te komen. Natuurlijk heeft dit het resultaat van de grondexploitatie negatief beïnvloed. Gezien het geringe aantal uitgiften in stadsdeel Amsterdam-Noord is het niet mogelijk om de prijzen aan de praktijk te toetsen. Voorgesteld wordt om voor 1999 de prijzen gelijk te houden aan het niveau van 1998, variërend van / 200 tot en met / 350 per m5. Hierbij dient te worden opgemerkt dat door de mogelijke herbestemming van het NSM-terrein tot woningbouwlocatie de grondprijzen voor het Cornelis Douwes zullen worden beïnvloeden. Een tussentijdse grondprijsherziening ligt dan in de lijn der verwachting.

Lutkemeerpolder/Oude Haagseweg.

Via de ontsluitingsweg T106 zal dit gebied worden aangesloten op de A9 en profiteren van de nabije ligging van de luchthaven Schiphol. De doelgroep van dit terrein is de bovenlokaal georiënteerde hoogwaardige Schipholgebonden bedrijvigheid. In de eerste fase komt 18 ha bedrijfsterrein beschikbaar. Op langere termijn kan nog 27 ha voor uitgifte beschikbaar komen. Met dit terrein kan een voortzetting worden gegeven aan de huidige ontwikkeling bij de Oude Meer. De huidige vestigingsmogelijkheden kunnen al op korte termijn niet meer voorzien in de vraag. Het prijsniveau komt overeen met de huidige uitgiftemogelijkheden van het Schiphol Area Development Corporation bij de Oude Meer en variëren tussen de / 360 en / 400 per m5 bvo.

8.3. Overzicht grondprijzen.

De belangrijkste bedrijfsterreinen zijn in de vorige paragraaf beschreven. In de hiernavolgende tabel is aangegeven welke grondprijzen voor de verschillende terreinen gelden. De prijs is afhankelijk van ligging en kavel. Het percentage kantoorvloer is bepalend voor de eenheidsprijs. Onder kantoorvloer wordt verstaan ruimte voor administratieve werkzaamheden, inclusief vergader- en congresruimte, waarbij voor bedrijfsterreinen in principe een maximum van 50% kantoorvloer geldt per vestiging. Voor de meeste Amsterdamse terreinen is sprake van een marktconforme grondprijs die in overeenstemming is met de kwaliteit, situering en de beoogde doelgroep van de terreinen. De prijzen blijven gelijk aan de prijzen van 1998 en worden niet gecorrigeerd voor inflatie.

Voor Tabel 8.1. Grondprijzen (exclusief BTW) per 1 januari 1999 voor de belangrijkste bedrijfsterreinen.: zie papieren versie.

8.4. Kleinschalige bedrijfsruimten binnen het gemengde woon-werk-milieu.

Kleinschalige ambachtelijke ondernemingen kunnen zich binnen gemengde woon-werkmilieus moeilijk vestigen als gevolg van een afnemend aanbod aan geschikte huisvesting. Voor consumentendienstverlening is het huisvestingsaanbod voldoende. Een teruglopend aanbod van huisvestingsmogelijkheden binnen het gemengde woon-werkmilieu betekent dat bedrijven verdwijnen en de broedplaatsfunctie van de stad terugloopt. Deze bedrijven bieden relatief veel banen die vervuld kunnen worden door laaggeschoolde arbeidskrachten. In het Programakkoord 1998-2002 zijn afspraken gemaakt om tot een integrale aanpak voor een verbeterende buurteconomie te komen. Met name de functie kleinschalige bedrijvigheid dient hiertoe te worden ingezet om te komen tot nieuwe stimulansen voor (allochtone) mensen die een eigen bedrijf willen beginnen. De Werkgroep Kleinschalige Bedrijfsruimten heeft zich in 1997 en 1998 over deze problematiek gebogen en is in een beleidsnotitie met een aantal voorstellen gekomen die in 1998 door het bestuur zijn goedgekeurd (zie ook het Programma Ruimtelijke Investeringen 1999-2010). Ter aanvulling hierop wordt voorgesteld om deze doelgroep te bedienen middels een grondprijs-niveau van / 305 per m5 bvo. Deze grondprijs komt overeen met het niveau voor sociaal-maatschappelijke doelstellingen. Voorgesteld wordt om deze grondprijs toe te passen conform de regeling voor objectsubsidie, waarbij huurders in overleg met de gemeente worden geselecteerd. Voor de overige bedrijfsruimten gelden grondprijzen vanaf / 475 per m5 bvo, afhankelijk van de invulling.

Bij
de privaatrechtelijke vastlegging van de publiekrechtelijke bestemming bedrijfsruimte zijn verschillende activiteiten mogelijk: bedrijfsachtig, winkelachtig dan wel kantoorachtig. Om te bepalen welke van deze drie bestemmingen de activiteit betreft wordt gekeken naar het substantiële deel van de bedrijfsvoering.

Hoofdstuk 9. Haventerreinen.

9.1. Marktontwikkelingen.

De economische ontwikkeling van een haven-gebied wordt bepaald door twee factoren, te weten de goederenoverslag en de terreinuitgiften. Wat betreft de terreinuitgiften was 1997 een goed jaar met een uitgifteniveau van 29 hectare. In vergelijking met de voorafgaande twee jaar heeft het uitgifteniveau zich goed hersteld. De terreinuitgiften waren zowel bestemd voor de uitbreiding of verplaatsing van al gevestigde bedrijven als voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Ultimo 1997 waren onderhandelingen gaande over de uitgifte van ruim 110 ha.

Ook voor de goederenoverslag was 1997 een goed jaar; met een stijging van 3,2% werd wederom een nieuw record gevestigd van 56,5 miljoen ton goederenoverslag in het Noordzeekanaal gebied.

Voor 1998 staat het echter nog niet vast dat de positieve resultaten van 1997 gecontinueerd kunnen worden. Amsterdam ondervindt in toenemende mate concurrentie van de zuidelijker gelegen Nederlandse en Belgische havens.

Weliswaar is Amsterdam de afgelopen jaren gestaag gegroeid, maar de meeste omliggende zeehavens in de zogenaamde range Hamburg - Le Havre groeiden harder. Naast de al bekende concurrenten dreigen ook havens als Zeeland Seaports, Gent en Zeebrugge een steeds zwaardere concurrent voor Amsterdam te worden. Door een verbeterde toegang tot zee en zeer grote investeringen in infrastructuur is de concurrentiepositie van de Belgische havens versterkt. De voorsprong die Amsterdam had op een aantal havens is door de investeringen van deze havens in zee- en achterlandverbindingen, sterk afgenomen. Met name de goederenoverslag zal in 1998 naar verwachting in verhouding tot de concurrentie teruglopen.

Voor de ontwikkeling van de Amsterdamse haven en de regionale economie is het van groot belang dat Amsterdam zijn marktaandeel kan behouden of voor een aantal sectoren kan verbeteren (versterking van de containersector). Helaas moet worden geconstateerd dat de investeringen in de stukgoed/containersector in Amsterdam achterblijven bij de andere havens. In 1997 uitte dit zich al door een daling van de goederenoverslag in de stukgoedsector. De Amsterdamse stukgoedsector kenmerkt zich door meerdere, kleinere, over de haven verspreide terminals. Schaalvergroting, efficiency, kostenreductie en concentraties in goederentrafieken vragen om multimodale terminals met een minimale grootte van 30 à 40 ha. Het huidige Westpoint voldoet aan deze gewenste omvang en laat als enige stukgoedterminal een groei van de activiteiten zien. Om geen marktaandeel te verliezen, zal de komende jaren veel effort gestoken dienen te worden in herstructurering van de stukgoedsector en ontwikkeling van een dedicated containerterminal. Dit zal grote investeringen vergen van zowel het havenbedrijfsleven als van de gemeente.

De stijging van de goederenoverslag in 1997 werd met name veroorzaakt door de toename van de overslag van droogmassagoed (kolen, agribulk, zand en grind), voor welke sectoren de perspectieven redelijk gunstig zijn en een trendmatige groei verwacht mag worden. Alleen voor de agribulk wordt eerder een daling dan groei verwacht als gevolg van de ontwikkelingen binnen de landbouwsector (afbouw veestapel, EG-restricties).
De kracht van de Amsterdamse haven ligt vooral in de bewerking van goederen. Naast de verwachte groei van vorenvermelde sectoren heeft de Amsterdamse regio een goede uitgangspositie om de voedingsmiddelensector, (fijn)chemie, recyclingindustrie en distributiesector (met name distributie van grondstoffen en halffabrikaten en value-added activiteiten) verder uit te bouwen.

9.2. De Amsterdamse concurrentiepositie.

Voor havenactiviteiten zijn alle bedrijventerreinen in de havens binnen de range Hamburg - Le Havre te beschouwen als concurrerende terreinen. Naast de twee grote concurrenten Rotterdam en Antwerpen worden ook de kleinere havens in België en in Zuid Nederland een steeds geduchtere concurrent. Door grote investeringen en agressieve marketing-inspanningen weten zij hun aandeel steeds verder uit te bouwen. Alle havens hebben voldoende terrein in voorraad of ontwikkeling om geïnteresseerde bedrijven te kunnen vestigen. Rotterdam bereidt plannen voor voor de aanleg van een tweede Maasvlakte. In Zeeland krijgt de invulling van de Axelse vlakte en uitbreiding van de haven van Vlissingen gestalte, mede door de samenwerking met Rotterdam. Moerdijk verwacht over vijf jaar geheel uitgegeven te zijn, maar de provincie Noord-Brabant is bezig met de planontwikkeling voor een ander terrein voor grootschalige bedrijvigheid tussen de A16 en A17, welk terrein via een insteekhaven een verbinding met water alsmede een aantakking op de buisleidingenstraat tussen Rotterdam en Antwerpen zal krijgen. Door samen-werking van de Rotterdamse haven met Moerdijk en de Zeeuwse havens proberen zij gezamenlijk hun positie ten opzichte van de Belgische havens te

verbeteren. De al langer ingezette trend van verplaatsing van het economisch zwaartepunt van de randstad naar andere regio=s zet zich onverminderd voort. Voor bedrijven in de transport- en distributiesector zijn de bedrijfsterreinen langs de rijkssnelwegen in de richting België en Duitsland in de provincies Utrecht, Noord-Brabant, Limburg en Gelderland een steeds belangrijker vestigingslocatie, ten koste van de Randstad, als gevolg van de congestie in de Randstad en het verschil in grondprijzen.
Ook industriële bedrijven vestigen zich in toenemende mate over heel Nederland, België en Noord- Frankrijk, mede gelokt door lagere grondprijzen en zeer aantrekkelijke investeringspremies, welke premies in Amsterdam vrijwel geheel ontbreken.
Voor internationale industriële bedrijven zijn daarnaast Schotland, Ierland en in toenemende mate Oost-Europa een aantrekkelijk alternatief vanwege de lagere personeelskosten en de ruime investeringspremies, die worden verstrekt.

Voor behoud van het huidige marktaandeel zal het in toenemende mate noodzakelijk zijn om grote inspanningen/investeringen te verrichten. De voortzetting van de ontwikkeling van innovatieve overslag- en opslag concepten, waarmee een grotere efficiency en kostenbeheersing bereikt kan worden, verdient alle aandacht. Recente voorbeelden van geslaagde innovatieve concepten zijn de bouw van het multimodaal transportcentrum Westpoint, de overdekte zeekade van Waterlandse Havenbedrijf voor het lossen van vochtgevoelige producten en loodsen voor de opslag van bulk-cacao.

Verder is het van groot belang dat Amsterdam er- voor waakt dat een goed vestigingsklimaat kan blijven worden geboden. Punten van aandacht hierbij zijn de bereikbaarheid, een voldoende divers aanbod aan terreinen, de beperkte milieuruimte, een toenemend verschil in grondprijzen binnen Europa, het toenemende belang van multimodaal en intermodaal vervoer en veranderingen in logistieke ketens.
Een goede bereikbaarheid is voor een regio die zo sterk georiënteerd is op de internationale handel en transport- en distributieactiviteiten als de Amsterdamse regio van essentieel belang.
De financiering van plannen voor verbetering van de bereikbaarheid (als Westrandweg, maatregelen ter terugdringing van de congestie op het wegennet en verbreding van de sluizen bij IJmuiden) verdient onverminderd de aandacht en is van essentieel belang voor de economische ontwikkeling van de regio.

Een tweede essentiële voorwaarde is de aanwezigheid van voldoende gesegmenteerde bedrijventerreinen en voldoende milieuruimte om de gewenste activiteiten te kunnen ontplooien. In Westpoort zijn nog slechts twee grotere, kadegebonden terreinen vrij uitgeefbaar, waarvan één maar een zeer beperkte milieuruimte kent. Na vele jaren vertraging heeft het Gemeentelijk Havenbedrijf eindelijk in 1997 een aanvang kunnen maken met de aanleg van de Afrikahaven, waardoor over een jaar of drie à vier weer een nieuw bedrijfsterrein beschikbaar komt. Op langere termijn zal dit echter onvoldoende zijn om het verwachte tekort aan kadegebonden terreinen op te vangen. In regionaal verband dienen hiervoor oplossingen te worden gevonden. Enkele jaren geleden is een masterplan Noordzeekanaalgebied opgesteld, waarmee de eerste stap werd gezet om in regionaal verband te werken aan de ontwikkeling van de havenregio. In overleg met de betrokken gemeenten, de provincie Noord-Holland, Hoogovens Staal BV en Zeehaven IJmuiden NV worden de plannen om tot een intensievere regionale samenwerking te komen nader vormgegeven.

Naast de ontwikkeling van nieuwe terreinen is het Gemeentelijk Havenbedrijf zeer actief om alle mogelijkheden tot herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen te benutten om op deze wijze de voorraad uitgeefbare terreinen te vergroten. Deze inspanningen verlopen succesvol

(aankoop ex-Ford-terrein, herstructurering terreinen noordoever Australiëhaven (ex-Mobil), inrichting bedrijventerrein Zaanse Poort en Hempoort op ex NS-gronden). Recent is besloten tot een gedeeltelijke herstructurering van het gebied Coenhaven/Petroleumhaven, waarmee maximaal 17 ha terreinwinst te behalen zal zijn, indien alle elementen uit dit plan kunnen worden gerealiseerd. Ook op kavelniveau wordt in overleg met de bedrijven bij elke vestiging bekeken, of terrein en kade zo intensief mogelijk worden aangewend. Enkele voorbeelden van intensivering zijn de ontwikkeling van een multi-userkade bij Westpoint en de loodsenbouw door Sigma en Nissan, waar door de toepassing van logistiek equipement als robots een grotere opslaghoogte kan worden bereikt dan in een traditionele loods. Effectief omgaan met de beschikbare ruimte levert tevens een bijdrage aan de balans tussen economie en ecologie en komt ook het milieu ten goede. Bij de inrichting en beheer van de openbare ruimte wordt steeds meer aandacht besteed aan ecologie om een goed werk- en leefklimaat te bevorderen. Ook bij uitgifte en inrichting van terreinen wordt in overleg met de bedrijven veel aandacht aan het milieu besteed, opdat dit op een zodanige wijze geschiedt dat zo min mogelijk milieuruimte wordt ingenomen.

De ontwikkeling van de economie heeft zich vertaald in een toegenomen marktbelangstelling om activiteiten in de Amsterdamse regio te ontplooien. In 1997 heeft dit tot een stijging van de terreinuitgiften geleid, maar het is nog onzeker, of deze stijging zich voortzet. Naast de sterk toegenomen acquisitie-inspanningen van de concurrentie spelen ook de grondprijzen een rol. Bij de vaststelling van de grondprijzen dient men rekening te houden met de ontwikkeling van de prijzen in de concurrerende regio=s.
De hoogte van de grondprijs is weliswaar niet altijd de doorslaggevende beslissingsfactor bij de keuze voor een locatie, maar speelt wel een zeer belangrijke rol. Nieuwe bedrijven, die bovenlokaal ge-oriënteerd zijn, hebben meestal de keus uit meerdere locaties, die aan hun eisenpakket voldoen. Door een sterk gestegen kostenbewustzijn gaat de grondprijs een steeds belangrijker rol spelen. Binnen de range Hamburg-Le Havre kennen Rotterdam en Amsterdam de hoogste grondprijzen.

In de afgelopen jaren zijn er nauwelijks wijzigingen opgetreden in de onderlinge tariefsverhoudingen tussen de diverse havens. De meeste havens hebben hun grondprijzen al een aantal jaren min of meer bevroren of zijn overgegaan tot een tariefsverlaging in bepaalde segmenten. Van deze trend afwijken zou onze positie verzwakken.
Voor bepaling van de aantrekkelijkheid van de haven is het verder van belang het totale kostenplaatje voor de vestiging van bedrijven in Amsterdam goed in beeld te houden, want ook het feit dat Amsterdam via een sluis bereikt dient te worden werkt kostenverhogend. Daarnaast is Amsterdam ten opzichte van sommige regio=s in het nadeel door het nagenoeg ontbreken van investeringspremies.

Conclusie.

De daling van overslag en het achterblijven van de investeringen in de stukgoed/containersector, de verhevigde concurrentie van andere havens mede ingegeven door grote investeringsprojecten in deze havens, de relatieve hoge grondprijzen en het nagenoeg ontbreken van investeringspremie maken de positie van Amsterdam kwetsbaar. Voor behoud van het huidige marktaandeel zal het noodzakelijk zijn om grote inspanningen/inves-teringen te verrichten en is het dringend gewenst de acquisitie-activiteiten verder uit te breiden. De haven speelt een belangrijke rol bij het aantrekken en instandhouden van bedrijvigheid in de regio. Goede op- en overslagfaciliteiten zijn een voor-waarde voor een groot aantal logistieke en industriële activiteiten, die een aanzienlijke directe en indirecte werkgelegenheid vertegenwoordigen. Behoud van het marktaandeel is derhalve van groot belang voor de ontwikkeling van de

regionale economie en werkgelegenheid. Mogelijk dat het grote-stedenbeleid voorwaardenscheppend kan zijn om de noodzakelijke verhoging van het investeringsniveau in het havengebied mede te realiseren.

9.3. Positionering van de haventerreinen in Amsterdam Westpoort.

Een groot deel van de bedrijven binnen Westpoort opereert op nationaal of zelfs internationaal niveau. Daarnaast biedt Westpoort ruimte aan dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de havenbedrijven. Op de niet aan water gelegen terreinen ten behoeve van de droge sector, zoals de Zaanse Poort en Hempoort, zijn veelal lokaal of regionaal opererende bedrijven gevestigd.

De belangrijkste bedrijfslocaties zijn:

Westhaven, Coenhaven, Houthaven, Petroleumhaven.

In deze deelgebieden, die het langst in exploitatie zijn, is een grote diversiteit aan bovenregionaal en internationaal georiënteerde havengebonden en -gerelateerde bedrijven gehuisvest binnen de sectoren: op- en overslag stukgoed en massagoed, bewerking grondstoffen en mineralen, veredeling olieproducten, chemische industrie, controle- en veem bedrijven. Op deze terreinen zijn nog enkele, kleinere kadegebonden kavels beschikbaar. Tevens ligt het Adroge@ bedrijventerrein de >Zaanse Poort= binnen dit gebied, dat bestemd is voor kleinschalige, minder hoogwaardige bedrijfsactiviteiten. In 1997 is in dit gebied totaal 12 ha uitgegeven, waarmee de voorraad uitgeefbaar terrein is gedaald tot circa 21 ha.

Australiëhaven e.o.

In dit gebied is een ingrijpende herstructurering uitgevoerd, waardoor circa 70 ha nieuw bedrijfsterrein is ontstaan, deels kadegebonden, deels havengeoriënteerd, bestemd voor overslag, industrie en hoogwaardige recycling activiteiten. De interesse voor dit terrein is nog groeiende.

De belangstelling voor het in 1997 aangelegde bedrijventerrein Hempoort (gelegen tussen de Australiëhavenweg en de spoorlijn naar Zaanstad op ex-NS optie-grond) is groter dan voor het dichter bij de stad en A10 gelegen vergelijkbare terrein de Zaanse Poort. Door de omgeving van de terreinen en de minder stringente ruimtelijke eisen wordt een ander type bedrijven aangetrokken dan voor het nabijgelegen Sloterdijk III, waardoor deze terreinen geen concurrentie voor Sloterdijk III vormen.

Overige terreinen rond de Amerikahaven (Amerikahaven Noord-West, Zuid-West, Zuid-Oost).

De voorraad in dit gebied is door de uitgifte van ruim 10 ha gedaald tot ongeveer 128 ha (waarvan ruim 70 ha in onderhandeling), grotendeels bestemd voor kadegebonden en havengerelateerde activiteiten, waarvan opslag- en distributiebedrijven en industrie de belangrijkste doelgroep vormen. Het aanbod kadegebonden terrein is laag; slechts twee grote, aan diepwater gelegen terreinen zijn nog uitgeefbaar, waarvan op één terrein een optie is verleend ten behoeve van een dedicated containerterminal.

9.4. Grondprijzen.

De grondprijzen voor haventerreinen zijn marktprijzen en worden via een andere systematiek dan de prijzen van het Gemeentelijk Grondbedrijf vastgesteld.

De terreinen binnen het beheersgebied van het Gemeentelijk Havenbedrijf zijn bestemd voor een grote diversiteit aan bedrijven. De te onderscheiden bedrijfsgroepen maken op geheel verschillende wijze gebruik van een terrein, waarbij bijvoorbeeld het bebouwingspercentage en de kavelgrootte zeer kunnen verschillen. Door bij de vaststelling van de grondprijzen rekening te houden met de branche waarin een bedrijf actief is, met de kavelgrootte en met de kwaliteit en ligging van een locatie (inclusief de voorliggende waterdiepte), kan rekening worden gehouden met de markt waarin diverse bedrijfstakken opereren.

Overigens is het in alle havens gebruikelijk dat voor de diverse typen terreingebruik een eigen grondprijs wordt gehanteerd. Grofweg is bij elke haven ten minste de volgende onderverdeling in functies te onderscheiden: goederenoverslag, veredeling van grondstoffen, goederenopslag, (havengerelateerde) dienstverlening, transport en distributie. Door een grondprijsmethodiek te hanteren, waarbij onder andere rekening kan worden gehouden met brancheverschillen, is het mogelijk een gedifferentieerd grondprijssysteem te hanteren en zo marktconform mogelijk te opereren. In de praktijk werkt dit goed.

Gezien het niveau van de grondprijzen kent Amsterdam al een aantal jaren een beleid van bevriezing van de grondprijzen van de, voor de ontwikkeling van de haven, meest belangrijke sectoren. Mogelijk dat het grondprijs-instrument de komende jaren meer en meer ingezet dient te worden om onze concurrentiepositie te kunnen behouden. Tot op heden is afgezien van verlagingen, omdat anders grotere verschillen zouden kunnen ontstaan met de al gevestigde bedrijven, waardoor de concurrentiepositie van het gevestigde bedrijfsleven zou verslechteren.
Indien de uitgiftecijfers van 1997 nader worden geanalyseerd, valt echter op dat de havengebonden uitgiften allen betrekking hebben op terreinuitbreidingen of verplaatsingen van gevestigde bedrijven. Naast uitbreidingen door zittende bedrijven heeft de haven ook behoefte aan de komst van nieuwe bedrijven, omdat zij in sterkere mate voor nieuwe impulsen en ladingpakketten kunnen zorgen. Dit laatste zou pleiten voor prijsverlagin-gen.

Daartegenover staat dat de algemene economische vooruitzichten voor Nederland redelijk gunstig zijn (voor de ontwikkeling van het Bruto Binnenlands Product en inflatie wordt verwezen naar Hoofdstuk 3).
In 1997 is de invoer van grondstoffen en halffabrikaten voor verwerking door de industrie verder gestegen, maar deze stijging kan voornamelijk worden toegeschreven aan voorraadvorming. Voor 1998 wordt geen verder stijging verwacht omdat producenten door de beschikking over voorraden minder van buitenlandse leveranciers afhankelijk zullen zijn. De meest expansieve bedrijfstak in 1997 was de chemie; de sterk cyclische basischemie kende in 1997 een krachtige groei. Voor 1998 en 1999 wordt verwacht dat de eindproducten meer accent krijgen. Daarnaast wordt een toename van de productie in de voedings- en genotsmiddelenindustrie verwacht ten opzichte van 1997. Mogelijk kan Amsterdam hier ook van profiteren.

Alles afwegend wordt voor 1999 voorgesteld, het huidige beleid van bevriezing van de grondprijzen nog voor een jaar te continueren voor alle typen bedrijfsvestigingen, dus ook voor de zogenaamde droge terreinen, conform het voorstel van het Gemeentelijk Grondbedrijf. De belangrijkste reden hiervoor blijft dat niet alleen voor de haventerreinen geldt dat Amsterdam in vergelijking met de concurrentie in de bovenste prijsklasse zit. Indien de droge terreinen worden vergeleken met de terreinen in de regio, geldt ook voor deze terreinen dat Amsterdam de hoogste grondprijs kent, met uitzondering van de terreinen rondom Schiphol die een vergelijkbaar prijsniveau kennen.

Alfa Driehoek.

Dit gebied is ruim tien jaar geleden aangewezen als speerpuntlokatie voor de huisvesting van hoogwaardige en high-techbedrijven. Eind jaren tachtig begin jaren negentig verliep de uitgifte voorspoedig. Na eind 1991 hebben, door de economische ontwikkeling en het leegstandpercentage, geen nieuwe uitgiften plaatsgevonden. Door de aangetrokken vraag naar hoogwaardige ruimten is de leegstand inmiddels geheel opgelost en is de belangstelling voor deze locatie weer sterk toegenomen. Dit heeft voorjaar 1998 geleid tot de eerste gronduitgifte sinds eind 1991. De uitgifte van de resterende kavels gaat echter nog niet zo voorspoedig als op grond van de grote interesse verwacht zou mogen worden. Uitgaande van de markthuren die in dit gebied worden gerealiseerd, maken de grondkosten een belangrijk deel uit van de totale stichtingskosten. Ontwikkelaars en beleggers stellen daardoor niet altijd in staat te zijn het door hen gewenste kwaliteitsniveau of rendement te halen. Met name de terreinen op Schiphol-rijk worden door de gunstiger parkeernorm als aantrekkelijker ervaren. Vooralsnog zien wij geen aanleiding hierop te reageren. Daar de belangstelling voor het gebied toch duidelijk is toegenomen, wordt voorgesteld de grondprijzen van 1999 te corrigeren voor de inflatie.

9.5. Afkooppercentage.

Bij de vaststelling van het te hanteren percentage voor afkoop van de canon wordt aangesloten bij de ontwikkelingen van de kapitaalmarktrente. Een verlaging van het afkooppercentage kan voor erfpachters die willen afkopen een forse verhoging van de afkoopsom betekenen. Als gevolg van de methodiek die het Gemeentelijk Havenbedrijf hanteert voor berekening van de canon en de daarvan afgeleide afkoopsom is het effect van een verhoging of verlaging van het afkooppercentage groter dan bij het Gemeentelijk Grondbedrijf. Uit overwegingen van een evenwichtig grondprijsbeleid is het ongewenst, dat er grote fluctuaties in het afkooppercentage optreden. Om dit te voorkomen wordt de kapitaalmarktrente met een zekere vertraging gevolgd. Voor 1996, 1997 en 1998 is het afkooppercentage met 0,2 verlaagd. Gezien de verwachtingen over de ontwikkeling van de rente wordt voorgesteld het afkooppercentage voor 1999 wederom met 0,2 te verlagen tot 7,2.

Hoofdstuk 10. Commerciële voorzieningen.

10.1. Marktontwikkelingen Detailhandel.

De detailhandel is in beweging. De Kalvertoren is opgeleverd, het Mercatorplein is vernieuwd, het Osdorpplein is vernieuwd en het winkelcentrum Oostelijk Havengebied is recentelijk opgeleverd. Dit zijn voorbeelden van grotere projecten. Daarnaast zijn er veel kleinere ontwikkelingen gaande, zoals verbouwingen en uitbreidingen.
Het planaanbod met betrekking tot winkels voorziet voor de komende jaren in een aanzienlijk metrage nog te ontwikkelen winkeloppervlak. Het betreft zowel de uitbreiding van bestaande traditionele winkelcentra als de toevoeging van grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestigingen (GDV) in het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost. In 1998 is overeenstemming bereikt met betrekking tot de uitvoering van deze plannen. Verwacht wordt dat een deel van de plannen voor traditionele winkelcentra, in ieder geval voorlopig, niet zal worden gerealiseerd, om nog verdere overbewinkeling te voorkomen.
Het consumentenvertrouwen is groot. Een belangrijk deel van de economische groei komt dan ook van consumentenbestedingen, zich uitend in goede omzetresultaten en dus een hoge marktdynamiek. Bij buitenlandse detaillisten, een groot aantal Nederlandse filiaalbedrijven en supermarkten wordt een toename van de vraag verwacht. Net zoals de voorgaande jaren ontwikkelen de

branches woningbouwinrichting, bouwmarkten en tuincentra zich goed. Verwacht wordt dat de huurprijzen op het merendeel van de winkellocaties zich de komende jaren handhaven. In zijn algemeenheid is de leegstand gering. De verhuurbaarheid van winkelruimtes op verouderde winkellocaties zal echter eerder verslechteren. Dit geldt met name voor buurtwinkelcentra waar trekkers ontbreken. Consumentverzorgende dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid zijn voor deze locaties mogelijke alternatieve gebruikers, overigens tegen lagere huurprijzen.

10.1.2. Grondprijsbeleid detailhandel.

Al enige jaren vinden er binnen de detailhandel ontwikkelingen plaats die in de loop der jaren tot een vervaging van de functionele hiërarchie hebben geleid. De hiermee gepaard gaande grondprijzen op buurt-, wijk- en stadsdeelniveau lopen steeds sterker uiteen. Naast het functionele niveau zijn bovendien factoren als schaalgrootte en branchering bepalend. De verruiming van het vestigingsbeleid (onder andere het GDV- en PDV-beleid en de vestiging van detailhandel op stations en verkooppunten van benzine), de verruiming van de winkelsluitingstijden, het toenemende belang van het aspect leisure binnen winkelconcentraties, filialisering en de internationalisering zijn hier debet aan. Voor 1999 is gekozen om het grondprijsniveau gelijk te houden aan het niveau van 1998. Een grondprijscorrectie met inflatie valt nog binnen de destijds vastgestelde marges.

Voor Tabel 10.1. Indicatie grondprijzen op de verschillende hiërarchische niveaus. (Op stadsdeel-, wijk- en buurtniveau geldt de prijs voor een standaardwinkelunit van circa 100 m5-bvo).: zie papieren versie.

10.3. Ontwikkelingen in de hotelmarkt.

Het gaat goed in de hotelwereld. Enerzijds uit zich dit in de bezetting: momenteel worden bezettingsgraden van 90% gehaald in tegenstelling tot 65% waar wij in het grondprijsbeleid altijd van uit zijn gegaan. Anderzijds uit zich dit in de fusie en overnamegolf die momenteel plaats vindt onder andere tussen Mercure met Bastion en de Golden Tulip met de Krasnapolskygroep. De actoren op de hotelmarkt zijn bezig hun marktaandeel te vergroten. Dit uit zich onder meer in vestiging op goede locaties.
Bovendien is in een door de Dienst Binnenstad verricht onderzoek naar de effecten van hotelbouw op de binnenstad van Amsterdam naar voren gekomen dat het hotelaanbod in Amsterdam de komende jaren zal kunnen, zo niet zal moeten stijgen, om de groeiende vraag te kunnen opvan-gen. Gezien de verwachte groei van de vraag is een jaarlijkse groei van het aantal hotelkamers met 3%-5% redelijk, mede doordat er meer beurzen, congressen en grote evenementen in Amsterdam worden georganiseerd. Denk hierbij onder andere aan de EK Voetbal in 2000 en de Floriade in 2002. Bovendien trekt de economie in de herkomstlanden van de bezoekers aan. In het onderzoek van de Dienst Binnenstad is getracht, de ruimte in de markt te kwantificeren. Uitgaande van het huidige aanbod van 14.200 hotelkamers betekent dit voor de komende vijf jaar een mogelijke groei met 2300 tot 3900 hotelkamers in Amsterdam. Voor de binnenstad betekent dat een mogelijke groei met 1300 tot 2200, voor de periferie 1000-1700.

10.4. Grondprijsbeleid hotels.

Grondprijzen komen tot stand op basis van het aantal sterren, de kameropbrengsten, het bezettingspercentage, gemiddelde kameroppervlakten en de stichtingskosten.
Bij de bepaling van de grondprijzen wordt uitgegaan van een bezettingspercentage van 65%. Het gaat momenteel zo goed in de hotelbranche dat zelfs bezettingsgraden van 90% worden gehaald. Het is echter nog te vroeg

om hieruit conclusies te trekken voor de grondprijzen. Indien in de nabije toekomst wel aanleiding wordt gezien voor een aanpassing van de bezettinggraad, zal dat een substantiele grondprijsverhoging tot gevolg kunnen hebben. Vooralsnog wordt voorgesteld om de grondprijzen alleen voor de verwachte inflatie van 1999 te corrigeren.

Voor Tabel 10.2. Grondprijzen per m5-bvo 3,4,5 sterren hotel per 1 januari 1999.: zie papieren versie.

Hoofdstuk 11. Woningbouw.

11.1. Kader.

Voor de grondprijsbepaling van woningen in de sociale sector en marktsector is het van belang het kader te schetsen waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden. Het kader voor woningbouw wordt gevormd door stedelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van woningbouw en door de specifieke kenmerken van de Amsterdamse woningvoorraad. Circa 80% van de Amsterdamse woningvoorraad bestaat uit goedkope huurwoningen (tot / 882 huur/maand). Tevens is het aandeel eengezinswoningen in de totale voorraad gering. Het beleid van de gemeente Amsterdam, zoals vastgesteld in het Programakkoord 1998-2002, is erop gericht het kwalitatieve woningtekort terug te dringen en om het aandeel eigen woningbezit te vergroten met inachtname van voldoende woningvoorraad voor de primaire volkshuisvestingsdoelgroepen. De kwalitatieve tekorten in de voorraad worden middels de nieuwbouwproductie teruggedrongen. Tot 2005 worden met de Vinex-taakstelling en de vervangingsbehoefte jaarlijks 1500 sociale wonin-gen en 3500 marktsectorwoningen aan de voorraad toegevoegd. Het aandeel eigen woningbezit wordt verder verhoogd door tot en met het jaar 2000 maximaal 1500 woningen per jaar uit sociale woningvoorraad te verkopen. Door de verkoop van huurwoningen en toevoegingen vanuit de nieuwbouwproductie zal in 2002 het eigen woningbezit 18% (nu 13%) van de totale woningvoorraad bedragen. Vorenvermelde taakstellingen moeten met steeds lagere rijksbijdragen worden gerealiseerd. De investeringen die Amsterdam moet doen ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, zullen daarmee in steeds grotere mate door de gemeente en de betrokken marktpartijen moeten worden opgebracht.

11.2. Sociale huurwoningen.

Akkoord erfpacht met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFW).

In januari 1998 heeft de Gemeenteraad besloten B&W te machtigen om het Voorlopig Akkoord Erfpacht voor Woningcorporaties, dat in juli 1997 op ambtelijk niveau met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties was bereikt, uit te werken. In dit akkoord (waarvan de uitvoering is vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit) zijn afspraken gemaakt omtrent de conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpachtrechten. De nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht zullen van toepassing zijn op het corporatiebezit dat is gebouwd vóór 1975 (invoering DKP-regeling). Tijdelijke rechten kunnen bij het einde van het erfpachttijdvak en bij majeure investeringen worden geconverteerd. Op dat moment wordt de erfpacht voor een periode van 75 jaar afgekocht tegen een marktconforme prijs van gemiddeld / 10.500 (prijspeil 1995) per sociale huurwoning.
Deze erfpachtopbrengsten worden na aftrek van de boekwaarde van de grond (circa / 5000) in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting gestort. De middelen zullen worden besteed ter dekking van tekorten op grondexploitaties met betrekking tot herstructurering van bestaande woongebieden en ter dekking van onrendabele investeringen in de volkshuisvesting.
Na conversie hebben corporaties het recht om veranderingen aan opstallen B waaronder bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw en oplagen B aan te brengen zonder dat

daaraan een aanvullende afkoopsom wordt gekoppeld, mits het bouwvolume met niet meer dan 10% wordt uitgebreid. Voor grotere uitbreidingen zijn bepaalde aanvullende afkoopsommen verschuldigd. Aan de verkoop van corporatiebezit aan partijen buiten de sector zijn eveneens aanvullende, wel financiële consequenties verbonden. Met betrekking tot nieuwbouw is overeengekomen dat deze zal plaatsvinden onder de nieuwe voorwaarden voor voortdurende erfpacht voor corporaties. De erfpachtcanon voor sociale huurwoningen zal vanaf 1999 standaard voor 77 jaar worden afgekocht. In afwijking tot hetgeen is opgenomen in het Uitvoeringsbesluit, zal het de corporaties voorlopig ook worden toegestaan om voor een periode van 52 jaar af te kopen.
Grondprijsbeleid nieuwbouw sociale huur.

Sociale huurwoningen behoren net als de sociaal-maatschappelijke bestemmingen (ziekenhuis, school) tot de niet-commerciële functies van de stad. Niet-commerciële functies moeten in de gehele stad gerealiseerd kunnen worden. Dit is een belangrijke doelstelling binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam. Sociale huurwoningen worden door toegelaten instellingen op niet-commerciële basis geëxploiteerd. De waarde van sociale huurwoningen is daarom laag in vergelijking met de marktsector woningbouw. Om de ontwikkeling van sociale huurwoningen mogelijk te maken, is de grondprijs laag en voor de gehele stad gelijk. De gemeentelijke investeringen kunnen hierdoor niet met de grondprijs worden afgedekt. Dekking geschiedt met (rijks)subsidies en met de bij commerciële bestemmingen vrijvallende grondopbrengsten.
Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het handhaven van het huidige grondprijsniveau wenselijk. Immers, het handhaven van een bereikbaar huur-niveau zal met verminderde rijksmiddelen en stijgende stichtingskosten steeds moeilijker worden. Het aandeel dat de grondprijs (exclusief BTW) innam in de maximale stichtingskosten heeft de afgelopen jaren tussen de 9,5 en 13,5% gelegen. De grondprijs (exclusief BTW) en de uiteindelijk te betalen afgekochte erfpachtscanon voor 52 jaar zijn in de sociale sector aan elkaar gelijk gesteld. De normgrondprijs en de afgekochte erfpachtcanon voor 52 jaar per woning zal dezelfde zijn als in 1998 van kracht was namelijk / 22.300 (exclusief BTW). Deze prijs geldt onverkort voor eengezinswoningen. Voor meergezinswoningen is de lagenfactor van toepassing, waardoor een reductie tot maximaal 50% van de grondprijs mogelijk is. Door het nominaal gelijk houden van de normgrondprijs in combinatie met een verhoging van de maximale stichtingskosten zal het grondaandeel in de totale stichtingskosten in 1999 dalen ten opzichte van 1998 .

Indien de erfpachtcanon voor een sociale huurwoning voor 77 jaar wordt afgekocht, zal, net als bij particulieren, een hogere afkoopsom worden berekend. De afkoopsom voor 77 jaar zal, afhan-kelijk van de toeslag voor 100 jaar afkoop, tussen 10 en 12,5% hoger zijn dan voor 52 jaar.

Voor Tabel 11.1. Ontwikkeling maximale stichtingskosten en afkoopsom sociale sector 1993-1999.: zie papieren versie.

11.3. Middensegmentwoningen.

Naar aanleiding van de al jaren aanhoudende zorg ten aanzien van het realiseren van voldoende woningen voor de middeninkomensgroep (tot 1,5 x modaal oftewel / 75.000 brutojaarinkomen) zijn er in het programma-akkoord 1998-2002 concrete beleidsuitgangspunten geformuleerd. Tot 2002 zullen

jaarlijks 500 woningen van circa 100 m5-gbo gerealiseerd worden voor een verkoopprijs van / 225.000. De grondprijs kan hiertoe tot maximaal / 25.000 (exclusief BTW en afkoopvergoeding) worden verlaagd. Deze woningen mogen alleen onder een strikt anti-speculatieregime door de corporaties worden gebouwd. De Stuurgroep Woningbouw heeft in juni 1998 de bestuursopdracht gekregen om het vorenvermelde beleidsuitgangspunt nader uit te werken. De precieze voorwaarden waaronder mag worden gebouwd en de locaties waar de woningen komen, zijn thans nog onbekend.
Ten aanzien van alle andere koop- en huurwonin-gen die ten behoeve van het middensegment worden ontwikkeld (verkoopprijs of beleggingswaarde tot circa / 250.000), geldt dat van een marktconforme prijs-kwaliteitsverhouding wordt uitgegaan met een daarbijbehorende grondprijs.

11.4. Ontwikkelingen in de marktsector woningbouw tot medio 1998.

De ontwikkelingen in de woningmarkt zijn de belangrijkste indicatoren ten behoeve van de bepaling van de grondprijzen voor 1999. Het gaat dan om de ontwikkeling van marktprijzen, bouwkosten en de gerealiseerde grondprijzen.

Ontwikkeling marktwaarde.

In 1997 zijn 4200 nieuwbouwwoningen verkocht/-verhuurd en circa 5000 bestaande woningen verkocht (huurtransacties onbekend). Het aantal transacties is ten op zichte van 1996 toegenomen; 10% groei in de bestaande voorraad en 45% in de nieuwbouw. In de nieuwbouw was in 1997 sinds jaren weer sprake van een groot aanbod van eengezinswoningen. Ondanks deze aanmerkelijke verruiming heeft dit in 1997 niet geleid tot een stabilisering van de woningmarkt. Een woning stond minder lang te koop ten opzichte van 1996 (met 34 dagen zo=n 5% korter dan in 1996) en de verkoopprijzen zijn met 5 á 10% gestegen. Het relatief grote aanbod eengezinswoningen heeft geen vraaguitval of afnemende verkoopsnelheden bij de meergezinswoningen tot gevolg gehad. In 1997 was dan ook nog steeds sprake van een aanbiedersmarkt. Vorenvermelde ontwikkelingen hebben zich ook in de eerste helft van 1998 voortgezet. In de voorraad zijn 10% meer woningen verkocht, waarbij de prijzen met bijna 13% zijn gestegen. Met name de appartementen zijn fors in waarde gestegen. De tijd dat een woning te koop staat, is licht toegenomen (van 34 naar 36 dagen). Ten opzichte van het landelijke beeld is de sterke prijsstijging van de appartementen opvallend. (bron: voorraad: NVM; nieuwbouw: Stuurgroep Woningbouw)

Belangrijkste oorzaken voor de aanbiedersmarkt van koopwoningen zijn;
- het lage aandeel marktsector koop- en huur-woningen in de Amsterdamse woningvoorraad;
- een blijvend lage hypotheekrente;
- inkomensgroei;
- gunstige financieringsvoorwaarden bij de aanschaf van een woning;
- gunstige economische vooruitzichten voor de komende jaren.

Binnen de Ring A10 (exclusief Amsterdam-Noord) is het beeld dat de vaak zeer hoge prijzen in Oud-Zuid en de binnenstad (vaak meer dan / 5000 per m5-gbo) ertoe leiden dat de stadsdelen daar om heen steeds meer als goed woonalternatief worden ontdekt. Gevolg is dat in deze gebieden vaak grote prijsstijgingen optreden. Ook in de wat minder sterke woongebieden is waar te nemen dat de interesse voor marktsectorwoningen is toegenomen. Zo zijn in Zuidoost eengezinswoningen met een prijs rond de / 350.000 Vrij op naam (VON) probleemloos afgezet. In de westelijke tuinsteden worden veel appartementen in het prijssegment / 250.000 - / 300.000 VON afgezet. Overigens is de stijging van VON-prijzen/m5-gbo van deze woningen gematigd geweest.
Voor de nieuwbouwwoningen in de marktsector huur is 1997 een goed jaar

geweest. Er zijn zo=n 800 woningen verhuurd. De verhuursnelheid lag veelal hoog. In de woongebieden met een hoge status (Oostelijk Havengebied, Oost-Watergraafsmeer en Oud Zuid) is het prijssegment tot / 2000 erg gewild. In het vernieuwingsgebied Bijlmermeer en de westelijke tuinsteden is het prijssegment tot / 1250 goed afzetbaar. De ontwikkeling van de huurprijs blijft wel achter op de ontwikkelingen in de koopsector. Dit heeft te maken met de lange termijn beleggingsstrategie die wordt gevolgd voor dit soort huizen en het feit dat kopen op dit moment aantrekkelijker is dan huren.

Ontwikkeling bouwkosten.

De bouwkosten ontwikkelen zich al een aantal jaren vlak boven het niveau van de inflatie. Ook voor 1998 is dit het geval geweest. Ten aanzien van het Bouwbesluit, duurzaam bouwen of de Energie Prestatie Norm hebben zich ten opzichte van 1997 geen veranderingen voorgedaan die leiden tot een hoger bouwkostenniveau. Voor sommige projecten is geconstateerd dat door bouwbedrijven hoger wordt ingeschreven dan in het recente verleden het geval was. Reden hiervoor is dat een aantal bouwbedrijven een goed gevulde orderportefeuille hebben. De meest recente gegevens over de ontwikkeling van de bouwkosten geven ook aan dat thans boven het niveau van inflatie wordt uitgestegen.

Ontwikkeling gerealiseerde grondprijzen.

Uit een onderzoek naar gerealiseerde grondprijzen voor de jaren 1996 en 1997 is gebleken dat de grondprijzen voor de meeste projecten haalbaar zijn. Indien wordt afgeweken van het vastgestelde grondprijsbeleid, komt dat omdat er meerjarige afspraken zijn gemaakt met marktpartijen. Het is bij dit soort afspraken meestal zo dat het verminderde afzetrisico van de gemeente wordt gecompenseerd door een wat lagere grondprijs. Belangrijk voorbeeld in deze is de overeenkomst die is gesloten met drie consortia die de eerste fase van IJburg (Haveneiland en Rieteilanden) gaan ontwikkelen. Er is een gemiddelde grondprijs overeen-gekomen van / 47.700 (prijspeiljaar 1997, exclusief BTW en afkoop) per woning (markt en sociaal). Deze prijs wordt elk jaar, vanaf 1998, geïndexeerd met de BDB-index voor bouwkosten. Voor 1998 bedroeg de gemiddelde grondprijs voor een woning op het Haveneiland en de Rieteilanden derhalve / 49.275 (exclusief BTW en afkoop).
De marktwaarde van de woningen die in dit onderzoek zijn betrokken is in alle gevallen substantieel hoger dan was ingeschat ten tijde van het moment van grondprijsbepaling. Gevolg is dat er lagere grondprijzen worden gerealiseerd dan mogelijk was geweest.
Door de al jaren aanhoudende sterke groei van de woningmarkt is de waarde van de grond ook sterk gestegen. Dit heeft gevolgen gehad voor de resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties. De kosten binnen de grondexploitatie stijgen net als de bouwkosten ongeveer met het niveau van inflatie. De grondopbrengsten stijgen veel sneller. De af te dekken tekorten lopen hierdoor terug zodat meer ruimte ontstaat om te investeren in de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam.

11.5. Grondprijsbeleid 1999 voor marktsectorwoningen.

Marktverwachtingen.

Ook in 1999 zal de vraag naar marktsectorwoningen waarschijnlijk hoog blijven omdat geen grote veranderingen worden verwacht in de belangrijkste indicatoren aan de vraagzijde van de woningmarkt, te weten: hypotheekrente, inkomensontwikkeling, financieringsvoorwaarden en economische vooruitzichten. Het aanbod van nieuwbouwwoningen zal naar verwachting onder het niveau van 1997 en 1998 komen te liggen. Grote woningbouwlocaties als De Aker en het Oostelijk Havengebied zijn zo goed als afgerond en nieuwe locaties als

IJburg, IJ-oevers en het Olympisch Stadion zullen pas vanaf 2000 veel aanbod gaan genereren. Het aanbod in de voorraad zal naar verwachting op het niveau van 1998 blijven. Daarmee zal de woningmarkt ook in 1999 naar verwachting een aanbiedersmarkt blijven. Marktwaarden zullen stijgen en afzetproblemen worden, bij een juiste prijs/-kwaliteitverhouding, niet verwacht. Naar verwachting zullen de bouwkosten in 1999 met 2,3% stijgen. Dit ligt net boven het verwachte inflatieniveau van circa 2% voor 1999.

Risicodeling.

Door de onstuimige woningmarkt in het Amsterdamse blijkt al een aantal jaren dat de inschatting van de marktwaarde ten tijde van de grondprijsbepaling ver onder het niveau ligt van wat uiteindelijk wordt gerealiseerd. De grondprijzen worden dus wel conform het beleid gerealiseerd, maar liggen onder het niveau van wat residueel gezien haalbaar is. De huidige autonome waarde-ontwikkeling van woningen komt nu maar zeer gedeeltelijk toe aan de gemeente; daarom wordt vanaf 1999 als vast onderdeel van de erfpachtaanbieding een risicodeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat het verschil tussen de overeengekomen, voor inflatie gecorrigeerde, verkoopprijzen en de uiteindelijk gerealiseerde verkoopprijzen voor de helft aan de gemeente zal toekomen. Bij een neergaande woningmarkt gaat deze regeling ook op; na een inflatiecorrectie op de overeengekomen verkoopprijzen zal de helft van de lagere verkoopopbrengsten in mindering worden gebracht op de grondprijzen. De precieze condities waarbinnen deze regeling van toepassing zal zijn worden nader uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling 1999.

Grondprijsbeleid voor meergezinswoningen.

Door de stijging van de marktwaarde van meergezinskoopwoningen van 5 tot 10% in het afgelopen jaar zijn voor 1999 de normatieve grondprijstabellen aangepast. Kon in 1998 tot een verkoopprijs van / 4500 per m5 op reguliere wijze een grondprijs worden bepaald, in 1999 zal dat tot / 5000 per m5 kunnen. De grondwaarde kan op de meest gewilde plekken in Amsterdam tot wel de helft van de marktwaarde van de woning oplopen. Doordat de marktwaarde sneller stijgt dan de de bouwkosten op de meeste woningbouwlocaties, stijgt in het algemeen ook de grondwaarde voor die locaties. Dit is eigen aan het hanteren van een residuele grondprijsbenadering. In de meeste gevallen zal de grondprijsverhoging tussen de 5 en 10% liggen. Locaties met de relatief laagste marktpotentie (verkoopprijs van circa / 2250 per m5) zullen gematigd in grondprijs stijgen. Het gaat dan met name om locaties in de westelijke tuinsteden, Zuidoost en Amsterdam-Noord. Ook voor 1999 wordt voorzien dat de beleggingswaarde van huurwoningen in de gestapelde bouw circa 5 à 10% lager zal zijn dan de vergelijkbare verkoopwaarde. De bouwkosten zijn echter nagenoeg gelijk zodat een lager grondaandeel resteert voor deze woningen. In 1999 zal een meergezinshuurwoning een 10% lagere grondprijs hebben dan een vergelijkbare koopwoning.

Voor Tabel 11.2. Indicatie verkoopprijzen en grondprijzen meergezinswoningen marktsector Amsterdam.: zie papieren versie.

Grondprijsbeleid voor eengezinswoningen.

De marktwaarde van de meeste eengezinswoningbouwlocaties stijgt wel, maar is nog goed in te passen in de huidige genormeerde range van / 2250 en / 3500 per m5-gbo. Voor Zuidoost wordt voor 1999 geen reden meer gezien om van een lagere marktinschatting uit te gaan dan bij andere eengezinswoningbouwlocaties het geval is. Voor eengezinswoningen zijn de VON-prijzen, bouwkosten en de grondprijsaandelen bijgesteld. Dit samen met het toekennen van een hogere marktwaarde maakt dat de grondprijzen voor de meeste

eengezinswoningbouwlocaties tussen de 15 en 20% zijn gestegen.
Net als bij meergezinswoningen geldt dat de beleggingswaarde van huurwoningen in de een-gezinssfeer ca. 5 a 10% lager zal zijn dan de vergelijkbare verkoopwaarde. De bouwkosten van huur- en koopwoningen zijn echter nagenoeg gelijk, zodat een lager grondaandeel resteert voor deze woningen. In 1999 zal een eengezinshuurwoning een 20% lagere grondprijs hebben dan een vergelijkbare koopwoning.

Voor Tabel 11.3. Indicatie verkoopprijzen en grondprijzen eengezinswoningen marktsector Amsterdam.: zie papieren versie.

11.6. Verevening.

Door de gestelde ambities ten aanzien van woningbouwplannen vanuit de gemeente, corporaties en participerende marktpartijen zijn de stichtingskosten van nieuwbouwwoningen in Amsterdam relatief hoog. Dit leidt ertoe dat er een opwaartse druk in verkoopprijzen plaatsvindt voor middensegmentwoningen en dat de vastgoedexploitatie van de sociale huurwoningen vaak niet alleen met de reguliere subsidies sluitend kan worden gekregen. Door een bijdrage van de corporatie, verevening vanuit de marktsector, en/of een gemeentelijk bijdrage worden tekorten op de vastgoedexploitatie aangevuld. Met de afspraken zoals die zijn gemaakt met de Amsterdamse federatie van woningcorporaties inzake de oprichting van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en de mogelijkheden die worden geboden om te verevenen bij lumpsum-overeenkomsten met marktpartijen wordt er voldoende ruimte gezien om eventuele optredende tekorten in de sociale huursector weg te nemen.

Hoofdstuk 12. Parkeren.

12.1. Inleiding.

Een parkeerplaats wordt in Amsterdam een steeds groter goed. In een aanzienlijk deel van de stad is er sprake van een vraag naar parkeervergunnin-gen die het aanbod overtreft. De binnenstad kent een hoge parkeerdruk, de omringende stadsdelen kampen met parkeeroverlast als gevolg daarvan.
Het gemeentebestuur streeft naar een bereikbare en leefbare (binnen)stad. Nieuwe park&ride-voorzieningen langs de A10 moeten in combinatie met openbaar vervoer leiden tot een afname van de groeiende automobiliteit binnen de Ring A10. Niet noodzakelijk autoverkeer in de binnenstad wordt ontmoedigd, parkeerplaatsen op straat moeten worden opgeheven (maximaal 200 per jaar gemiddeld in de periode 1998-2002) bij herprofileringen van de openbare ruimte. Het aantal parkeergarages moet ter compensatie worden uitgebreid. Gestreefd wordt naar 4000 ondergrondse plaatsen in 2005. De parkeergarage op het Surinameplein zal versneld worden aangelegd, medegebruik van plaatsen in openbare en bedrijfsgarages dient te worden gestimuleerd. Verder wordt de realisatie van privégarages ontmoedigd wanneer deze niet gepaard gaat met een even grote afname van het aantal plaatsen op straat.

Het grondprijsbeleid voor 1999 ligt in het verlengde van het beleid van 1998. Grondprijzen worden in beginsel afgeleid van de marktpotentie van parkeervoorzieningen, maar doorkruisen het geldende parkeerbeleid niet. Bij de bepaling van grondprijzen wordt onderscheid gemaakt naar de bouwvorm en de wijze van exploiteren.
Met betrekking tot de bouwvorm wordt onderscheid gemaakt naar gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen. Gebouwde parkeervoorzieningen kunnen op maaiveld, verdiept of half verdiept worden gerealiseerd en al dan niet deel uitmaken van een groter geheel (overbouwd). Bij deze verschillende vormen behoren verschillende investeringskosten. De investeringskosten zijn sterk afhankelijk van de locatie en het aantal gebouwde plaatsen. Met betrekking

tot de wijze van exploiteren wordt onderscheid gemaakt naar openbare exploitatie, privégebruik door bewoners of bedrijven of een mengvorm hiervan (dubbelgebruik). De opbrengsten die hiermee samenhangen, lopen uiteen.
Het grondprijsbeleid blijft de voorkeur voor (ver-diept) gebouwd parkeren steunen. Daarnaast wordt dubbelgebruik van parkeerplaatsen gestimuleerd door de opbrengsten die hiermee samenhangen, niet volledig in de berekening te betrekken. De grondprijzen voor ongebouwd parkeren zijn net als in 1998 hoger dan prijzen voor gebouwde voorzieningen. Het spreekt voor zich dat de grondprijs in gebieden waar een parkeerregime van kracht is, beduidend hoger kan zijn dan daarbuiten. In het grondprijsbeleid wordt, met uitzondering van de marktsector woningbouw, aangesloten bij de indeling van tariefgebieden die de Dienst Stadstoezicht hanteert. Tariefgebied A betreft globaal de binnenstad, tariefgebied B de stadsdelen binnen de ringweg A10 en tariefgebied C het overige deel van de gemeente.

12.2. Woningbouw.

Gebouwde parkeervoorzieningen bij woningbouw.

Aangezien gebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij woningen, doorgaans gelijktijdig met de woning aan de gebruiker worden verkocht, verschilt het beleid per woningtype.

Sociale huursector.

De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn niet residueel bepaald. Het heeft daarom weinig zin om de grondprijzen residueel bij te stellen voor gebouwde parkeervoorzieningen. De grondprijs voor gebouwd parkeren wordt op nul gesteld. Een eventuele grondprijs zou overigens op een andere wijze toch weer ten laste van de gemeentelijke bijdrage in het plan terugkomen.

Marktsector.

Hoewel de schaarste aan eigen parkeerplaatsen de marktwaarde van parkeerplaatsen sneller doet stijgen dan de bouwkosten, kan de situatie zich voordoen dat de bouwkosten van gebouwde parkeervoorzieningen de commerciële waarde ervan overtreffen. Dit geldt vooral voor gebieden zonder parkeerregime. Wanneer dit zich voordoet, wordt geen grondprijs in rekening gebracht. Mits sprake is van een ruimtelijk efficiënte parkeervorm, bestaat de mogelijkheid om het negatieve verschil tot een bepaald bedrag (/ 10.000 in tariefgebied B en / 15.000 in tariefgebied C) ten laste van de grondexploitatie te brengen. Dit geldt niet voor de binnenstad: terwijl de waarde altijd zeer hoog is, zijn de bouwkosten afhankelijk van de bouwmogelijkheden op de locatie; derhalve is in sommige gevallen ruimte voor een grondprijs voor gebouwd parkeren. In aansluiting op het grondpijsbeleid bij de marktsector woningbouw wordt bij gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van marktsectorwoningen de risicodeling een vast onderdeel van de erfpachtaanbieding.
De hiernavolgende tabel geeft per tariefgebied een indicatie van de bandbreedte binnen welke de commerciële waarde en de bouwkosten, alsmede de daarvan afgeleide grondwaarde zich bevinden.

Voor Tabel 12.1. Marktwaarde, bouwkosten en grondprijs (per plaats) voor gebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij meergezinswoningen in de marktsector.: zie papieren versie.

Bij eengezinswoningen wordt in principe op eigen erf geparkeerd. Woning en parkeerplaats worden als geheel aangeboden, de waarde van de parkeerplaats maakt onderdeel uit van de VON-prijs van de woning.

Ongebouwde parkeervoorzieningen bij woningbouw.

De grondprijzen voor ongebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van privégebruik door bewoners zijn niet afhankelijk van het woningtype. In het kader van de optimalisering van het stedelijk grondgebruik wordt een grondprijs in rekening gebracht die afhankelijk is van de marktpotentie van de locatie.

Voor Tabel 12.2. Grondprijzen (per plaats) voor on-gebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij woningen.: zie papieren versie.

12.3. Parkeren en kantoren.

Bij verhuur van kantoorruimte worden parkeerplaatsen doorgaans los verhuurd aan de gebruikers. De hoogte van de huurprijzen van parkeerplaatsen in deze markt en de aanzienlijke bouwkosten van gebouwde parkeervoorzieningen, maken dat ongeveer een kostendekkende exploitatie kan worden behaald. Per locatie en bouwvorm kunnen verschillen optreden; deze zijn vooraf echter moeilijk in te schatten. Daar het grondprijsbeleid een stimulans moet bevatten voor zuinig ruimtegebruik en voor inrichtingskwaliteit, zal voor overbouwde en verdiepte parkeerplaatsen, behorend bij kantoorgebouwen, geen grondprijs in rekening worden gebracht.
Voor parkeerplaatsen op maaiveld geldt een grondprijs waarvan de hoogte afhankelijk is van de locatie. De grondprijzen hebben betrekking op ongebouwde parkeervoorzieningen. Voor gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld gelden meestal lagere prijzen.

Tabel 12.3. Grondprijzen (per plaats) voor parkeervoorzieningen op maaiveld, behorende bij kantoren.

12.4. Parkeren en bedrijfsterreinen.

Parkeren op bedrijfsterreinen geschiedt doorgaans op eigen terrein op maaiveld. De grondprijs van het bedrijfsterrein wordt berekend aan de hand van het kaveloppervlak (indien fsi < 1) of de bruto- vloeroppervlakte van het gebouw (bij fsi $ 1), er wordt geen aparte grondprijs in rekening gebracht voor parkeerplaatsen. In het kader van de optimalisering van het stedelijk grondgebruik moeten creatieve oplossingen in de sfeer van gezamenlijke parkeervoorzieningen worden bevorderd. Mogelijkheden om hiermee in de grondprijs rekening te houden, zullen per geval worden beoordeeld.

12.5. Openbare exploitatie.

De mogelijkheden voor openbare exploitatie van gebouwde parkeervoorzieningen verschillen sterk per locatie: zowel de stichtingskosten als de commerciële waarde is van de locatie afhankelijk. Naast de locatie is ook de omvang van de voorziening een bepalende factor. Grondprijzen voor openbare parkeervoorzieningen zullen per geval worden bepaald.

12.6. Parkeren en overige bestemmingen.

Voor andere bestemmingen (hotels, winkels) worden slechts incidenteel parkeervoorzieningen gerealiseerd. Daarbij maakt de parkeerfunctie in deze gevallen veelal een geïntegreerd onderdeel uit van de bedrijfsvoering. De grondprijs wordt per situatie bepaald.

12.7. Dubbelgebruik.

Dubbelgebruik heeft betrekking op combinaties van openbare exploitatie,

zakelijk gebruik en medegebruik door bewoners. Hiermee kunnen opbrengsten worden geoptimaliseerd. Er zijn diverse vormen van dubbelgebruik mogelijk, de vergoedingen voor de verschillende gebruikers komen in onderhandelingen tot stand. De bepaling van grondprijzen komt derhalve neer op maatwerk. In de grondprijsbepaling zal een efficiënte benutting van parkeergelegenheid net als in 1998 worden bevorderd; de opbrengsten die samenhangen met dubbelgebruik, worden niet volledig in de berekening betrokken.

WIJZIGING: