BISA Meta-informatie

Dokumentnummer:
BGB3 000004144

Bron:
Raad

TYPE:
Bijlage

NUMMER:
T

Onderwerp:
Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 1998

Datum Publicatie:
18-11-1997
Datum:
26-11-1997
BESLUIT:
conform besloten

OPMERKING:
+ afd. 1, nr. 747 van 1997

MOTIES:
+ afd. 1, nrs. 779 en 780

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

Datum Cie van Advies:
05-11-1997
Datum College:
28-10-1997
PORTEFEUILLE:
Wethouder Grondzaken

AFDELING:
Ruimtelijke Ontwikkeling Infrastructuur en Beheer

IND.NR.:
97/296

Inhoud Document:

Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 1998

Gemeenteblad 1997, bijlage T

Hoofdstuk 1. Samenvatting.

Ieder jaar wordt in de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid door uw Vergadering beslist over het nieuwe grondprijsbeleid. In deze nota worden actuele ontwikkelingen voor de verschillende segmenten van de vastgoedmarkt geschetst en worden voorstellen gedaan voor aanpassingen van de

grondprijzen. Tevens komen in deze nota de meest voorkomende bestemmingen aan de orde, zoals kantoren, bedrijfsterreinen, winkels en woningen, alsmede het aan deze functies gerelateerde parkeren. Daarnaast wordt ingegaan op enkele aspecten van het erfpachtbeheer. Daarbij wordt eveneens besloten welk canon- en afkooppercentage wordt gehanteerd.
De prijzen zijn bepalend voor de verwachte grond-opbrengsten en spelen daarmee een belangrijke rol bij de bepaling van de financiële haalbaarheid van de stedelijke ambities op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling. In het grondprijsbeleid wordt de residuele waardemethode gehanteerd.

Algemene ontwikkelingen.

De concurrentiepositie van Nederland ten opzichte van omringende landen blijft wederom uitstekend. Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht voor 1998 een volumegroei van het brutobinnenlandsproduct (de economische groei) van 3,75%.
De economische groei in 1998 van het gebied van het Regionaal orgaan Amsterdam (ROA) zal ongeveer gelijk aan die van Nederland zijn, te weten: 3,6%. In de 'schil' is de groei zoals altijd het sterkst met een verwachting voor 1998 van 4,0%, maar ook in Amsterdam gaat het goed met een geschatte groei 2,3% van het afzetvolume.
De inflatie zal, ten opzichte van 1997, gelijk blijven, namelijk 2,25%.
Wat betreft de kapitaalmarktrente, de lange-termijnrente, wordt verwacht dat deze zich in 1998 zal stabiliseren op het niveau van 1997, te weten: op 5,75%.
De verwachting van de groei van het aantal banen in Amsterdam in 1998 is een stijging met 8000.
De werkloosheid in het ROA-gebied zal in 1998 afnemen tot 7% (43.000 personen) van de beroepsbevolking. Dat is nog altijd wat meer dan het Nederlandse percentage, dat volgens het CPB zakt van 8 naar 6% in deze periode, maar de daling in het ROA-gebied is sterker. In Amsterdam bedraagt de werkeloosheid in 1998 10%.

De bouwkosten zijn een belangrijke variabele bij de residuele bepaling van grondprijzen. Ontwikkelingen in bouwkosten zijn in deze benadering van invloed op de aanwezige ruimte voor aanpassingen van grondprijzen. De stijging van de bouwkosten is voor 1998 geschat op 2,75%.

Erfpachtbeheer.

De grondprijs is de basis waarvan, bij gronduitgifte, de jaarlijks te betalen erfpachtcanon wordt afgeleid. Voor de berekening van canon en afkoopsom wordt jaarlijks het canon- en afkooppercentage vastgesteld. De verwachte renteontwikkeling voor 1998 geeft aanleiding voor een daling van het canon- en afkooppercentage van 7,5 in 1997 tot 7,3 in 1998.

Binnen het beheergebied van het Gemeentelijk Havenbedrijf geldt een andere werkwijze. Daarbij wordt niet gewerkt met grondwaarden en canonpercentages, maar direct met canon-

bedragen en huurprijzen, gerelateerd aan marktwaarden. Voor het beheergebied van het Gemeentelijk Havenbedrijf is wel een afkooppercentage van toepassing. De renteontwikkeling heeft aanleiding gegeven om dit percentage te verlagen van 7,6 tot 7,4. Uitzondering hierop vormt het kantoorachtige terrein de Alfa-driehoek. Hier wordt net als door het Gemeentelijk Grondbedrijf een afkooppercentage van 7,3 gehanteerd.

Percentage en coëfficiënten voor bepaling van de erfpachtcanon en afkoopsom in 1998.

	1997	1998
Canonpercentage	7,5	7,3
Afkooppercentage (afkoop voor 50 jaar)	7,5	7,3
Afkooppercentage havengebied	7,6	7,4
Aanpassingscoëfficiënt canonindexering (AB66)	1,114	1,104
Aanpassingscoëfficiënt canonindexering (AB94)	1,134	1,120
Toeslagpercentage afkoop voor 100 jaar	25	25
Toeslagpercentage uitsluiting canon-indexering	25	25

Kantoren.

In de afgelopen jaren is zeer weinig nieuwbouw gepleegd, waardoor de markt de kans kreeg om zich te herstellen. Aangezien ook de opname in 1996 weer aantrok en er veel herbestemming plaatsvond, is dit saneringsproces sneller verlopen dan verwacht. De leegstand heeft thans weer een laag niveau bereikt en er is weer sprake van huurprijsstijging.

Bij het bepalen van grondprijzen wordt uitgegaan van een lange-termijnbenadering, waarbij de ontwikkeling van kantoren en bedrijven plaatsvindt op een moment dat de marktsituatie redelijk gunstig is. Dit betekent bijvoorbeeld, dat in de marktsituatie van de afgelopen jaren de grondprijzen niet zijn verlaagd, maar zijn gehandhaafd op het niveau van eind jaren tachtig/begin jaren negentig. Uitgegaan wordt van een verder herstel van de kantorenmarkt, hetgeen zich uit in minder leegstand, huurgroei en lagere rendementseisen. Aandachtspunt bij het inschatten van de waardeontwikkeling voor het basis- en middensegment is de toenemende regionale concurrentie. In het topsegment onderscheidt Amsterdam zich duidelijk van de regiogemeenten en de andere grote steden. De Zuidas is onomstreden de toplocatie op de Nederlandse kantorenmarkt.

Enkele terreinen met een A-normering, bijvoorbeeld het centrumgebied van Teleport, ondervinden afzetproblemen door het locatiebeleid van het rijk. De parkeernorm van één parkeerplaats op 250 m2 terrein komt niet overeen met de wensen van de doelgroep. Voorgesteld wordt, de oplossing te zoeken in de ontwikkeling van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen waar medewerkers en bezoekers van bedrijven

tegen betaling gebruik van kunnen maken.
De grondprijzen voor kantoren zijn in 1998 op hoofdlijnen gelijk aan die in 1997. Er wordt echter wel gecorrigeerd voor de inflatie.

Bedrijfsterreinen.

Op de markt voor bedrijfsterreinen is sprake van een positieve uitgifteverwachting. Op terreinen in beheer bij het Gemeentelijk Grondbedrijf en de stadsdelen is er in 1996 circa 9 hectare grond uitgegeven, hetgeen overeenkomt met het langjarige gemiddelde sinds 1980. In het Programma Ruimtelijke Investeringen (PRI) wordt uitgegaan van een verwachting van 12 hectare in het behoedzaam scenario als langjarig gemiddelde voor de toekomst.

Voor de terreinen in beheer bij het Gemeentelijk Grondbedrijf en de stadsdelen geldt een andere concurrentie dan bij het Gemeentelijk Havenbedrijf. Voor de (bedrijfs)-terreinen in beheer bij het Gemeentelijk Grondbedrijf en de stadsdelen geldt een meer regionaal en lokaal georiënteerde positie. De grondprijzen zijn met name toegespitst op deze lokaal georiënteerde bedrijvigheid en de regionaal georiënteerde bedrijvigheid. De eerste groep is het grootste en bestaat uit bedrijven voor welke het marktgebied niet verder reikt dan Amsterdam. De tweede groep is niet genoodzaakt zich in Amsterdam te vestigen, maar wel in de regio.
Voor de categorie foot-loosebedrijven geldt bij het vestigingsgedrag een bovenregionale oriëntatie. Het betreft met name de logistieke sector die concurrentie ondervindt van gemeenten uit het gehele land waar de grond minder schaars is.

Middels het in Amsterdam gehanteerde grondprijzen- en bestemmingsvoorwaardenbeleid (eisen aan de floor-space-index, de bebouwingsintensiteit, het gemiddelde aandeel kantoorvloer, de bouwhoogte, architectuur enz.) wordt richting gegeven aan een evenwichtige invulling van de diverse bedrijfsterreinen. Dit beleid heeft gevolgen voor bedrijven die geen binding met de haven hebben, maar wel ruimte-extensief zijn en weinig werkgelegenheid opleveren. Deze bedrijven zullen door de gestelde vestigingseisen minder geneigd zijn zich op de Amsterdamse droge bedrijfs-terreinen te vestigen. Om deze bedrijven niet uit te sluiten van het Amsterdamse wordt een gedeelte van de herstructurering van het Cornelis Douwesterrein zo gepland, dat hier voor dit type bedrijven nog enige ruimte ontstaat met bijbehorende grondprijzen. Voor een deel zal dit type bedrijvigheid voor een geschikte vestigingsplaats moeten uitwijken naar de regio of elders waar de grond minder schaars is. Voor de overige delen van het Cornelis Douwes-terrein én het Bupa-terrein zijn de grondprijzen met 10% verlaagd, met uitzondering van de aantrekkelijkste locaties in dit gebied.
Tevens is er het Fonds Strategische Investeringen. Dit fonds is te gebruiken voor projecten die kunnen bijdragen aan de versterking van de economische structuur, zoals het vervullen van een pioniersrol bij de ontwikkeling van een werkgebied of zoals het hebben van een sleutelfunctie met

het oog op de werkgelegenheid. Het fonds kan worden toegepast in de centrale grootstedelijke gebieden, met uitzondering van het beheergebied van het Gemeentelijk Havenbedrijf.

Voor de andere bedrijfsterreinen zijn de grondprijzen gelijkgebleven waarbij, gezien de concurrentiedruk, is afgezien van een inflatie-correctie.

In het kader van de optimalisering van grondgebruik is de grondprijsregeling voor kleinschalige bedrijfsruimten aangepast. De verhoging van de grondprijs met een factor 1,5 bij een verdiepingshoogte hoger dan 6,5 meter is afgeschaft.

Voor de haalbaarheid van het prijsbeleid inzake bedrijfsterreinen moet het belang benadrukt worden van de bereikbaarheid en de aanpak van oudere terreinen via het programma Herstructurering Bedrijfsterreinen. Sloterdijk III en de terreinen in stadsdeel Amsterdam-Noord zijn de grote terreinen in de voorraad en in die zin sterk bepalend voor het aanbod. Voor Sloterdijk geldt het belang van de Westrandweg, die zo snel mogelijk moet worden aangelegd. De terreinen in Amsterdam-Noord zijn de Buiksloterham/Papaverweg en het Cornelis Douwesterrein, die beide zijn opgenomen in het programma Herstructurering Bedrijfsterreinen.

Haventerreinen.

De terreinen in het Amsterdamse havengebied worden beheerd door het Gemeentelijk Havenbedrijf. Voor de haventerreinen geldt een andere grondprijssystematiek en een ander erfpachtstelsel. Een groot deel van de bedrijven binnen het haventerrein opereert op nationaal of zelfs internationaal niveau. Bij het grondprijsbeleid voor haventerreinen wordt uitgegaan van de ontwikkelingen in concurrerende havengebieden en economische ontwikkelingen per bedrijfssector.

Ondanks de aantrekkende economie is, om de concurrentiepositie niet te verzwakken, gekozen voor een stabilisering van de grondprijzen ten opzichte van 1997 voor de sectoren die voor de ontwikkeling van de haven (zowel het aantrekken, als voor langere termijn behouden van goederenstromen) van strategisch belang zijn, te weten: de op- en overslagsector en de havenindustriesector. Ook voor de Alfa Driehoek wordt voorgesteld om de prijzen ten opzichte van 1997 te stabiliseren, omdat de grondprijzen al aan de hoge kant zijn. Hiermee wordt tevens aangesloten bij het beleid van het Gemeentelijk Grondbedrijf voor het gebied Teleport. Voor de overige bedrijfssectoren die zich op haventerreinen kunnen vestigen, worden de grondprijzen gecorrigeerd voor de verwachte inflatie van 2,25%. Gezien de aantrekkende economie en het concurrerende niveau van de grondprijzen voor deze sectoren moet deze lichte verhoging zeker haalbaar zijn.

Detailhandel.

De detailhandel profiteert slechts beperkt van de

aanhoudende economische groei. Een van de peilers van de huidige economische groei is een gematigde inkomensontwikkeling, waardoor de koopkrachtontwikkeling achterblijft. Door een forse groei van de werkgelegenheid en het solide consumentenvertrouwen is de gezinsconsumptie in 1996 evenwel met 3% gestegen. Overigens is er een trend, dat een toenemend deel van de particuliere consumptie geen detailhandelsbestedingen zijn, maar dat dit geld wordt besteedt aan vrije tijd, reizen e.d.
Sinds 1997 wordt bij het bepalen van grondprijzen een meer projectgerichte benadering gevolgd. De diversiteit in de plannen is groot, waardoor met name voor de grotere winkelgebieden niet kan worden volstaan met standaardprijzen. Voor de uitbreiding van winkelcentra met kleinschalige winkelunits worden bijvoorbeeld aanzienlijk hogere grondprijzen berekend dan voor de uitbreiding van bestaande winkelunits als gevolg van schaalvergroting. Een branche waar duidelijk schaalvergroting wordt waargenomen, betreft de supermarkten. Door deze projectgerichte benadering van de grondprijzen wordt maximalisatie van het winkelareaal ten behoeve van extreme hoge marges voor projectontwikkelaars of verevening voorkomen. De grondprijzen voor detailhandel zullen met 2,25% worden verhoogd als correctie voor de inflatie.

Woningbouw (nieuwbouw).

De Amsterdamse woningmarkt is overwegend een huurmarkt, waarvan het grootste deel behoort tot de kernvoorraad. Dit geeft de marktsituatie aan waarin Amsterdam haar aandeel in de Vinex-bouwopgave van circa 36.000 woningen moet realiseren. Ondanks de relatief hoge grondprijzen voor de marktsector woningbouw moet er door de gemeente veel geld worden toegelegd op de gebiedsontwikkeling. De grondopbrengsten uit de marktsector (70% van het totaal) zijn bepalend voor de financiële haalbaarheid van de taakstelling in het kader van de Vierde nota over de ruimtelijke ordening (Vinex).

De krapte op de markt voor koopwoningen maakt dat de vrij-op-naamprijzen in Amsterdam nog sterk stijgen. Zelfs na afloop van de Vinex-periode zal de woningvoorraad in Amsterdam maximaal 20% koopwoningen herbergen.
Tekenend voor deze situatie is de afzet in 1996, in welk jaar het hoogste aantal koopwoningen is afgezet van de afgelopen vijf jaar (2900). Echter, bij deze krapte en prijsstijgingen komt het aanbod van middensegment woningen onder druk te staan. De cijfers voor 1996 geven daarbij aan dat extra aanbod leidt tot een vergroting van het aandeel middensegment; het doorzetten van de inspanningen om de aanbodstijging te realiseren is dus gewenst.
De markt voor huurwoningen is een markt waar huren en rendementen voor een langere termijn worden vastgesteld en is daardoor naar haar aard minder onderhevig aan prijsfluctuaties. De prijsontwikkeling van de huren volgt dan ook maar in beperkte mate de ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt. De in Amsterdam gerealiseerde nieuwbouwprojecten hebben geen afzetproblemen gekend, met uitzondering van het Gelderlandplein, dat mikt op het supertopsegment van de huurmarkt.

De geschetste marktontwikkelingen maken dat met name de vrij-op-naamprijzen in 1998 hoger liggen dan de prijzen van 1997. Aangezien de bouwkosten naar verhouding minder zijn gestegen, betekent dit dat een grondprijsstijging mogelijk is. Ten opzichte van 1997 komen de grondprijzen van de verschillende deelgebieden van Amsterdam tussen de 10 en 25% hoger te liggen, afhankelijk van de locatie.
De grondprijzen voor huurwoningen zullen achterblijven bij de ontwikkelingen in de koopsector, waarbij de prijzen 5 à 10% lager zullen liggen dan de grondprijzen in de koopsector. Bij het vaststellen van het grondprijsniveau wordt geen rekening gehouden met de mogelijkheden van verevening.

Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen kunnen de norm-prijzen uit de nota niet altijd onverkort worden toegepast. De extra eisen inzake milieu, stedenbouw, architectuur en doelgroep en de schaal van deze projecten maken dat soms een nadere invulling van de grondprijzen noodzakelijk is. Bij de planvorming zal bij de fase-2- en fase-3-besluiten, waar nodig, een separaat advies hierover worden geleverd, zodat hierover aparte bestuurlijke besluitvorming kan plaats-vinden.

De vermindering in subsidiebijdragen en de druk op de stichtingskosten van sociale woningbouw maken een grondprijsstijging ongewenst. Voor deze sector worden de prijzen dan ook gelijk gehouden aan die van 1997 en zal geen inflatiecorrectie worden toegepast.

Optimalisering van het grondgebruik.

Sinds begin 1997 wordt er vanuit de gemeente systematisch en gemeentebreed aandacht aan dit thema geschonken. Dit houdt in dat ook wordt gekeken in hoeverre de grondprijzen van invloed zijn op het proces om tot optimalisering te komen. Vanuit het grondprijsbeleid 1998 worden enkele voorstellen gedaan, waardoor een stimulans voor bouwen in hogere dichtheid wordt gegeven:
1.een aanpassing van de methodiek om te komen tot efficiënt grondgebruik voor de eengezinswoningen. Dit gebeurt door middel van een korting op de grondprijs bij een floor-space-index hoger dan 1,2 en een opslag op de grondprijs bij een floor-space-index lager dan 0,8;
2.om stedelijke hoogbouw in de tuinsteden mogelijk te maken, zal een speciale grondprijsregeling worden ontwikkeld;
3.het experimenteren met speciale prijzen voor het oplagen in de sociale sector (dat wil zeggen: een extra laag met woningen op bijvoorbeeld een flat);
4.een aanpassing in de grondprijsmethodiek om parkeren op maaiveld tegen te gaan en gebouwd parkeren te bevorderen. Daarbij worden gebouwde parkeer-voorzieningen mogelijk gemaakt, ook als er tegenover de hoge bouwkosten op een locatie onvoldoende marktopbrengsten staan;
5.de mogelijkheden voor een lump-sumbenadering in grondexploitaties, waarbij ontwikkelende partijen een deel van de extra revenuen die voortvloeien uit een

hogere dichtheid dan opgenomen in het steden-
bouwkundig programma van eisen zelf mogen houden,
wordt nog onderzocht. Hierover zal apart worden
gerapporteerd.

Woningbouw (bestaande bouw).

Uitbreidingen.

De bouwkosten van een horizontale en/of verticale
uitbreiding zijn hoog vergeleken bij de grondkosten. Dit
maakt, dat erfpachters in een aantal gevallen afzien van
investeringen. Tot en met 1997 werd de standaardgrondprijs
in rekening gebracht en werd er geen rekening gehouden met
de hoge bouwkosten die worden gemaakt bij een uitbreiding
van de woning.
Dit beleid is in 1998 gewijzigd. In 1998 wordt, voor alle
verticale uitbreidingen kleiner dan of gelijk aan 15 m^2
gebruiksvloeroppervlak, geen canonverhoging in rekening
gebracht. Dit geldt alleen voor de woningbouw.
Voor de grondprijzen in de bestaande bouw geldt dezelfde
situatie als bij de nieuwbouw. De prijsstijging in de markt
voor (bestaande) woningbouw wordt gevolgd.

Parkeren.

De grondprijs ondersteunt de bestuurlijke voorkeur voor
gebouwd parkeren, al dan niet verdiept. De prijs voor
onbebouwd parkeren wordt aanzienlijk verhoogd om parkeren
op maaiveld tegen te gaan. Gezien de bouwkosten van
overbouwd parkeren zullen de opbrengsten niet altijd
opwegen tegen de kosten. Hiermee zal rekening worden
gehouden. Voor parkeren bij sociale woningbouw wordt geen
grondprijs in rekening gebracht, omdat deze slechts ten laste
zou gaan van extra subsidies.

Hoofdstuk 2. Inleiding.

2.1. Kader van het stedelijk grondprijsbeleid.

Ieder jaar wordt in de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid
door uw Vergadering beslist over het nieuwe grondprijs-
beleid. In deze nota worden actuele ontwikkelingen voor de
verschillende segmenten van de vastgoedmarkt geschetst en
worden voorstellen gedaan voor aanpassingen van de grond-
prijzen. Tevens komen in deze nota de meest voorkomende
bestemmingen aan de orde, zoals kantoren bedrijfsterreinen,
winkels en woningen, alsmede het aan deze functies
gerelateerde parkeren. Daarnaast wordt ingegaan op enkele
aspecten van het erfpachtbeheer. Daarbij wordt eveneens
besloten welk canon- en afkooppercentage wordt gehanteerd.
Aan overige bestemmingen, zoals leisure, wordt in de nota
geen aandacht besteed. De mate waarin deze bestemming
commercieel wordt geëxploiteerd, kan sterk uiteenlopen.
Dergelijke projecten vergen veelal maatwerk. Beleidsadvise-
ring en het bepalen van grondprijzen vindt plaats op ad-
hocbasis.

Conform de Verordening op de stadsdelen is het grondprijs-
beleid een centraal stedelijke taak. De grondprijzen vormen

een onderdeel van het stelsel van centrale toetsing en verevening van ruimtelijke plannen. De grondprijzen worden onder meer getoetst bij de vaststelling en afsluiting van grondexploitatiebegrotingen. De prijzen zijn bepalend voor de verwachte grondopbrengsten en zijn daarmee een belangrijk element bij de afweging van de financiële haalbaarheid van de ruimtelijke investeringsopgave van de gemeente.

Met een centraal stedelijk gecoördineerd grondprijsbeleid wordt de prijs/kwaliteitverhouding van de verschillende locaties in de grondprijzen uitgedrukt. Met de voorgenomen opstelling van de positioneringsnota's voor zowel woningbouw- als bedrijfslocaties zal meer aandacht worden geschonken aan de kwalitatieve aspecten van de Amsterdamse ontwikkelingslocaties. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de marketing van in erfpacht uit te geven grond.

2.2. Grondprijssystematiek.

Het is de taak van de gemeente om met het grondprijsbeleid bij te dragen aan een stabiele ontwikkeling van de onroerend-goedmarkt; daarom wordt in het grondprijsbeleid gestreefd naar marktconforme grondprijzen. Deze grondprijzen worden berekend door middel van een residuele waardebenadering. Bij deze methode wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van het onroerend-goedobject (door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond). De hoogte van de grondprijs is derhalve afhankelijk van verschillende factoren. Belangrijk zijn vooral: de marktsituatie, de locatie, het aantal te bebouwen m^2 en de te realiseren bestemming.
Een belangrijke stap bij de bepaling van de grondwaarde is de bepaling van de commerciële waarde van een onroerend-goedobject. Hierbij kan worden gekozen voor twee invalshoeken: inschatting van de marktwaarde (ook wel directe opbrengstwaarde) of de beleggingswaarde (ook wel indirecte opbrengstwaarde). Bij woningbouw in de marktsector wordt doorgaans uitgegaan van de marktwaarde (de waarde op dit moment, vast te stellen op basis van de verkoopprijzen). Voor huurwoningen wordt, evenals voor commercieel onroerend goed, doorgaans uitgegaan van de beleggingswaarde. Bij de beleggingswaarde kan de verwachting ten aanzien van de waardeontwikkeling van een locatie in de tijd nadrukkelijk tot uitdrukking worden gebracht. De mate waarin vertrouwen in een gunstige waardeontwikkeling aanwezig is, is van invloed op de grondprijs.
Daarnaast is het voor de grondprijsbepaling van belang om ontwikkelingen op het gebied van bouwkosten en bijkomende kosten te volgen.

Kern van de residuele benadering is dat de grondprijs een afgeleide is van de bestemming en de kwaliteit van de locatie en de opstal. Daarbij moet worden uitgegaan van een redelijke verhouding tussen de kwaliteit van de locatie en de kwaliteit van het gebouw. Deze prijs/kwaliteitverhouding moet worden bewaakt door te sturen in het proces van

stedenbouwkundige planvorming en een goede positionering van de verschillende locaties. Door middel van vastgoed-advisering als onderdeel van het grondprijsbeleid worden projecten in verschillende fases beoordeeld naar de markt-omstandigheden en het stedelijk beleid. In de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid worden de grondprijzen op hoofdlijnen vastgelegd.

Gestreefd wordt naar een optimalisatie van de grondopbreng-sten. Door de grondwaarde te relateren aan de commerciële waarde worden speculatieve ontwikkelingen, die de markt zouden kunnen verstoren, voorkomen. Het is de taak van een gemeente om met een restrictief grondbeleid bij te dragen aan een stabiele ontwikkeling van de onroerend-goedmarkt. Door inkomsten uit erfpacht en onroerende-zaakbelasting is de gemeente direct gebaat bij een stabiele waardeontwikke-ling van het onroerend goed.

Werkgelegenheid is een speerpunt in het Programakkoord 1994-1998. Marktconforme grondprijzen dragen bij aan een evenwichtige economische en ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam. Hoewel de grondprijs in het algemeen niet van doorslaggevende betekenis is bij de vestigingsplaatskeuze van bedrijven, komt het voor dat een bedrijf een financiële prikkel nodig heeft om Amsterdam als vestigingslocatie te kiezen. Het is evenwel belangrijk om in deze gevallen vast te houden aan de marktconforme grondprijzen om precedent-werking te voorkomen en de geloofwaardigheid van de gemeente te behouden, met name in de richting van de huidige erfpachters. Bij de regels van behoorlijk bestuur past geen willekeur, maar horen consistente prijzen. Stimuleringsbijdragen zullen in principe in aparte budgetten moet worden gevonden. Naast eventuele middelen hiertoe vanuit de betrokken sectoren is een fonds ingesteld waarmee strategische ruimtelijke projecten gestimuleerd kunnen worden. De relatie tussen grondprijzen als instrument, in relatie tot andere gemeentelijke middelen, moet worden vorm gegeven door een marketingstrategie.

Grondopbrengsten zijn een steeds belangrijker instrument bij het realiseren van doelstellingen op andere beleidsterreinen, met name de volkshuisvesting. Verwezen wordt naar de stedelijke woningbouwtaakstelling in het kader van de Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra (Vinex). Het realiseren van deze taakstelling leidt, ondanks de bijdrage van het rijk, tot grote tekorten in de grondexploitatie. Met een marktconform grondprijsbeleid wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de realisatie van de ambitieuze ruimtelijke plannen van Amsterdam. In het kader van de stedelijke regie en monitoring is het belangrijk de ontwikkeling van de grondopbrengsten te bewaken. Daarbij speelt de grondprijs in relatie tot het product (kwaliteit en hoeveelheden) en de doelgroep een centrale rol.

Hoofdstuk 3. Algemeen.

3.1. Economische ontwikkelingen.

De concurrentiepositie van Nederland ten opzichte van omringende landen blijft wederom uitstekend. Het Centraal

Planbureau (CPB) verwacht voor 1998 een volumegroei van het brutobinnenlands-product (de economische groei) van 3,75%.

De inflatie zal, ten opzichte van 1997, licht stijgen met 2,25%.

Wat betreft de kapitaalmarktrente, de lange-termijnrente, wordt verwacht dat deze zich in 1998 zal stabiliseren op het niveau van 1997, namelijk op 5,75%.

De economische groei in 1998 van het gebied van het Regionaal orgaan Amsterdam (ROA) zal ongeveer gelijk aan die van Nederland zijn, namelijk 3,6%. In de |schil| is de groei zoals altijd het sterkst met een verwachting voor 1998 van 4,8%, maar ook in Amsterdam gaat het goed met een geschatte groei van 2,3% van het afzetvolume.

De verwachting van de groei van het aantal banen in Amsterdam in 1998 is een stijging met 8000.

De werkloosheid in het ROA-gebied zal in 1998 afnemen tot 7% (43.000 personen) van de beroepsbevolking. Dat is nog altijd wat meer dan het Nederlandse percentage, dat volgens het CPB zakt van 8 naar 6% in deze periode, maar de daling in het ROA-gebied is sterker. In Amsterdam bedraagt de werkeloosheid in 1998 10%.

De bouwkosten zijn een belangrijke variabele bij de residuele bepaling van grondprijzen. Ontwikkelingen in bouwkosten zijn in deze benadering van invloed op de aanwezige ruimte voor aanpassingen van grondprijzen. De stijging van de bouwkosten is voor 1998 geschat op 2,75%.

Hoofdstuk 4. Erfpachtbeheer.

4.1.Canon- en afkooppercentages Gemeen-telijk Grondbedrijf.

Het canonpercentage dient om bij uitgifte van een terrein de jaarlijks te betalen canon af te leiden van de grondprijs. De canon kan voor 50 en voor 100 jaar worden vooruitbetaald. Met behulp van het afkooppercentage kan van de erfpacht-canon de afkoopsom (de contante waarde van de toekom-stige canonverplichtingen) worden afgeleid. Het canon-percentage en het afkooppercentage worden elk jaar opnieuw vastgesteld.

Sinds 1991 zijn het canonpercentage en het afkooppercentage aan elkaar gelijkgesteld. In het verleden waren beide percentages gebaseerd op de omslagrente (met andere woorden: de leningfondsrenten. Deze rente wordt samengesteld op basis van een aantal gemeentelijke leningen). Tegenwoordig wordt meer aangesloten bij de kapitaalmarktrente.

De daling van de kapitaalmarktrente in de afgelopen jaren heeft geleid tot een verlaging van het canon- en afkooppercentage van 8,5 in 1993 tot 7,5% in 1997. Uit overwegingen van een evenwichtig grondprijsbeleid is het

ongewenst, dat er te grote fluctuaties in het afkoop-percentage optreden. Om dit te voorkomen, wordt de kapitaalmarktrente met een zekere vertraging gevolgd. Dit geeft aanleiding tot een verdere daling van het canon- en afkooppercentage in 1998 naar 7,3. De afkoopfactor voor 50 jaar wordt dan voor 1998: 14,018.

Momenteel wordt in het kader van de bestuursopdracht ¦100 jaar erfpacht; Operatie Groot Onderhoud" het erfpachtstelsel geanalyseerd. Daar nog geen besluitvorming heeft plaats-gevonden, ligt de vaststelling van het canonpercentage en het afkooppercentage voor 1998 in de lijn van de vaststelling van de percentages in voorgaande jaren.

4.2. Afkooppercentage Gemeentelijk Haven-bedrijf.

Erfpachters hebben de mogelijkheid om de canon af te kopen. Bij de vaststelling van het te hanteren afkooppercentage wordt aangesloten bij de ontwikkelingen van de kapitaalmarktrente. Door de door het Gemeentelijk Havenbedrijf gehanteerde methodiek van de berekening van canonbedragen kan een verlaging van het afkooppercentage voor erfpachters die willen afkopen, een forse verhoging van de afkoopsom betekenen. Uit overwegingen van een evenwichtig grondprijsbeleid is het ongewenst, dat er te grote fluctuaties in het afkooppercentage optreden. Om dit te voorkomen, wordt de kapitaalmarktrente met een zekere vertraging gevolgd. Voor 1996 en 1997 is het afkoop-percentage met 0,2 verlaagd. Gezien de verwachtingen over de ontwikkeling van de rente, die blijvend op een lager niveau zit dan voorheen, wordt voorgesteld het afkoop-percentage voor 1998 wederom met 0,2 te verlagen tot 7,4.

4.3. De vijfjaarlijkse aanpassingscoëfficiënten en toeslagpercentages.

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 1,104. Deze coëfficiënt is gebaseerd op de ontwikkeling van het netto binnenlands product tegen marktprijzen.

Voor de contracten waarop de algemene bepalingen van 1994 van toepassing zijn, wordt de geld-ontwaarding gemeten met behulp van de prijs-indexen die gelden voor de gezinscon-sumptie (reeks van alle gezinnen). Voor 1998 is de canon-aanpassingscoëfficiënt berekend op 1,12.

Als uitvloeisel van de in 1991 genomen maatregelen voor modernisering van de erfpachtvoorwaarden worden jaarlijks nog twee tarieven vastgesteld, te weten: het toeslag-percentage bij afkoop van de canon voor 100 jaar en het toeslagpercentage voor uitsluiting van canonindexering. Beide mogelijkheden voorzien in een behoefte. Weliswaar kiest een beperkt aantal erfpachters voor afkoop van de canon van 100 jaar, het gaat hierbij wel om substantiële bedragen. Erfpachtrechten met uitsluiting van canon-indexering komen vaker voor.

De toeslagpercentages voor afkoop van de canon voor 100 jaar en het uitsluiten van canonindexering zijn in 1997 vastgesteld op 25%. Op dit moment is er geen aanleiding voor een wijziging.

Beide percentages worden derhalve in 1998 gehandhaafd op 25.

Hoofdstuk 5. Kantoren.

5.1. Marktontwikkelingen en kantorenbeleid.

In de afgelopen tien jaar heeft de kantorenmarkt grofweg een volledige cyclus doorlopen. Dit wil overigens niet zeggen dat de situatie op de kantorenmarkt hetzelfde is als aan het einde van de jaren tachtig. Tijdens de hausse die toen ontstond, lag de marktopname enkele jaren op recordniveau en nam tevens de voorraad explosief toe. Doordat na 1991 nog veel gebouwen werden opgeleverd, ontstond een forse leegstand op de kantorenmarkt. Eén van de oorzaken van de sterke toename van het aanbod was gelegen bij buitenlandse, met name Zweedse, investeerders, die meenden dat de Nederlandse vastgoedmarkt ondergewaardeerd was en met investeringen in nieuwe kantoorgebouwen speculeerden op waardestijgingen. De stijging van de opname in de jaren daarvoor ging echter nauwelijks gepaard met reële huurstijgingen. Na het begin van de jaren negentig stagneerde de kantorenmarkt en bleef het huurprijsniveau nominaal op ongeveer hetzelfde niveau.

In de afgelopen jaren is zeer weinig nieuwbouw gepleegd (zie tabel 5.1), waardoor de markt de kans kreeg om zich te herstellen. Daar ook de opname in 1996 weer aantrok en veel herbestemming plaatsvond, is dit saneringsproces sneller verlopen dan verwacht. De leegstand heeft thans weer een laag niveau bereikt en er is weer sprake van huurprijs-stijging. Over de afgelopen jaren loopt de huurprijsstijging echter achter bij de inflatie1. In onderstaande grafiek wordt het verband weergegeven.

1Door de meeste vastgoeddeskundigen wordt aangenomen dat de huurprijsstijging structureel achterloopt bij de inflatie.

Grafiek 5.1. Inflatie versus huurgroei.

Grafiekje zie papieren versie.

Bron: [redacted], 1997.

Sinds 1996 is er weer sprake van een hoge buitenlandse investeringsactiviteit, ditmaal afkomstig van Duitse beleggers. Deze investeringen hebben echter niet het speculatieve karakter dat eerder werd vertoond, maar worden uitgelokt door een overvloed aan kapitaal dat in eigen land niet tegen acceptabele aanvangsrendementen kan worden geïnvesteerd. Aldus zijn de buitenlandse aankopen vooral gericht op bestaande verhuurde kantoren. De Nederlandse beleggers vertonen een meer afwachtende houding, hetgeen

te zien is aan de voorzichtige (relatief hoge) aanvangsrendementen. De investeringen van buitenlandse beleggers zullen waarschijnlijk op termijn een drukkend effect hebben op de aanvangsrendementen die door Nederlandse beleggers worden geëist.

Het Amsterdamse grondprijsbeleid is een lange-termijnbeleid. In een periode dat er sprake is van een tijdelijke verstoring van de markt ten gevolge van een overaanbod in de bestaande bouw, zoals de afgelopen jaren het geval was, worden de grondprijzen niet verlaagd. Mede daardoor zijn nieuwbouwinitiatieven de afgelopen jaren uitgebleven en heeft de markt zich relatief snel kunnen herstellen. Op dit moment biedt de markt weer kansen op een hoog uitgifteniveau, gepaard met gunstige grondopbrengsten.

Het kantorenbeleid is tevens gericht op een gedifferentieerd aanbod van vestigingsmogelijkheden. Bij de afstemming van vraag en aanbod worden de vestigingsmogelijkheden ingedeeld naar omgevingstype, geografische ligging, kwaliteitssegment en schaalniveau. In het Programma Ruimtelijke Investeringen 1997 wordt dieper op deze segmentering ingegaan en worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd op basis van twee vraagscenario¦s voor de periode tot 2010. De scenario's bevatten evenals vorig jaar een jaarlijkse nieuwbouwvraag van 80.000 m2 brutovloeroppervlak (bvo) in het behoedzaam en 120.000 m2 bvo in het gunstig scenario, waarvan 25.000 m2 bvo respectievelijk 35.000 m2 bvo in het topsegment (huurprijsindicatie vanaf ƒ 350 per m2 vvo). Uit de confrontatie blijkt dat op lange termijn, zelfs in het gunstig scenario, in de vraag kan worden voorzien.

In het basis- en middensegment, met name voor grootschalige kantoren, is de capaciteit groot. In dit segment is tevens de concurrentie van locaties in andere gemeenten in de regio het grootst.

In het topsegment is op korte termijn een tekort aan direct beschikbare grote ruimten. Op passende locaties (met name de Zuidas) is voldoende nieuwbouwcapaciteit op lange termijn, maar door lange voorbereidingsprocedures is nauwelijks direct uitgeefbare grond ten behoeve van dit segment beschikbaar. Een voortvarende aanpak van de Zuidas is geboden om dit kantoorsegment te kunnen accommoderen. De concurrentie beperkt zich in het topsegment tot de luchthaven Schiphol.

Het is overigens zeer lastig om de grenzen van de segmenten vast te stellen. Een gemiddelde kwaliteitsstijging kan worden uitgelegd als een opwaardering van een segment of als een verschuiving naar een hoger segment. Een toename van kwaliteitseisen van kantoorgebruikers wordt doorgaans geleid door nieuwe technologieën ten aanzien van materiaalgebruik en gebouwinfrastructuur. Er is momenteel veel belangstelling voor duurzame architectuur en hoogwaardige beheerssytemen. Vanuit de gemeente is er veel belangstelling voor architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. Dergelijke investeringen in kwaliteit vertalen zich niet altijd direct in een evenredig hogere huuropbrengst.

Tabel 5.1 Ontwikkelingen op de Amsterdamse kantorenmarkt.

in m2	1994	1995	1996	1997
Opname *	188.750	185.500	300.750	-
Opleveringen	126.300	52.900	13.500	circa 40.000
Aanbod per 1 januari *	397.000	380.500	326.750	218.500

(* Bron: [redacted] 1997).

BTW.

In 1995 is een wetswijziging doorgevoerd ter bestrijding van fiscale constructies voor onroerende zaken om btw en overdrachtsbelasting te ontlopen. Hiermee werd de mogelijkheid tot het opteren voor belaste verhuur beperkt tot huurders die voor meer dan 90% belaste prestaties leveren in de onroerende zaak. De gebruikersgroep die niet aan deze voorwaarde voldoet, waaronder de sectoren financiële dienstverlening en overheid, is zeer omvangrijk. Het feit dat aan deze organisaties geen btw over de huur in rekening mag worden gebracht, houdt in dat de verhuurder de btw over zijn investering niet in vooraftrek mag nemen. De btw wordt dan onderdeel van de stichtingskosten. Tevens moet de verhuurder btw op onderhoudsuitgaven gaan betalen.

Over het algemeen tracht de verhuurder de extra kosten te verhalen op de verhuurder. Er is nog geen sprake van een markthuur voor niet-aftrekgerechtigde huurders, noch is er een merkbare druk op de grondprijzen komen te staan. Indien in de grondprijsbepaling rekening zou moeten worden gehouden met de btw-status van toekomstige huurders, zal men in verband met de fiscale herzieningsperiode, dit gebruik nog jaren na levering moeten controleren vanwege onbedoeld financieel voordeel bij een wijziging van een huurder. Zowel het effect van de wetswijziging op de grondprijzen als de mogelijkheden om met eventuele effecten rekening te houden, zijn dus zeer gering.

Grondprijsniveau.

Vastgesteld wordt dat dankzij het lange-termijn-beleid de grondprijzen voor kantoren op dit moment op het juiste niveau zijn. Voor 1998 worden de grondprijzen met 2,25% verhoogd als correctie voor de verwachte inflatie. Als gevolg van nieuwe inzichten en vorderingen in de planvorming kunnen enkele locaties aan de zuidelijke IJ-oever worden geïdentificeerd, waar ruimte is voor prijsverhoging. Daarnaast zal op meer gedetailleerde wijze worden aangegeven wat het prijsniveau is, door deellocaties apart te benoemen. Dit komt de inzichtelijkheid en acceptatie van het grondprijsbeleid ten goede.

Locaties welke volgens het locatiebeleid een A-nomering kennen, zoals met name het kerngebied van Teleport en de kop van de Oostelijke Handelskade, dienen bij de voor-

gestelde prijsverhogingen te worden ontzien. Ondanks de sterke kantorenmarkt van dit moment is de belangstelling voor deze locaties zeer matig. De te strakke parkeer-normering vanuit het rijksbeleid (één parkeerplaats per 250 m2 bvo) is hier duidelijk debet aan. Voorgesteld wordt, de oplossing te zoeken in gemeenschappelijke parkeer-voorzieningen, waarvan medewerkers en bezoekers van bedrijven tegen betaling gebruik kunnen maken.

5.2. Positionering van de belangrijkste Amsterdamse nieuwbouwlocaties.

Het merendeel van de totale nieuwbouwcapaciteit in Amsterdam bevindt zich op de hierna beschreven kantoorlocaties. Er wordt een korte beschrijving gegeven van het karakter en de marktpositie van de locaties. De marktpositie wordt steeds meer bepaald door parkeer-mogelijkheden. Bedrijven ervaren de geboden parkeerruimte op A- en B-locaties volgens de normen van het locatiebeleid als een belangrijk knelpunt, temeer omdat bij ontwikkeling van nieuwe locaties soms geanticipeerd wordt op een openbaar-vervoerstatus die pas op lange termijn wordt gerealiseerd. In verband met de parkeerproblematiek liggen momenteel ook verouderde kantoorgebouwen goed in de markt, vanwege de ruimere parkeernorm die hier doorgaans op van toepassing is. Nu deze voorraad thans weer is gevuld, zal een aantal (autoafhan-kelijke) bedrijven uitwijken naar perifere locaties buiten Amsterdam. Door de strenge normering lijkt het mobiliteitsbeleid zijn doel voorbij te streven. In het multifunctionele Centrumgebied Amsterdam Zuidoost wordt met het oprichten van een zogenaamd parkeerschap bewerkstelligd dat kantoorgebruikers mede gebruik kunnen maken van overige parkeervoorzieningen. Zo zal per gebied moeten worden omgezien naar creatieve oplossingen om de afzetbaarheid van de kantoorlocaties zeker te stellen. In gevallen waar een dergelijke oplossing niet wordt gevonden, dient een grondprijsherziening te worden overwogen.

Op een aantal locaties bestaat de mogelijkheid om kantoorachtige gebouwen te realiseren. Het aandeel kantoorruimte naast bedrijfsruimte in dergelijke gebouwen bedraagt 50% tot 70%. In de grondprijzen wordt met deze bestemming rekening gehouden.

Zuidas.

In Amsterdam-Zuid voert het topsegment de boventoon. De absolute top van de kantorenmarkt bevindt zich rond het Museumplein in Oud-Zuid, rond de Apollolaan en rond het WTC (op de Zuidas) in Nieuw-Zuid. Goed vertegenwoordigd zijn de financiële en zakelijke dienstverlening, waaronder veel vrije beroepsbeoefenaren.
In het Zuidasgebied is veel ruimte gereserveerd voor een verdere ontwikkeling van het topsegment met een internationale oriëntatie. Het Zuidasgebied wordt begrensd door de Amstel, de Schinkel, het Zuider-Amstelkanaal in Zuid en de De Boelelaan in Buitenveldert. De kern van het gebied is gelegen rondom station Zuid/WTC. Bij de ontwikkeling van de Zuidas worden ook de marktpartijen

betrokken.
Het gebied vormt een overgangsgebied tussen twee stadsdelen en ontleent zijn kwaliteit onder andere aan de goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer en de nabijheid van Schiphol. Toonaangevende gebouwen, zoals het Atrium en het WTC, en de aanwezigheid van het justitiële complex hebben belangrijke bijgedragen geleverd aan de waardering van het gebied.

Voor de Zuidas is een masterplan in voorbereiding, waarin op hoofdlijnen de ontwikkelingsrichting wordt vastgelegd. Kernbegrippen hierbij zijn hoogwaardige inrichting, internationale oriëntatie en een gemengd stedelijk karakter. De ontwikkeling is evenwel sterk afhankelijk van de wijze waarop de infrastructuur (snelweg en spoor) wordt uitgebreid. Het is voor alle belanghebbenden belangrijk om hier zo spoedig mogelijk duidelijkheid over te verkrijgen.

Het nieuwe hoofdkantoor van de ABN-AMRO bank (75.000 m2 bvo) zal begin 1999 worden opgeleverd en omstreeks die periode zal naar verwachting worden gestart met de herontwikkeling van het Zuidplein. De grondprijzen voor kantoren in het kerngebied van de Zuidas bedragen ƒ 2000 tot ƒ 2500 per m2 bvo. Op minder centraal gelegen delen varieert het grondprijsniveau van ƒ 1650 tot ƒ 2000 per m2 bvo.

Riekerpolder.

Dit gebied is zeer strategisch gelegen aan de A4 nabij Schiphol en dichtbij de westelijke Ringweg A10. De zichtbaarheid vanaf de snelweg is uitstekend. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is redelijk (halte ringlijn op loopafstand). In de toekomst bestaat de mogelijkheid aldaar van een NS-station en wellicht een halte van de Noord-Zuidlijn. Op dit moment laat de kwaliteit met betrekking tot de inrichting en ontsluiting nog te wensen over. Er is thans echter geen reden om deze terreinen per se op korte termijn uit te willen geven. De grondprijzen anticiperen met ƒ 1200 tot ƒ 1500 per m2 bvo op de beoogde gebiedskwaliteit op langere termijn.

Amsterdam Teleport.

Teleport is de belangrijkste kantorenlocatie aan de westkant van de stad. De kantoren zijn vanaf de westelijke ringweg naar het westen gegroepeerd rondom het NS-station Sloterdijk en zijn alle grootschalig. Er zijn momenteel nog voldoende aantrekkelijke kavels direct beschikbaar. Er is een sterke vertegenwoordiging van call centers. Bij de promotie van het gebied wordt de nadruk gelegd op telecommunicatie.

Het gebied ondervindt sterke concurrentie vanuit de kantoorgebieden in Hoofddorp en andere locaties langs de westelijke ringweg. De interesse voor terreinen op Teleport richt zich op de locaties met een B-normering volgens het locatiebeleid. Het kerngebied van Teleport profiteert niet van de aangetrokken kantorenmarkt. De A-normering volgens het locatiebeleid van het rijk (één parkeerplaats op 250 m2 bvo) is hier debet aan. Een belangrijk deel van de vraag in het middensegment wordt gevonden in de sectoren zakelijke

dienstverlening en automatisering. Bedrijven in deze sectoren zijn sterk afhankelijk van autoverkeer. De gemeente zal oplossingen voor deze parkeerproblematiek moeten vinden teneinde kantoorgebruikers in deze locatie te interesseren.

Onlangs is het Call Center Court opgeleverd. Het call center van Hewlett Packard zal binnen enkele maanden worden opgeleverd. Daarnaast zijn vergevorderde plannen om de Larmag-kavel te bebouwen met vier torens van circa 11.000 m2. De inrichting van het gebied zal aantrekkelijker worden gemaakt.

Het grondprijsniveau in Teleport varieert tussen de ƒ 900 en ƒ 1200 per m2 bvo. Voor kantoorachtige gebouwen gelden grondprijzen vanaf ƒ 700 per m2 bvo.

Zuidoost.

Hier bevindt zich een tweede belangrijk gebied voor kantoren in het middensegment. De situering van het gebied in de agglomeratie Amsterdam ten opzichte van overig Nederland is zeer gunstig. Het gebied geniet de directe nabijheid van de A2, de A9, de spoorlijn richting Utrecht en de metro- en ringlijn. Er kunnen grofweg twee deelgebieden worden onderscheiden: Amstel III en het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost.

Naar het zuidoosten ligt het kantoor- en bedrijfsterrein Amstel III. Langs het spoor vindt men veel middelgrote courante kantoren in de sectoren automatisering, bank- en verzekeringswezen, handel en zakelijke dienstverlening. Naarmate de afstand tot het spoor groter wordt, vermindert het kantooraandeel ten gunste van bedrijfsruimte. De komende jaren zal de inrichting en interne ontsluiting van het gebied worden verbeterd. Ondanks enkele tekortkomingen hierin heeft het gebied zich altijd in grote belangstelling verheugd. De grondprijs ligt voor de meeste kavels tussen ƒ 900 en ƒ 1100 per m2 bvo, op de beste kavels tot ƒ 1400 per m2 bvo. Voor kantoorachtige gebouwen gelden grondprijzen vanaf ƒ 700 per m2 bvo.

Het tweede deelgebied is het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost, dat aan het station Bijlmer ligt en de markante blikvanger Amsterdam ArenA omvat. Er is reeds een aantal grote kantoren gevestigd, met name (regionale) hoofd-kantoren in het bank- en verzekeringswezen en enkele kantoorverzamelgebouwen. De gebouwen hebben over het algemeen een grotere schaal en een hogere kwaliteit dan in de rest van Zuidoost. In het centrumgebied zal de komende jaren 150.000 m2 bvo kantoren en verder winkels (grootschalig), horeca, uitgaansvoorzieningen en mogelijk woningen worden gerealiseerd. Tevens zal het station zeer ingrijpend worden vernieuwd en een betere aansluiting tot stand worden gebracht tussen de delen aan weerszijde van het spoor. Het gebied krijgt een hoogwaardige en stedelijke uitstraling met een aantrekkelijk verblijfsmilieu. Door de aanwezigheid van diverse publieksfuncties en door het parkeerschap zal de parkeergelegenheid in vergelijking met andere locaties zeer behoorlijk zijn. Begin 1998 wordt

gestart met de bouw van enkele grote kantoortorens. De grondprijzen bedragen ƒ 1100 tot ƒ 1400 per m2 bvo.

Zuidelijke IJ-oever.

De belangrijkste kwaliteiten van de zuidelijke IJ-oever zijn de nabijheid van de binnenstad, het Centraal Station en de ligging aan het water. Op een aantal plaatsen zal het maritieme karakter duidelijk naar voren komen. Om de aantrekkelijkheid van het gebied op lange termijn te kunnen waarborgen, zal veel functiemenging plaatsvinden. Het gebied vervult deels een opvangfunctie voor bedrijven en instellingen die in de binnenstad niet meer kunnen functioneren. Daarnaast kan de unieke uitstraling een reden voor diverse bedrijven zijn om zich hier te vestigen. De bereikbaarheid vanaf de ringweg is door de Piet Heintunnel sterk verbeterd. De bereikbaarheid met openbaar vervoer schiet buiten loopafstand van het Centraal Station nog wat tekort.

Op de zuidelijke IJ-oever zal in totaal ongeveer 200.000 m2 bvo kantoorruimte kunnen worden gerealiseerd. Er zijn verschillende deellocaties die apart worden ontwikkeld.
De Oostelijke Handelskade zal het eerst in uitvoering worden genomen. Hoewel volgens rijksnormen een B-locatie, is het deel waar kantoren worden gerealiseerd door de gemeente als A-locatie aangemerkt, waardoor bedrijven met een strengere parkeernorm worden geconfronteerd. De bereikbaarheid met openbaar vervoer zal hier met de aanleg van de IJ-rail pas op een acceptabel niveau worden gebracht. De grondprijzen bedragen ƒ 800 tot ƒ 1000 per m2 bvo, op de kop van de Oostelijke Handelskade tot ƒ 1100 per m2 bvo.
Op het westelijk stationseiland kan bijna 10.000 m2 bvo worden gerealiseerd. Op het Westerdokseiland dat hierop aansluit, zal omstreeks de eeuwwisseling de bouw van circa 20.000 m2 bvo mogelijk worden gemaakt. Het grondprijsniveau ligt op ƒ 1000 tot ƒ 1400 per m2 bvo.
Het Stationseiland en het Oosterdokseiland kennen de meest gunstige ligging. Op deze locaties samen zal naar verwachting meer dan 100.000 m2 kantoor- en kantoorachtige functies worden ontwikkeld. Hiervoor geldt een langere ontwikkelingstermijn. Grondprijzen variëren van ƒ 1100 tot ƒ 1500 per m2 bvo.

5.3. Overzicht grondprijzen kantoren.

Hiervoren zijn de belangrijkste kantoorlocaties kort beschreven en is aangegeven welk grondprijsniveau voor het desbetreffende gebied van toepassing is. In de eerste paragraaf is beargumenteerd dat het prijsniveau alleen wordt aangepast voor de prijsindex, met uitzondering van locaties met een A-normering volgens het locatiebeleid van het rijk. In vergelijking met vorig jaar zijn de grondprijzen voor de zuidelijke IJ-oever gedifferentieerd naar deelgebied, waarbij een aantal lichte prijsverhogingen plaatsvinden. In tabel 5.2 worden de grondprijzen voor de beschreven locaties nog eens weergegeven.

Tabel 5.2. Overzicht grondprijzen van de belangrijkste kantoorlocaties in Amsterdam.

Locatie	prijs/m² bvo	
Zuidas		
kerngebied	ƒ 2000	ƒ 2500
overig	ƒ 1650	ƒ 2000
Riekerpolder	ƒ 1200	ƒ 1500
Teleport		
kantoor	ƒ 900	ƒ 1200
kantoorachtig vanaf	ƒ 700	
Zuidoost		
Centrumgebied	ƒ 1100	ƒ 1400
Amstel III	ƒ 900	ƒ 1400
kantoorachtig vanaf	ƒ 700	
IJ-oevers		
Oostelijke Handelskade	ƒ 800	ƒ 1100
Westelijk Stationseiland, Westerdokseiland	ƒ 900	ƒ 1300
Stations-,Oosterdokseiland	ƒ 1100	ƒ 1500

Hoofdstuk 6. Haven- en bedrijfsterreinen.

6.1. Inleiding.

Voor bedrijfsterreinen zijn er binnen de gemeente Amsterdam het Gemeentelijk Havenbedrijf, het Gemeentelijk Grondbedrijf en verschillende stadsdelen actief. Gezien de omvang van het beheergebied van het Gemeentelijk Havenbedrijf wordt dit gebied in dit hoofdstuk als eerste 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 Havengeld 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 me-thodiek 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 bekenings-methodiek. 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 beheergebieden, 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.

In het vervolg wordt gestart met een toelichting op de voorraad haven- en bedrijfsterreinen en de uitgifte scenario's om daarna de ontwikkelingen en voorstellen achtereenvolgens te behandelen.

6.2. Voorraad- en uitgiftescenario's.

De gemeente Amsterdam heeft per 1 januari 1997 een voorraad van 878 ha bedrijfsterreinen, waarvan 58% in beheer bij het Gemeentelijk Havenbedrijf, 24% bij het Gemeentelijk Grondbedrijf, 12% bij het beheergebied van de stadsdelen en 6% in handen van particulieren

Van de totale voorraad uitgeefbare bedrijfs- en haventerreinen is iets meer dan een derde deel direct uitgeefbaar. Circa 13% van het aanbod kan binnen vijf jaar geschikt worden gemaakt voor uitgifte. De helft van de grondvoorraad kan over vijf jaar of meer beschikbaar worden gemaakt voor uitgifte.

In het Programma Ruimtelijke Investeringen 1997 wordt op basis van twee vraagscenario's een inschatting gemaakt van de toekomstige vraag naar bedrijfsterreinen. In tabel 6.1 zijn de verwachtingen met betrekking tot de vraag naar terreinen te vinden. Als de vraagprognoses worden geconfronteerd met het totale bestaande aanbod harde en zachte plannen, blijkt dat er zowel bij het behoedzame als bij het gunstig scenario tot 2010 voldoende bedrijfs- en havengerelateerde terreinen beschikbaar zijn. Alleen voor kadegebonden haventerreinen en kleinschalige terreinen ontstaat een tekort. In de zachte plannen is al gerekend met de Afrikahaven. De vraag naar kleinschalige terreinen kan worden ondervangen uit het overschot aan gemengde en grootschalige terreinen.

Tabel 6.1. Confrontatie van de vraag tot 2010 met de totale uitgifte capaciteit in hectare (direct en niet direct uitgeefbaar).

Zie papieren versie.

6.3. Amsterdamse haventerreinen: Westpoort.

6.3.1. Marktontwikkelingen Westpoort.

De economische ontwikkeling van het havengebied wordt bepaald door twee factoren, te weten: de goederenoverslag en de terreinuitgiften. Wat betreft de goederenoverslag doet de Amsterdamse havenregio het al een aantal jaren heel goed en wordt het ene na het andere record gebroken. In het succesvolle 1995 werd voor het eerst de grens 50 miljoen ton goederen overslag overschreden. Deze groei heeft zich voortgezet in 1996, in welk jaar een recordoverslag van 54,7 miljoen ton werd bereikt; een stijging van 8,8% voor de gehele regio. Indien alleen de Amsterdamse haven wordt bekeken, werd zelfs een stijging van 17,4% bereikt. Ook het eerste halfjaar van 1997 laat weer een stijging van de overslagcijfers zien van 7,3% ten opzichte van de vergelijkbare periode in 1996.

De terreinuitgiften in de haven vielen de twee afgelopen jaren tegen. Over de periode 1990-1996 bedroeg het gemiddelde uitgifteniveau 25 ha per jaar. Dit niveau werd in 1995 en 1996 niet gehaald. Wel waren ultimo 1996 onderhandelingen gaande over de uitgifte van ruim 130 ha. Naar het zich laat aanzien, zal een deel van de onderhandelingen dit jaar met succes worden afgerond en zal het uitgiftecijfer voor 1997 zeker op het niveau komen dat de afgelopen zes jaren gemiddeld werd bereikt. In het eerste halfjaar van 1997 is al 14 ha uitgegeven.

Voor de ontwikkeling van de Amsterdamse haven en de regionale economie is het van groot belang dat Amsterdam zijn positie kan behouden of voor een aantal sectoren zich kan verbeteren (versterking van de containersector). De concurrentiekracht van een haven wordt in toenemende mate bepaald door voldoende schaalgrootte. Het overslag volume, nodig om met betrekking tot arbeidskosten, overslag tarieven, marketing enz. concurrerend te blijven, zal ten minste moeten meegroeien met de ontwikkeling van de andere havens in de Hamburg - Le Havre-range. De beschikbaarheid van voldoende hoogwaardige bedrijfsterreinen, alsmede een goede bereikbaarheid zijn hierbij een vereiste.

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 wezenlijk belang. De aanleg van de Westrandweg is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de eisen die bedrijven aan de bereikbaarheid van een havengebied en natuurlijk ook de "droge" terreinen bij Sloterdijk stellen. Voor de haven komt daarbij het belang van de verbreding van de sluizen bij IJmuiden. Het veilig stellen van bereikbaarheid verdient prioriteit.

Een tweede belangrijke 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. Met de vertraging die de afgelopen jaren is opgetreden in de ontwikkeling van de Afrikahaven, moeten nu al regelmatig keuzen worden gemaakt ten aanzien van de invulling van de resterende natte terreinen. Het is de afgelopen jaren al een aantal malen

voorgekomen dat het Gemeentelijk Havenbedrijf (GHB) een bedrijf niet kon huisvesten door een gebrek aan kavels die voldoen aan de vestigingseisen die een bedrijf stelt (bijvoorbeeld qua terreinafmeting of voorliggende waterdiepte). Ook de steeds stringentere eisen ten aanzien van milieu en op het gebied van ruimtelijke ordening beïnvloeden het vestigingsklimaat. Het is niet goed voor het vestigingsklimaat in een haven indien ¦nee¦ moet worden verkocht. Mede door de onzekerheid over toekomstige uitbreidingsmogelijkheden zijn bedrijven soms huiverig om in Amsterdam te investeren.

Gezien het tekort aan terreinen is het van groot belang dat zo snel mogelijk kan worden overgegaan tot de aanleg van de Afrikahaven. Dit is binnen het Amsterdams grondgebied de laatste mogelijkheid om nieuwe haventerreinen aan te leggen. Zowel door Buck Consultants International als in het Programma Ruimtelijke Investeringen (PRI) wordt, ook na de aanleg van de Afrikahaven, op langere termijn een tekort aan kadegebonden terreinen voorspeld. Voor de ontwikkeling van de Amsterdamse en regionale economie is het van groot belang dat in regionaal verband oplossingen worden gevonden voor de uitbreiding van de havenactiviteiten.

Daarnaast is het GHB zeer actief om alle mogelijkheden tot herstructurering van bestaande, niet of marginaal in gebruik zijnde, bedrijventerreinen aan te pakken om op deze wijze de voorraad uitgeefbare terreinen te vergroten. Deze inspanningen verlopen succesvol [aankoop van het ex-Ford-terrein, herstructurering van terreinen aan de noordoever van de Australiëhaven (ex-Mobil), inrichting van de bedrijventerreinen Zaanse Poort en Hempoort op ex-NS-gronden]. Momenteel wordt een studie verricht naar de mogelijkheden tot herstructurering in de Coenhaven en Petroleumhaven. Mogelijk is hier ook nog enige hectaren terreinwinst te behalen.

6.3.2. De concurrentiepositie van de haventerreinen.

Op de markt voor haventerreinen is sprake van concurrentie tussen alle havens in de Hamburg - Le Havre-range. Gezien de grote investeringen die in de meeste havengebieden worden gedaan om terreinen aan te leggen en de infrastructuur te verbeteren, zal de concurrentie tussen haven-gebieden naar verwachting nog verder toenemen. Opvallend is de stijging van het uitgifteniveau in de kleinere havens in het zuiden van Nederland: Moerdijk, Vlissingen en Terneuzen. Deze havens profiteren momenteel van het gebrek aan voldoende gedifferentieerd aanbod van direct uitgeefbare gronden voor diverse haven- en industriële bestemmingen in met name de grotere havens. Verder fungeren de vermelde kleinere havens steeds meer als overloop voor vestigingen die niet in grotere havens terecht kunnen, of hun keuze op deze havens laten vallen vanwege de vaak gunstiger grondprijzen.

Voorts zijn bedrijfsterreinen langs de rijkssnelwegen in de richting België en Duitsland in de provincies Utrecht, Noord-Brabant, Limburg en Gelderland steeds meer een alternatieve vestigingslocatie voor bedrijven in de transport-

en distributiesector, ten koste van de randstad.

Door Buck Consultants International is aangetoond dat logistieke activiteiten en internationale distributie sterk vertegenwoordigd zijn in onze regio door de aanwezigheid van Schiphol en de havens in het Noordzeekanaalgebied (rapport: Behoefte bedrijventerreinen Amsterdam en regio, van december 1996). Buck ziet hier ook kansen liggen voor de toekomst.
Bij zeehaventerreinen wordt de ruimtebehoefte zelfs hoofdzakelijk bepaald door de vraag van de logistieke sector (70% tot 80% van de activiteiten). De rond de zeehavens gevestigde distributiebedrijven richten zich op distributie van ¦grote¦ stromen die via de haven worden aangevoerd; dit betreft vooral overslag van grondstoffen en halffabrikaten en value-added activiteiten. Deze aanvoerstromen zijn belangrijk voor de regionale economie vanwege de werkgelegenheid en toegevoegde waarde (met name bij value added logistics), die deze activiteiten genereren. Deze activiteiten vergen echter veel ruimte.

Het beleid van het Gemeentelijk Havenbedrijf is gericht op minimaal het behouden van het huidige marktaandeel binnen de Hamburg-Le Havre-range en versterking van een aantal speerpunten, waaronder de containersector. Het is, gezien de dominante positie van de logistieke sector in de vraag naar bedrijventerreinen, van groot belang dat de concurrentiepositie van de logistieke sector in Amsterdam (en de regio) nadrukkelijk wordt bewaakt. Buck onderscheidt hierbij een aantal thema¦s: goede bereikbaarheid (aanleg van grote werken en verminderen van congestie wegverkeer), toenemend verschil in grondprijzen binnen Europa, toenemend belang van multimodaal en intermodaal vervoer en veranderingen in logistieke ketens.

Wil Amsterdam van de groeikansen binnen deze sector kunnen profiteren, dan is het van groot belang dat een concurrerend vestigingsklimaat kan worden geboden en voldoende uitgeefbaar terrein beschikbaar is. Goede overslagfaciliteiten in alle sectoren zijn noodzakelijk voor de versterking van het totale logistieke complex en voor het aantrekken van havengebonden en havengerelateerde werkgelegenheid in sectoren zoals de industrie en de handel.

6.3.3. Positionering van de haventerreinen.

Een groot deel van de bedrijven binnen Westpoort opereert op nationaal of zelfs internationaal niveau. Alle bedrijventerreinen in de havens binnen de Hamburg-Le Havre-range zijn te beschouwen als concurrerende terreinen. Voor internationale industriële bedrijven zijn daarbij ook Schotland en Ierland een aantrekkelijk alternatief, vanwege de lagere personeelskosten en investeringspremies. De concurrentie per deelgebied verschilt binnen Westpoort niet sterk; dit in tegenstelling tot de terreinen bij het Gemeentelijk Grondbedrijf en stadsdelen. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de Alfa Driehoek, waar wordt aangesloten bij ontwikkelingen op nabijgelegen terreinen van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

Westhaven, Coenhaven, Houthaven en Petroleum-haven.

Op deze terreinen, die het langst in exploitatie zijn, zijn nog enkele, kleinere kadegebonden kavels beschikbaar en is het niet aan water gelegen bedrijventerrein de Zaanse Poort gelegen (in totaal nog circa 30 ha uitgeefbaar). In deze deelgebieden is een grote diversiteit aan havengebonden en havengerelateerde bedrijven gehuisvest binnen de volgende sectoren: op- en overslag stukgoed en massagoed, bewerking grondstoffen en mineralen, veredeling olieprodukten, chemische industrie, controle- en veembedrijven. De daar gevestigde bedrijven zijn bovenregionaal georiënteerd of verlenen diensten aan andere havenbedrijven.
De Zaanse Poort is bestemd voor kleinschalige, minder hoogwaardige bedrijfsactiviteiten, waarbij open opslag is toegestaan. De zich daar vestigende bedrijven zijn lokaal of regionaal georiënteerd.

Australiëhaven e.o.

In dit gebied wordt momenteel een ingrijpende herstructurering uitgevoerd, waardoor na verwerving en herinrichting van een deel van het terrein van Mobil, 70 ha nieuw bedrijfsterrein zal ontstaan, deels kadegebonden, deels havengeoriënteerd, bestemd voor overslag, industrie en hoogwaardige recyclingactiviteiten.

Overige terreinen rond de Amerikahaven (Amerikahaven noordwest, zuidwest, zuidoost).

In dit gebied is totaal nog ongeveer 145 ha beschikbaar, grotendeels bestemd voor kadegebonden en haven-gerelateerde activiteiten, waarvan opslag- en distributie-bedrijven en industrie de belangrijkste doelgroep vormen. De voorraad kadegebonden terrein is laag; slechts twee grote, aan diepwater gelegen terreinen zijn binnen dit gebied uitgeefbaar, waarvan op één terrein een optie is verleend (Ceres).

Door beëindiging van een optie van de NV Nederlandse Spoorwegen is in dit gebied een nieuw bedrijventerrein aangelegd voor kleinschalige en middelgrote gemengde bedrijfsactiviteiten. Dit gebied, Hempoort geheten, is gelegen tussen de Australiëhavenweg en de spoorlijn naar Zaanstad en heeft een lokale of regionale oriëntatie.

Door de ligging van de terreinen waar gemengde bedrijfs-activiteiten binnen het havengebied zijn toegestaan (Zaanse Poort en Hempoort), vormen deze terreinen geen concurrentie voor het nabijgelegen Sloterdijk III. Door de omgeving van de terreinen en de minder stringente ruimtelijke eisen wordt een ander type bedrijvigheid aangetrokken. Het prijsniveau is afgestemd op deze minder hoogwaardige activiteiten.

6.3.4. Grondprijzen haventerreinen.

De terreinen binnen het beheergebied van het GHB zijn bestemd voor een grote diversiteit aan bedrijven. Hiervoor wordt gewerkt met marktprijzen gerelateerd aan de

concurrentie van het Gemeentelijk Havenbedrijf. 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 en kan ook in zekere mate sturend worden opgetreden.

Voor deze methodiek is gekozen om zo marktconform mogelijk te kunnen opereren. In de praktijk werkt dit zeer goed. Door deze methodiek, waarbij onder andere rekening kan worden gehouden met brancheverschillen, is het mogelijk een gedifferentieerd grondprijs systeem te hanteren. Overigens is het in alle havens gebruikelijk dat voor de diverse typen terreingebruik een eigen grondprijs wordt gehanteerd.

Voor Westpoort wordt voorgesteld om de grondprijzen aan te passen aan de inflatie. Gezien de aantrekkende economie en het concurrerende niveau van grondprijzen moet deze lichte verhoging haalbaar zijn. In het vervolg wordt voor enkele sectoren een afwijkend voorstel gedaan, met een toelichting van het hoe en waarom.

Overslagactiviteiten.

De ontwikkeling van de economie heeft zich vertaald in een duidelijk toegenomen marktbelangstelling om overslag-activiteiten in de Amsterdamse regio te ontplooien. Hieruit kan echter niet worden afgeleid dat de grondprijzen zouden kunnen worden verhoogd. De hoogte van de grond-prijs speelt voor de meeste bedrijven die zich in havengebieden willen vestigen, een zeer belangrijke rol.

Indien bedrijven met een geringe winstmarge per gebruikt terreinoppervlak een nieuwe bedrijfsvestiging willen oprichten, maken de grondkosten een relatief groot deel uit van de totale investering (oplopend tot 40%). Dit geldt zeker bij grootschalige ruimte-extensieve bedrijven (overslag, opslag, distributie en transport), en dit zijn juist de sectoren waarbinnen een groei wordt verwacht.

Bij de vaststelling van de grondprijzen dient men rekening te houden met de ontwikkeling van de prijzen in de concurrerende regio's. Nieuwe bedrijven die zich oriënteren voor een vestiging en nationaal of internationaal georiënteerd zijn, hebben meestal de keus uit een aantal locaties die aan hun eisenpakket voldoen.
In de afgelopen jaren zijn er nauwelijks wijzigingen opgetreden in de onderlinge tariefverhoudingen tussen de diverse Nederlandse en Belgische havens. Binnen deze range kennen Rotterdam en Amsterdam de hoogste grondprijzen.
De meeste havens hebben hun grondprijzen al een aantal jaren min of meer bevroren of zijn, zoals Rotterdam, overgegaan tot een tariefverlaging in bepaalde segmenten.
Van deze trend afwijken zou onze positie verzwakken. Juist

vanwege de eerdere grondprijsbevriezing is Amsterdam een meer aantrekkelijke vestigingsplaats geworden. Een geringe verhoging van de grondprijzen zou de concurrentiepositie al kunnen verstoren.

(Havengerelateerde) industrie.

Naast het beschikken over overslagactiviteiten is het voor de regionale economie zeer aantrekkelijk indien de gemeenten erin slagen (havengerelateerde) industrie naar de regio te trekken. Zeker voor het aantrekken van deze bedrijfstak geldt in sterke mate dat het product dat kan worden geboden, sterk concurrerend dient te zijn (grondprijs, arbeidskosten, investeringspremies, kwaliteit infrastructuur, acquisitie). Gezien de huidige concurrentieverhoudingen in Nederland en Europa is er in dit opzicht nog wel het een en ander te verbeteren aan het concurrentieprofiel van de regio. De hoogte van de grondprijs is van groot belang voor industriële vestigingen. Door de sterke intergemeentelijke en internationale concurrentie is deze sector niet bereid hoge grondprijzen te betalen. Gezien het al relatief hoge niveau van de grondprijs voor industrie in Amsterdam, vergeleken met andere regio's binnen Nederland, wordt voorgesteld, ook voor deze sector de prijzen te bevriezen.

Onder een aantal voorwaarden kunnen grootschalige industriële vestigingen gebruik maken van de zogenaamde *f*-1-regeling. Op verzoek van de wethouder voor Financiën wordt deze regeling momenteel geëvalueerd. De resultaten van deze evaluatie zullen in een later stadium aan u worden voorgelegd.

Alfa Driehoek.

Dit gebied is een aantal jaren geleden aangewezen als speerpuntlocatie voor de huisvesting van hoogwaardige en high-techbedrijven binnen het beheergebied van het Gemeentelijk Havenbedrijf. Begin jaren negentig zijn drie bedrijven parken in dit gebied gerealiseerd, die de eerste jaren met een vrij hoog leegstandpercentage werden geconfronteerd. De afgelopen jaren hebben, door de economische ontwikkeling en het leegstandpercentage, geen nieuwe uitgiften plaatsgevonden. Inmiddels is de leegstand vrijwel geheel opgelost en neemt de belangstelling voor deze locatie weer toe. Mede vanwege het vrij hoge niveau van de grondprijzen, welke zijn afgestemd op de vergelijkbare bestemmingen binnen Teleport, heeft dit nog niet tot uitgiften geleid. 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/de door hen gewenste kwaliteitsniveau of rendementseis te halen.

In het voorjaar van 1997 is de sneltram naar Sloterdijk, WTC en Zuidoost in gebruik genomen. De voorlopige eindhalte van deze lijn, de Isolatorweg, is in de Alfa Driehoek gelegen. Er wordt een duidelijke toename in belangstelling voor het gebied waargenomen. Gelet op deze ontwikkelingen is er, ondanks de stilstand in uitgiften, nog geen aanleiding te

grondprijzen naar beneden bij te stellen en wordt voorgesteld de prijzen op het niveau van 1997 te bevriezen, met uitzondering van de kantoorlocatie aan de Kabelweg. Voor de kantoorlocatie wordt, conform het beleid van het Gemeentelijk Grondbedrijf voor vergelijkbare locaties op Teleport, een verhoging van 2,25% doorgevoerd als correctie op de inflatie. Voor 1998 wordt, conform het beleid voor vergelijkbare Grondbedrijflocaties, een afkooppercentage van 7,3 gehanteerd. De grondprijs wordt berekend aan de hand van het terrein- of gebouwoppervlak; voor parkeerplaatsen wordt geen aparte grondprijs in rekening gebracht. Parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden. Het gebied is aan-gemerkt als B-locatie in het kader van het locatiebeleid (één parkeerplaats per 125 m² bvo). In het gebied zijn geen openbare parkeervoorzieningen aanwezig.

6.4. Het Gemeentelijk Grondbedrijf en de stadsdelen.

6.4.1. Marktontwikkelingen.

Sinds 1980 is in beheer bij het Gemeentelijk Grondbedrijf en bij de stadsdelen per jaar gemiddeld 9 ha grond uitgegeven. In 1996 lag de uitgifte met 9 ha ongeveer op het langjarig gemiddelde van het behoedzaam uitgiftescenario, opgemaakt in het Programma Ruimtelijke Investeringen (PRI) 1996. Gezien de huidige economische groei ligt een gunstige uitgifte in de lijn der verwachtingen voor 1998. In het PRI wordt dan ook uitgegaan van een uitgifte per jaar van 12 ha. Deze vooruitzichten hebben in 1996 nog niet geleid tot extra uitgiften. Wel is waarneembaar dat bedrijven uitbreiden op eigen terrein of binnen de bestaande huisvesting tot optimalisering komen. De markt voor bedrijfsruimten heeft zich in 1996 goed ontwikkeld.
Voor de bedrijfsterreinen moet het belang benadrukt worden van bereikbaarheid en de aanpak van oudere terreinen via het programma Herstructurering Bedrijfsterreinen. Sloterdijk III en de terreinen in stadsdeel Amsterdam-Noord zijn de grote terreinen binnen deze voorraad en in die zin sterk bepalend voor het aanbod. Voor Sloterdijk geldt, zoals vermeld, het belang van de Westrandweg, die zo snel mogelijk moet worden aangelegd. De terreinen in Amsterdam-Noord zijn met name de Buiksloterham/Papaverweg en het Cornelis Douwesterrein, die beide zijn opgenomen in het programma Herstructurering Bedrijfsterreinen.

Middels het in Amsterdam gehanteerde grond-prijzen- en bestemmingsvoorwaardenbeleid (eisen aan de floor-space-index, de bebouwingsintensiteit, het gemiddelde aandeel kantoorvloer, de bouwhoogte, architectuur enz.) wordt richting gegeven aan een evenwichtige invulling van de diverse bedrijfsterreinen. Dit beleid heeft gevolgen voor bedrijven die geen binding met de haven hebben, maar wel ruimte-extensief zijn en weinig werkgelegenheid opleveren. Deze bedrijven zullen door de gestelde vestigingseisen minder genegen zijn zich op de Amsterdamse droge bedrijfsterreinen te vestigen. Om deze bedrijven niet uit te sluiten uit Amsterdam, wordt een gedeelte van de herstructurering van het Cornelis Douwesterrein zo gepland, dat hier voor dit type bedrijven nog enige ruimte ontstaat.

Voor een deel zal dit type bedrijvigheid voor een geschikte vestigingsplaats moeten uitwijken naar de regio of elders waar de grond minder schaars is.

6.4.2. De concurrentiepositie van het Gemeentelijk Grondbedrijf en de stadsdelen.

Voor de terreinen in beheer bij het Gemeentelijk Grondbedrijf en de stadsdelen geldt een andere concurrentie dan bij het Gemeentelijk Havenbedrijf. Een groot deel van de bedrijven binnen Westpoort opereert op nationaal of zelfs internationaal niveau. Voor de (bedrijfs)terreinen in beheer bij het Gemeentelijk Grondbedrijf en de stadsdelen geldt een meer regionaal en lokaal georiënteerde positie.

Om inzicht te krijgen in de concurrentiepositie van deze bedrijfsterreinen is onderscheid gemaakt naar de diverse typen bedrijvigheid en hun vestigingsplaatsgedrag. De volgende typen bedrijvigheid worden onderscheiden:
1.lokaal georiënteerde bedrijvigheid; de grootste groep bestaat uit lokaal georiënteerde bedrijven, waarvoor het marktgebied niet verder reikt dan Amsterdam;
2.regionaal georiënteerde bedrijvigheid; deze groep is niet genoodzaakt zich in Amsterdam te vestigen, maar wel in de regio;
3.foot-loosebedrijven; dit type bedrijvigheid heeft bij haar vestigingsgedrag een bovenregionale oriëntatie. Het betreft met name de logistieke sector.

De lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Dit type bedrijvigheid is vanwege haar afzet genoodzaakt zich in Amsterdam te vestigen. Bij het zoekgedrag naar geschikt locaties is sprake van een (bijna) eenzijdige oriëntatie op Amsterdam. Dit type bedrijvigheid is de grootste ruimtegebruiker van de bedrijven terreinen buiten de haven.
Terreinen die voor dit type segment in aanmerking komen, zijn bepaalde delen in Amsterdam-Noord, Sloterdijk III-oost en -zuid, Amstel III en de Weespertrekvaart. Voor deze groep moet er voldoende geschikte ruimte op bedrijfsterreinen beschikbaar zijn tegen passende prijzen om het vertrek van bedrijven uit het Amsterdamse te voorkomen. Bij de aanmaak van terreinen, met name in het stadsdeel Amsterdam-Noord en op Sloterdijk III zullen bepaalde delen van deze terreinen speciaal voor dit type bedrijvigheid worden gerealiseerd en gereedgemaakt.

De regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

De regionaal georiënteerde bedrijvigheid bestaat uit bedrijvigheid waarbij het wenselijk is om in de buurt van Amsterdam te zitten vanwege het hier heersende productiemilieu. Hierbij moet gedacht worden aan de aanwezigheid van Schiphol en de haven of aan de nabijheid van aanverwante en/of productgerelateerde toeleveranciers of aan de aanwezigheid van een goed financieel zakencentrum enz. Dit type bedrijvigheid kan van deze factoren profiteren door zich in Amsterdam dan wel de regio te vestigen. Voor de ROA-economie in het geheel is het niet

belangrijk, of dit type bedrijvigheid zich nu in Amsterdam dan wel in de regio vestigt. Voor de Amsterdamse economie en de daarbij behorende werkgelegenheid is het echter wel van belang, deze bedrijvigheid binnen de gemeentegrenzen te houden. Dit betekent voor de Amsterdamse bedrijfsterreinen dat er sprake moet zijn van een afweging in prijszetting in relatie tot de regio. Regionale concurrenten voor AmsterdamNoord zijn de bedrijfsterreinen in Purmerend en Zaanstad.
Sloterdijk III, Amstel III en de Weespertrekvaart ondervinden concurrentie vanuit Almere, Haarlemmermeer en Hoofddorp en Amstelveen. Voor de nog te ontwikkelen Lutkemeerpolder vormen de Schipholterreinen Airport Business Park, Oude Meer en Lijnden concurrenten.
De grondprijzen van de Amsterdamse terreinen liggen hoger dan in de regio, omdat de grond schaars is in de nabijheid van de stad. Tegenover deze prijs staat de nabijheid van Amsterdam, waarbij de klant kan profiteren van een aantal unieke bij Amsterdam behorende productiefactoren, zoals de ligging in de Randstad, nabij Schiphol en havens, het aanwezige financieel centrum en de aanwezigheid van hoog opgeleid personeel.

De foot-loose-bedrijvigheid.

Naast de regionale concurrentie is er in toenemende mate sprake van boven regionale concurrentie.
Handelsliberalisatie, containerisatie, informatisering en intermodaal vervoer hebben er voor gezorgd dat de fysieke binding aan een speciale locatie veel minder is geworden dan voorheen. Op nationaal niveau is in toenemende mate sprake van de verschuiving van de geografische oriëntatie voor perifere locaties langs de rijkssnelwegen in de richting België en Duitsland ten nadele van de locaties in de randstad. Het gaat hierbij dan om typen bedrijven die willen profiteren van de betere bereikbaarheid van locaties, de lagere grondprijzen en grotere beschikbare bouwkavels. Deze bedrijven zijn met name actief in de sectoren transport en distributie.
Voor dit type bedrijvigheid is Amsterdam een minder aantrekkelijke vestigingsplaats. Dit heeft niet alleen te maken met het hoge grondprijs-niveau, maar ook met de hoge eisen in bestemmingsplannen, zoals een gevraagde hoge floor space index en een hoge bebouwingsdichtheid, de mindere bereikbaarheid van Amsterdam ten opzichte van andere delen van Nederland en het buitenland en de geringe aanwezigheid van grote kavels (buiten de haventerreinen).
Met name voor deze doelgroep is er in de praktijk een overlap met het aanbod van het Gemeentelijk Havenbedrijf, waardoor Amsterdam in prijs, bebouwingsvoorschriften, inrichting enz. verschillende mogelijkheden gekoppeld aan locaties heeft te bieden.

6.4.3. Positionering van de terreinen van het Gemeentelijk Grondbedrijf en stadsdelen.

Zoals hiervoren reeds is aangegeven, verschilt de concurrentie per bedrijfsterrein en bedrijfstype. Hierna wordt in het kort op de specifieke locaties ingegaan. Een en ander zal nader worden uitgewerkt in de Nota Positionering

Bedrijfslocaties 1997.

Sloterdijk III.

Sloterdijk III is het grootste bedrijfsterrein dat het Gemeentelijk Grondbedrijf beheert.
Het betreft een totaal uitgeefbaar oppervlak van 77,4 ha, waarvan 24,4 ha direct uitgeefbaar, 26,3 ha binnen nu en vijf jaar uitgeefbaar en 26,7 ha over meer dan vijf jaar uitgeefbaar is Sloterdijk III is verdeeld in drie zones, te weten: noord, zuid en oost.

Sloterdijk III-noord.

Dit terrein richt zich op de grootschalige distributie- en transportbedrijven. De reeds gevestigde bedrijvigheid heeft een duidelijke relatie met de stad en/of de nabijheid van de haven en heeft een lokale tot regionale oriëntatie. Dit terrein ondervindt concurrentie vanuit Almere en Schiphol (Haarlemmermeer). De aanleg van de Westrandweg (in 2005 gereed) zal voor Sloterdijk III een belangrijke impuls betekenen. De grondprijzen variëren van ƒ 325 tot ƒ 455 m² bvo.

Sloterdijk III-zuid en -oost.

De deelgebieden zuid en oost worden getypeerd als gemengd bedrijfsterrein en huisvesten vooral (kleinschalige) ambachtelijke, industriële bedrijven en autoshowrooms. De bedrijvigheid is sterk georiënteerd op de westkant van de stad. De grondprijzen variëren van ƒ 325 tot ƒ 500 m² bvo.

Cornelis Douwesterrein en Buiksloterham/Papa-verweg.

Door het grotendeels wegvallen van de scheepsbouwindustrie langs de noordelijke IJ-oever is het nodig deze bedrijfsterreinen te herstructureren. Het Cornelis Douwesterrein en Buiksloterham/Papaverweg hebben deels een grootschalig en deels een gemengd karakter. De terreinen hebben van oorsprong een sterke binding met de haven. Gefaseerd zal hier bedrijfsterrein beschikbaar komen, bestemd voor lichte industrie, ambachtelijke bedrijvigheid en bedrijven met behoefte aan (deels) open opslag. Het grootste deel van de gevestigde bedrijven het Amsterdam-Noord of het gebied ten noorden van het Noordzeekanaal als marktgebied. De gevestigde bedrijven hebben een lokale dan wel regionale oriëntatie. Concurrentie wordt ondervonden vanuit Zaanstad en Purmerend.
Voor de Cornelis Douwes-deelgebieden 0 en 1 wordt voorgesteld, de grondprijzen te variëren van ƒ 200 tot ƒ 300. In deze deelgebieden worden grootschalige kavels gerealiseerd voor laagwaardige functies. Het is het enige nog uitgeefbare terrein in Amsterdam waar open opslag mogelijk is, met uitzondering van enkele terreinen in het havengebied. Het gebied zal met name fungeren als overloopgebied voor de verplaatsing en uitbreiding van extensieve functies afkomstig van terreinen die een andere bestemming krijgen dan wel geïntensiveerd worden. In 1997 is voor deelgebied 1 overeenstemming bereikt over de vestiging van de betonmortel centrale Mebin, afkomstig uit Zijkanaal I. Het

betreft een uitgifte van 1 ha.
Voor de overige gebieden in het Cornelis Douwes-terrein en Buikslotermeer/Papaverweg wordt voorgesteld, de grondprijzen te variëren van ƒ 300 - ƒ 350/m² bvo. Dit houdt in dat voor de betere locaties de grondprijzen worden gehandhaafd ten opzichte van vorig jaar en dat voor de minder aantrekkelijke locaties er een prijsverlaging wordt voorgesteld van 10%.

Amstel III en de Weespertrekvaart.

Deze bedrijfsterreinen zijn gelegen aan de zuidoostkant van de stad. De typen bedrijvigheid die zich op deze locaties hebben gevestigd hebben een lokale tot regionale oriëntatie. Enerzijds fungeren deze terreinen, en dan met name de Weespertrekvaart, als overloopgebieden voor bedrijven die voorheen in de binnenstad gevestigd waren. Anderzijds bieden deze terreinen ruimte aan bedrijven die vanuit hier de Amsterdamse markt willen bedienen en gebaat zijn bij een snelle ontsluiting richting het zuiden en Schiphol. Inmiddels is een groot deel van deze terreinen uitgegeven.
Op de nog uitgeefbare terreinen zijn naast de bedrijfsfunctie tevens kantoorachtige functies mogelijk. Voor de terreinen met een kantoorachtige functie is het vooralsnog niet gemakkelijk bedrijven aan te trekken, terwijl er wel belangstelling is van bedrijven die niet voldoen aan de bestemming kantoorachtig, uit het bestemmingsplan.
Kantoren willen zich hier graag vestigen, uitgaande van de lagere prijs voor kantoorachtig. Dit is iets dat niet wordt toegestaan. Tevens is er vraag naar bedrijfsruimte die niet voldoet aan de geldende eisen voor de bebouwingsdichtheid, floorspace-index enz. Als de vraag naar kantoorachtige functies uitblijft, zal een nieuwe invulling moeten worden voorgesteld met andere grondprijzen. Een en ander zal nader worden uitgewerkt in de Nota Positionering Bedrijfslocaties.
Voor 1998 wordt vastgehouden aan het grondprijsniveau van ƒ 460 - ƒ 680 m² bvo. Dit niveau komt overeen met de op deze locatie mogelijke bedrijfsvormen.

Lutkemeerpolder.

Een nog bouwrijp te maken gebied gelegen in stadsdeel Osdorp. Het gebied zal door de aanleg van de T106 worden ontsloten met de A9, waarbij het ontbreken van duidelijkheid over de termijn van aanleg een knelpunt is. Het terrein zal zich richten op de doelgroep bovenlokale bedrijvigheid, en dan met name de hoogwaardige Europese distributie centra (edc). In het kader van bestuurlijk gemaakte afspraken wordt momenteel onderhandeld met de Schiphol Area Development Company, waarbij deze naast de makelaarstaak mogelijk ook enige grondproductietaken voor haar rekening zou nemen.
Als geen overeenstemming wordt bereikt, onder andere over de financiële randvoorwaarden, zal het stadsdeel zelf de ontwikkeling en uitgifte ter hand nemen.
Concurrenten voor het terrein zijn de Schipholgebonden terreinen Business Park Oude Meer en Lijnden die op dezelfde doelgroep mikken. De kracht van Lutkemeerpolder ten opzichte van deze terreinen is de ligging in de nabijheid van Amsterdam en de havens. Om de concurrentieslag te kunnen aangaan, dient er in dit terrein geïnvesteerd te

worden om een kwalitatief hoogwaardig terrein te realiseren. Voor dit type bedrijvigheid speelt de kwaliteit van het openbaar areaal, de bereikbaarheid en de nabijheid van de havens een voorname rol en is men ook bereid om daarin te investeren middels een hoge grondprijs. Voor de grondprijs wordt uitgegaan van een bedrag van ƒ 360 tot ƒ 400 per m² bvo, gebaseerd op bedrijven met niet meer dan 30% kantoorruimte (per vestiging).

6.4.4. Overzicht grondprijzen Gemeentelijk Grondbedrijf en stadsdelen.

De belangrijkste bedrijfsterreinen zijn in de vorige paragraaf beschreven, waarbij is aangegeven welke grondprijs voor de verschillende terreinen geldt. De prijs is afhankelijk van ligging en kwaliteit van een kavel. Het percentage kantoorvloer in het bouwplan 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. De prijzen blijven gelijk aan de prijzen van 1997 en worden niet gecorrigeerd voor inflatie. Alleen in het stadsdeel Amsterdam-Noord vindt deels een neerwaartse correctie plaats. Voor een deel van het Cornelis Douwesterrein is een grondprijsniveau voorgesteld van ƒ 200 - ƒ 300. Deze grondprijzen zijn conform de bestemming laagwaardige extensieve bedrijvigheid die tot nu toe hier niet mogelijk was.

Tabel 6.2. Grondprijzen (exclusief BTW) per 1 januari 1998 voor de belangrijkste bedrijfsterreinen in Amsterdam (exclusief Westpoort).

Locatie	grondprijs/m² bvo
Sloterdijk III	ƒ 325 - ƒ 500
Weespertrekvaart	ƒ 460 - ƒ 620
Amstel III	ƒ 500 - ƒ 680
Cornelis Douwesterrein	ƒ 200 - ƒ 350
Buiksloterham/Papaverweg	ƒ 300 - ƒ 350
Lutkemeerpolder	ƒ 360 - ƒ 400

6.4.5. Fonds strategische projecten.

Dit fonds is te gebruiken voor projecten die kunnen bijdragen aan de versterking van de economische structuur, zoals het vervullen van een pioniersrol bij de ontwikkeling van een werkgebied of zoals het hebben van een sleutelfunctie met het oog op de werkgelegenheid. Het fonds kan worden toegepast in de centrale grootstedelijke gebieden, met uitzondering van het beheergebied van het Gemeentelijk Havenbedrijf. Begin 1996 heeft het (toen nog informele) Fonds strategische ruimtelijke projecten reeds zijn waarde bewezen. De gronduitgifte ten behoeve van een pophal van Mojo Concerts in het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost is immers gerealiseerd door onder andere een bijdrage van in totaal 2 miljoen gulden uit het fonds beschikbaar te stellen.

6.4.6. Kleinschalige bedrijfsruimten.

Behalve aan grootschalige activiteiten als transport en distributie wordt in het gemeentelijk beleid aandacht besteed aan de positie van kleinschalige bedrijvigheid. In 1997 is een werkgroep samengesteld die zich bezighoudt met behoud en stimulering van kleinschalige bedrijvigheid. De grondprijzen voor kleinschalige bedrijfsruimte binnen woonwerkmilieus voldoen aan de marktpotenties van deze diverse locaties en zijn afgestemd op de doelgroep.
Tot op heden werd voor bedrijfsruimten met een verdiepingshoogte van meer dan 6,5 meter een hogere grondprijs in rekening gebracht. De eenheidsprijs werd verhoogd met een factor 1,5. Anticiperend op de uitkomsten van de bestuursopdracht "Intensivering bedrijfsterreinen" wordt deze regeling afgeschaft ter bevordering van een zuiniger ruimtegebruik.

Hoofdstuk 7. Detailhandel.

7.1. Marktontwikkelingen.

De detailhandel profiteert slechts beperkt van de aanhoudende economische groei. Een van de peilers van de huidige economische groei is een gematigde inkomens-ontwikkeling. De koopkracht ontwikkeling blijft daardoor achter bij de sterke economische groei. Vorig jaar is er een lichte verbetering opgetreden, met name veroorzaakt door een forse groei van de werkgelegenheid. Ondanks de beperkte koopkrachtontwikkeling is daardoor, in combinatie met de een solide consumentenvertrouwen, de gezins-consumptie in 1996 met 3,0% toegenomen. Overigens is er een trend dat een toenemend deel van de particuliere consumptie geen detailhandelsbestedingen is, maar dat dit geld wordt uitgegeven aan vrije tijd, reizen e.d.
De verruimde winkelopeningstijden voorzien in een duidelijke behoefte. Bij de foodsector profiteren met name de supermarkten van de latere avondsluiting. De non-foodsector profiteert met name van de zondagopening. De omzet per m^2 in de detailhandel blijft, ten gevolge van uitbreidingen van het winkelapparaat en de daarmee gepaard gaande verdringing, stabiel. Ook op langere termijn wordt geen stijging van de omzet per m^2 verwacht.
Voor beleggers blijven winkels een aantrekkelijk segment van de vastgoedmarkt. Nederlandse beleggers zijn nog afwachtend ten aanzien van het beleggen in kantoren. Voor winkelbeleggingen, met name op de betere locaties, wordt verondersteld dat deze slechts beperkt conjunctuurgevoelig zijn. Inmiddels tonen Duitse beleggers ook interesse voor het Nederlandse winkelvastgoed. Zoals bekend van de kantoren-markt, zijn zij bereid om met lagere rendementen genoegen te nemen dan de Nederlandse beleggers. Duitse beleggers blijken als het om winkels gaat, bovendien ook bereid om te acquireren op nieuwe winkelontwikkelingen. Overigens lijkt het erop dat bij de waardering van vastgoed de visies van de Nederlandse en Duitse beleggers ten aanzien van de rende-mentseisen langzamerhand naar elkaar toe groeien.

Tabel 7.1. Plannen voor renovatie, uitbreiding en nieuwe ontwikkeling van winkelcentra in Amsterdam (minimaal 2000

m² bvo).

Locatie	Oppervlakte (m2 bvo)
Bos en Lommerplein	7.500 m2
Centraal Station	3.000 m2
Ganzenhoef	6.000 m2
Haarlemmerplein	2.500 m2
Lambertus Zijlplein	3.200 m2
Marktplein/Amsterdamse Poort	7.000 m2
Middelveldsche Akerpolder	2.000 m2
Museumplein	2.000 m2
Osdorpplein	15.000 m2
Plein '40-'45	8.500 m2
Polderweg	p.m.
IJburg	25.000 m2
Totaal	76.700 m2

GDV , fase 1 Centrumgebied Amsterdam
Zuidoost ..... 20.000 m²

Het planaanbod met betrekking tot winkels voorziet voor de komende jaren in een aanzienlijk metrage nog te ontwikkelen winkeloppervlak. Het betreft zowel uitbreiding van bestaande traditionele winkelcentra als de toevoeging van grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestigingen (GDV) in het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost. Verwacht wordt dat een deel van de plannen met betrekking tot de traditionele winkelcentra, in ieder geval voorlopig, niet zal worden gerealiseerd. 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, met name buurtcentra, zal echter verder verslechteren. Consumentverzorgende dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid zijn voor deze locaties mogelijk alternatieve gebruikers, overigens tegen lagere huurprijzen.

Bij de gematigde vooruitzichten in de detailhandel geldt één uitzondering, namelijk de perifere detailhandelsvestigingen (PDV). De branches woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra ontwikkelen zich de laatste jaren goed. Dit komt tot uiting in een forse groei van het metrage perifere detail-handel, bijvoorbeeld met de opening van mega-formules, zoals SuperPraxis en Marktkauf. In regionaal verband is bovendien de mega-ontwikkeling van Hornbach in Zaanstad van belang. In Amsterdam is het beleid erop gericht om de PDV te concentreren nabij de thans op de bedrijfsterreinen bestaande PDV-locaties. De grondprijzen voor PDV zijn doorgaans 25% tot 100% hoger dan gebruikelijk op de bedrijfsterreinen. Daarbij gelden dezelfde bebouwings-voorschriften als voor bedrijfsruimte; wanneer de floor/-space-index kleiner dan één is, wordt de grondprijs per m² terrein berekend, anders per m² bvo.

In toenemende mate is er interesse van branches die niet binnen het beleid van de perifere detailhandel vallen voor vestiging buiten de gebruikelijke winkelconcentraties. (Een voorbeeld betreft de groothandel in computerapparatuur die

naast de zakelijke markt tevens de consumentenmarkt wil bedienen). Voor grootschalige detailhandel, welke niet voldoet aan de voorschriften voor PDV, geldt dat deze zich in principe kan aanmelden voor de GDV-ontwikkeling in het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost. Overigens geldt voor de GDV-locatie een aantal beperkingen. Om te voorkomen dat de bestaande winkelcentra hun trekkers verliezen, zijn de branches food, mode en warenhuizen uitgesloten van vestiging op de GDV-locatie. Dit moet het negatieve effect op de omzetten in de bestaande winkelcentra binnen de perken houden. De voor dit project ingestelde Branche Advies Commissie zal uiteindelijk kandidaten voordragen voor de GDV-locatie.

7.2.Grondprijzen detailhandel.

Grondprijzen lopen op buurt-, wijk- en stadsdeelniveau steeds sterker uiteen. De functionele hiërarchie vervaagt. Naast het functionele niveau zijn bovendien factoren als schaalgrootte en branchering bepalend. Sinds vorig jaar wordt bij het bepalen van grondprijzen een meer projectgerichte benadering gevolgd. De diversiteit in de plannen is groot, waardoor met name voor de grotere winkelgebieden niet kan worden volstaan met standaard-prijzen. Voor de uitbreiding van winkelcentra met kleinschalige winkelunits worden bijvoorbeeld aanzienlijk hogere grondprijzen berekend dan voor de uitbreiding van bestaande winkelunits als gevolg van schaalvergroting. Een branche waar duidelijk schaalvergroting wordt waargenomen, betreft de supermarkten. Door deze projectgerichte benadering van de grondprijzen wordt maximalisatie van het winkelareaal ten behoeve van extreme hoge marges voor projectontwikkelaars of verevening, voorkomen. De grondprijzen voor detailhandel zullen met 2,25% worden verhoogd als correctie voor de in 1998 verwachtte inflatie.

Tabel 7.2. Indicatie grondprijzen op de verschillende hiërarchische niveaus. (De prijzen gelden bij stadsdeel-, wijk- en buurtniveau voor een standaardwinkelunit, dat wil zeggen: circa 100 m² bvo).

Segment	grondprijs/m² bvo		
stadsdeelniveau	ƒ 2.500	à ƒ	10.000
wijkniveau	ƒ 1.200	à ƒ	5.000
buurtniveau	ƒ 750	à ƒ	1.500
grootschalige detailhandel	ƒ 900		
perifere detailhandel	ƒ 400	à ƒ	800

Hoofdstuk 8. Woningbouw.

8.1. Het kader.

8.1.1. De Amsterdamse woningvoorraad.

Grondprijzen zijn geen kostprijzen, maar marktprijzen. Sinds 1995 is de grondprijs voor marktsectorwoningen gekoppeld aan de (verwachte) verkoopprijs (vrij op naam) of beleg-gingswaarde van een woning. Uitgegaan wordt van de zoge-naamde residuele grondprijsberekening, waarbij de

grondprijs wordt uitgedrukt als percentage van de waarde van de woning. De prijs van de grond wordt bepaald door de volgende rekensom: verkoopprijs/beleggingswaarde woning minus bouwkosten (waarin inbegrepen een vergoeding voor risico en winst voor de ontwikkelaar) = grondprijs.
Voor de hoogte van de grondprijzen is de situatie op de Amsterdamse woningmarkt daarom van grote betekenis. Voor het bepalen van de prijzen op de nieuwbouwlocaties is echter eerst inzicht in het totale aanbod voor de woonconsumenten nodig.

Tabel 8.1. Opbouw van de Amsterdamse woningvoorraad per 1 januari 1996 naar eigendomssituatie.

Categorie	aantal woningen	% van totaal
eigenaar/bewoner	41.000	11
huur corporaties	196.000	55
huur particulieren	118.000	33
overig (gemeente, rijk, e.d.)	3.000	1
Totaal	358.000	100

Bron: Kerncijfers Bouwen en Wonen (Stedelijke Woningdienst Amsterdam, 1997).

Uit tabel 8.1 blijkt dat de Amsterdamse woningmarkt overwegend een huurmarkt is. Bovendien behoort het grootste deel van de voorraad (in totaal circa 60%) tot de zogeheten kernvoorraad. Dit zijn woningen die qua huurprijs bereikbaar en bedoeld zijn voor de aandachtsgroepen van het volkshuisvestingsbeleid (in het algemeen de lage inkomens). In het Amsterdamse programakkoord is vastgelegd dat voor de gehele Amsterdamse nieuwbouwproductie een verhouding van 30% sociale sector en 70% marktsector geldt. Hiermee wordt getracht enerzijds segregatie naar inkomen in bestaande wijken tegen te gaan en anderzijds menging van bevolkingscategorieën op grote inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties te bewerkstelligen.

Het specifieke karakter van de Amsterdamse woningvoorraad beïnvloedt op verschillende manieren de afzet van nieuwe marktsectorwoningen:

1.In de kernvoorraad woont een aanzienlijke groep "scheef": zij wonen gezien hun inkomen te goedkoop. Voor de afzetbaarheid van dure huurwoningen en van koopwoningen is dit een relevante potentiële doelgroep. Deze huishoudens zullen een afweging maken tussen hun huidige woongenot en woonlasten en de nieuwe situatie. Als de woning niet méér te bieden heeft in oppervlak en andere kwaliteiten, blijft men zitten waar men zit.
2.Een koopwoning is voor de meeste mensen met een modaal inkomen of hoger momenteel aantrekkelijker dan een huurwoning. De wens tot bezitsvorming, de lage stand van de hypotheekrente, de toegenomen mogelijkheden voor inbreng van een tweede inkomen bij het afsluiten van een hypotheek en de gunstige economische vooruitzichten in combinatie met de forse huurstijgingen van de afgelopen jaren zijn hiervan de oorzaak.

Dat betekent dat een toegenomen aantal huishoudens een koopwoning prefereert boven een huurwoning in de geliberaliseerde sector.
3.Door de beperkte voorraad koopwoningen zijn de v.o.n-prijzen (v.o.n.= vrij op naam) in Amsterdam erg hoog, ook in vergelijking met andere steden. De hoge prijzen leiden ertoe dat een deel van de doelgroep haar heil elders in de regio zoekt of blijft zitten waar ze zit. Met het huidige prijsniveau zal iemand die een woning zoekt van circa 100 m² in veel buurten binnen de ringweg al gauw ƒ 3000 v.o.n. per m² (of meer) moeten betalen: ƒ 300.000 ton. Hierdoor wordt een groot deel van de vraag niet bediend; de grootste vraag is immers gericht op het middensegment van de markt, te weten: woningen onder de ƒ 300.000 ton.
4.Amsterdam heeft weinig, in Nederland zo populaire, eengezinswoningen, ook in vergelijking met de rest van de regio. Ongeveer 10% van de totale woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Er zijn circa 15.000 eengezinskoopwoningen; dat is circa 4% van de voorraad. Voor een deel van de afzet van meergezins-woningen is er concurrentie met eengezinswoningen in de regio. Dit kan met name voor de buurten buiten de ringweg een belangrijke factor zijn.

8.1.2. De Vinex-taakstelling.

In het Uitvoeringsconvenant Vinex is vastgelegd dat in het ROA-gebied en Almere in de periode 1995-2005 ruim 100.000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Het Amsterdamse aandeel in deze Vinex-bouwopgave bedraagt circa 36.000 woningen. Daarnaast is er sprake van woningbouw ter vervanging van woningen die gesloopt worden. Voor de periode 1995-2005 is deze vervangings-behoefte in Amsterdam geraamd op gemiddeld 1000 woningen per jaar.
Om de woningbouwtaakstelling te realiseren, is geld nodig om locaties te verwerven en te ontwikkelen. Ondanks de relatief hoge grondprijzen voor de marktsector woningbouw moet er door de gemeente veel geld worden toegelegd op de gebiedsontwikkeling. Voor nagenoeg alle woningbouw-locaties, met name voor functiewijzigings- en vervangings-locaties, worden tekorten in de grondexploitaties voorzien. Ook voor de uitbreidingsgebieden (De Aker en IJburg) zijn de tekorten in de grondexploitatie aanzienlijk. Zo moet voor IJburg worden voorzien in een geschat tekort van 550 miljoen gulden. Alleen voor inbreidingslocaties wordt per saldo een evenwichtige grondexploitatie gehaald.
De opbrengsten uit de marktsector (70% van het totaal) zijn daarom van groot belang voor de financiële haalbaarheid van de Vinex-taakstelling.

8.2. Ontwikkelingen in de marktsector.

8.2.1. Koopsector in het algemeen.

De woningprijzen zijn in 1996 en de eerste helft van 1997 opnieuw fors gestegen. Dit is het logisch gevolg van een grote vraag bij een krap aanbod.
Voor een goed overzicht van de markt moet gekeken worden

naar de verhouding tussen nieuwbouwaanbod en de aanbod in de bestaande bouw. Van de voorraad van 40.000 koopwoningen, komen er jaarlijks zo'n 4000 op de markt. Daarnaast worden er gemiddeld 3000 koopwoningen per jaar aan de voorraad toegevoegd. De nieuwbouw speelt dus een prominente rol in het voldoen van de vraag naar koopwoningen in Amsterdam.
Momenteel wordt er door de Stedelijke Woningdienst Amsterdam onderzocht onder welke voorwaarden het verkopen van een deel van de sociale huurwoningen kan gebeuren. Indien de politiek op grond van deze en andere onderzoeken zou besluiten om corporaties meer dan tot op heden het geval is toe te staan c.q. te stimuleren een deel van hun bezit te verkopen, zou er een relatief groter aanbod (goedkope) koopwoningen op de markt komen. Dit naast het reguliere proces van "uitponding" van huurcomplexen door particuliere beleggers.
Afhankelijk van de gekozen optie voor verkoop van delen van de bestaande huurwoningenvoorraad en onder de veronderstelling dat het "30-70-beleid" zal blijven bestaan, zal de Amsterdamse koopwoningvoorraad langzaam maar zeker toenemen. De voorraad zal dan in 2005 voor minimaal 16% en maximaal 20% uit koopwoningen bestaan. In vergelijking met andere grote steden is het aandeel koopwoningen dan nog steeds beperkt.

8.2.2. Nieuwbouw.

In 1996 zijn ruim 2900 nieuwe marktsectorwoningen afgezet, waarvan 85% meergezinswoningen en ruim 75% een vrije-sectorwoningen (verkoopprijs boven ƒ 10.000 v.o.n.). Tabel 8.2 geeft de ontwikkelingen op dit punt vanaf 1992 weer.

Tabel 8.2. Verkochte en verhuurde nieuwe marktsectorwoningen (dus exclusief sociale koop) in Amsterdam.

aantal	% meergezins-woning
1992	1.500	70%
1993	2.350	53%
1994	2.400	63%
1995	1.500	76%
1996	2.900	85%

Bon: Stedelijke Woningdienst Amsterdam.

In 1996 zijn de meeste marktsectorwoningen afgezet van de afgelopen vijf jaar. Ten opzichte van 1995 is er zelfs sprake van een verdubbeling. Dit houdt direct verband met het veel grotere aanbod. De eerste maanden van 1997 laten een aanhoudend hoog afzetniveau zien.
Met name in de duurdere vrije sector zijn in 1996 veel meer woningen afgezet dan in 1995. Echter, in absolute termen zijn er ook veel meer middensegmentwoningen afgezet (meergezinswoningen tot ƒ 250.000 en eengezinswoningen tot ƒ 300.000).
Naast een stijging van het aantal verkochte of verhuurde woningen is er voor veel woongebieden ook een aanzienlijke stijging van de v.o.n-prijzen/m²-gbo gerealiseerd. Deze prijs geeft aan dat de populariteit van deze gebieden stijgt. In het

oostelijk havengebied, de tuinsteden en de vooroorlogse wijken is een woning per m²-gbo zo'n 10 à 15% duurder geworden ten opzichte van 1995.
Hoewel te constateren is dat de resultaten voor 1996 zeer goed zijn, is ook te constateren dat er kansen blijven liggen. Met name in het middensegment moeten veel meer woningen af te zetten zijn, dan thans gebeurt. Het middensegment dreigt vooralsnog uit het aanbod te verdwijnen, waardoor enerzijds de productiedoelstelling in gevaar komt en anderzijds een belangrijke doelgroep niet wordt bediend. Het systeem van grondprijsbepaling heeft op zich geen invloed op de mate waarin woningen in het middensegment worden gebouwd. Om het middensegment te bedienen, zullen er woningen met een daarop toegesneden prijs/kwaliteit-verhouding moeten worden ontwikkeld op de locaties die dat qua marktpotentie mogelijk maken. Zo zijn er locaties waar nog relatief ruime woningen in het middensegment zijn te realiseren: in de tuinsteden kunnen een appartement tot 90 à 100 m² gbo (prijssegment tot ƒ 250.000) en een eengezins-woning tot 110 m² gbo (prijssegment tot ƒ 300.000) nog tot het middensegment behoren. Er zijn echter steeds meer locaties waar het middensegment alleen nog maar met kleine woningen kan worden bediend: in De Pijp is een appartement in het middensegment maximaal 80 m² gbo groot en in Watergraafsmeer is een eengezinswoning maximaal 100 m² gbo groot. Een grondprijsaanpassing die niet aansluit bij deze ontwikkeling op de markt, zou leiden tot ongewenste speculatie- en doorverkooppraktijken. Een alternatief is het creëren van extra aanbod in het middensegment door de verkoop van (sociale) huurwoningen. Daarnaast is de Stuurgroep Woningbouw thans bezig om voor de grote projecten (>250 woningen) een procedure op te zetten die ervoor moet zorgen dat het middensegment in deze projecten zo goed mogelijk wordt bediend.

8.2.3. Marktsectorhuurwoningen.

Huurwoningen verschillen wezenlijk van koopwoningen. Dit geldt zowel voor de vraag- als voor de aanbodzijde. De vraagzijde voor marktsector-huurwoningen (vanaf circa ƒ 900) wordt net als bij de koopwoningen gevormd door mensen met een bovenmodaal inkomen.
Onder de huidige omstandigheden zullen mensen om diverse redenen huren in plaats van kopen:
-men woont slechts tijdelijk in Amsterdam;
-men is van huis uit niet gewend om te kopen of heeft daar principiële problemen mee;
-men vindt dat een eigen huis te veel verplichtingen en zorgen met zich brengt;
-men heeft wel voldoende inkomen, maar geen vast contract en kan daardoor geen hypotheek krijgen;
-men wacht op een stabilisering van de huidige, soms hectische koopwoningmarkt.

Net als bij de kantoren en winkels is bij marktsector-huurwoningen niet de korte, maar de lange termijn van invloed op de prijsvorming van de huurprijzen. Beleggers bepalen het rendement aan de hand van de huurprijsstelling in combinatie met een verwachte restwaarde die wordt ontvangen door verkoop van de woningen na een exploitatie-

periode van 10 tot 20 jaar. Huurprijzen in de (geliberaliseerde) huurmarkt zijn de afgelopen jaren met zo¦n 3 à 4% gestegen.
In de koopwoningmarkt is deze lange-termijnvisie niet aanwezig en worden v.o.n.-prijzen "per dag" bepaald. De laatste drie jaar zijn de verkoopprijzen op de nieuwbouw-woningmarkt (5 tot 15% per jaar) stevig gestegen.
Vooralsnog is er geen einde in zicht voor de prijs-ontwikkeling op de sterke koopmarkt. Doordat het zo aantrekkelijk is om thans te kopen in plaats van te huren, is het voor beleggers minder aantrekkelijk om huurprojecten te realiseren. Dit blijkt ook uit het lage aantal nieuwbouw-initiatieven dat ontplooid wordt voor de duurdere huursector.
De huurprojecten die in 1996 en 1997 op de markt zijn gekomen, zijn over het algemeen gerealiseerd op plekken waar ook koopwoningen zijn aangeboden. Het betreft de volgende locaties: De Omval, Java-eiland, Nieuw-Geinwijk, Lambertus Zijlplein en het Gelderlandplein. Projecten met zowel koop als huur kenden een zeer snelle afzet van de koopwoningen en een wat minder snelle, maar wel goede, afzet voor huurwoningen. Uitzondering vormen de extreem dure huurwoningen op een deel van het Gelderlandplein (tot ƒ 6000 huur per maand).
Voor deze locaties is geanalyseerd, of er een afwijking is in marktwaarde tussen koop- en huurwoningen. De beleggingswaarde van huurwoningen is berekend aan de hand van de BAR-methode (Bruto Aanvangs Rendement). Uitkomst van deze vergelijking is dat de beleggingswaarde van huurwoningen achterblijft bij de waarde van vergelijkbare koopwoningen. Deze tweedeling in prijsontwikkeling komt overigens overeen met de verschillen in investerings-strategieën tussen enerzijds beleggers en anderzijds ontwikkelaars en aannemers.

8.3. Grondprijsbeleid 1998 voor markt-sectorwoningen.

8.3.1. Koopwoningen in het algemeen.

Op basis van de afgelopen jaren gerealiseerde grondtransac-ties kan worden geconcludeerd dat de gehanteerde grond-prijzen hoog, maar haalbaar zijn. De prijsontwikkeling in de markt heeft hieraan bijgedragen, omdat de opbrengsten van woningen veel sterker zijn gestegen dan de bouwkosten, welke meer in de pas liepen met de inflatie.
De economische groei, de positieve inkomensontwikkeling, de lage stand van de hypotheekrente en de verruimde inko-mensnormen voor hypotheekverstrekking zijn belangrijke factoren voor de hoge vraag naar koopwoningen. Er zijn geen indicaties dat deze factoren op korte termijn een forse kentering zullen doormaken. Verwacht wordt dan ook dat de vraag naar koopwoningen op een hoog niveau blijft.
Het is ook de verwachting dat de Amsterdamse Vinex-productie in de marktsector afzetbaar is. Afhankelijk van het gekozen economische scenario kunnen er jaarlijks 3850 tot 5250 nieuwe woningen worden afgezet, waarvan het merendeel in de prijsklassen tot ƒ 300.000. Ook in het prijssegment daarboven is sprake van een aanzienlijke vraag. Wel is in dit segment de prijs/kwaliteitverhouding van de aangeboden woningen extra gevoelig voor concurrentie. Van

de 3850 tot 5250 afzetbaar geachte marktsectorwoningen zijn er 1250 laagbouwwoningen. De werkelijke vraag naar laagbouwwoningen in Amsterdam is groter dan deze 1250 woningen. Een analyse van het aanbod van beschikbare nieuwbouwlocaties leert echter dat Amsterdam gemiddeld niet meer dan 1250 nieuwe eengezinswoningen in de markt-sector kan aanbieden. Deze vraag naar eengezinswoningen vloeit gedeeltelijk af naar de regio en wordt gedeeltelijk omgezet in vraag naar gestapelde woningen.
Tegen deze achtergrond zijn twee nieuwe tabellen nodig voor locaties met eengezinswoningen met de hoogste marktpotentie. Thans wordt in de markt voor eengezinswoningen regelmatig een v.o.n.-prijs van ƒ 3500 of meer per m² gbo gehaald, terwijl de grondprijstabellen in de Handleiding 1997 een top kennen van ƒ 3000 per m² gbo als v.o.n.-prijs. De voorgestelde aanpassingen betekenen voor eengezinslocaties met de hoogste marktpotentie, zowel in absolute als relatieve zin, een hogere grondprijs. De nieuwe tabellen zullen met name in Buitenveldert, Zuid en Watergraafsmeer worden toegepast. De tot nu toe laagste tabel voor eengezinswoningen (v.o.n.-prijs van ƒ 2000 per m²) komt te vervallen.
Grondprijzen worden berekend op basis van het percentage van de verkoopprijs v.o.n. van een woning. De stijging in verkoopprijzen van het afgelopen jaar leidt daarmee automatisch tot een stijging van de grondprijzen. De stijging van 10 à 15% in de verkoopprijzen van het afgelopen jaar betekent dat de grondprijzen voor 1998 zo¦n 10 à 25% hoger zullen zijn dan in 1997. Het stijgingspercentage voor de grondprijs is over het algemeen hoger dan dat van de verkoopprijzen, omdat de bouwkosten veel minder hard stijgen (het afgelopen jaar met circa 2,5%) dan de verkoopprijzen. Daardoor neemt het aandeel voor de grond toe naarmate een locatie een hogere marktpotentie krijgt. Voor de grondprijzen 1998 betekent dit dat alle stadsdelen en grootstedelijke projecten gemiddeld een tabel hoger ingeschaald zullen worden dan in de grondprijzen 1997.

8.3.2. Meergezinswoningen (koop).

Tabel 8.3 geeft een beeld van de relatie tussen verkoop-prijzen van woningen en grondprijzen. In deze tabel is uitgegaan van een voor Amsterdam gemiddelde verhouding tussen verkoopprijzen, bouwkosten, woning- c.q. kavelgrootte en projectgrootte.

Tabel 8.3. Indicatie verkoopprijzen en grondprijzen meergezinswoningen marktsector Amsterdam (in guldens per m² en in percentage van de vrij-op-naamprijs).

tabel: zie papieren versie.

* Verkoopprijzen per m² gbo vrij-op-naam, exclusief parkeren.
* Grondprijzen per m² gbo, exclusief BTW en afkoop.

De genoemde prijzen zijn nadrukkelijk richtprijzen; in de grondprijsonderhandelingen zullen projectspecifieke elementen worden betrokken, waardoor enige marge mogelijk is (bijvoorbeeld gouden randen). Met behulp van de in

hoofdstuk 4 genoemde afkoopfactor 14,018 kan de afkoopsom voor 50 jaar worden berekend. De BTW wordt betaald over de grondwaarde (en niet over de afkoopsom).

Binnenstad, Zuid en Buitenveldert.

De tabel laat zien dat de binnenstad, Zuid en Buitenveldert de duurste stadsdelen zijn. Gemiddeld liggen de prijzen daar boven de ƒ 3500 per m². Op toplocaties worden prijzen ver daarboven gerealiseerd. In deze stadsdelen is vaak sprake van projectontwikkeling op kleine schaal, op grond die geen gemeentelijk eigendom is. Verreweg de belangrijkste nieuwbouwlocatie op gemeentegrond is het Olympisch-Stadionterrein (800 woningen). Voor een groot deel van het Olympisch Stadion zullen de grondprijzen voornamelijk gebaseerd zijn op het arrangement dat is gesloten met het Sociaal Fonds voor de Bouwnijverheid (SFB). Deze prijzen zijn aanmerkelijk lager dan de reguliere grondprijzen. Grondprijzen in deze stadsdelen bedragen ƒ 770 tot en met ƒ 2000 per m² gbo.

Rivierenbuurt en Watergraafsmeer.

In de prijsklasse daaronder bevinden zich de Rivierenbuurt en de Watergraafsmeer, stadsdelen met een hoge status en veel belangstelling vanuit de markt. In de Watergraafsmeer is het afgelopen jaar de ontwikkeling van woningen op de locatie Omval in het absolute topsegment van de markt (v.o.n.-prijzen tot boven de ƒ 5000/m²) afgerond. De belangrijkste nieuwe locatie op grond in gemeentelijk eigendom is het Ajax-terrein in de Watergraafsmeer, waar begin 1998 met de bouw van circa 700 woningen zal worden begonnen. In de Rivierenbuurt vindt de komende jaren nieuwbouw plaats op de locaties Peelstraat (dure huurwoningen voor ouderen), Meerhuizenplein en omgeving en Kennedystrook (bij het De Mirandabad). De grondprijzen zullen voor de appartementen bewegen tussen de ƒ 600 en ƒ 1000 per m² gbo.

IJ-oevers.

Op de IJ-oevers zal, aansluitend op het oostelijk havengebied en de binnenstad, met woningbouw worden gestart op de Oostelijke Handelskade (minimaal 850 woningen). Later zullen op het Westerdokseiland nog eens 900 woningen worden gerealiseerd. Tevens worden 900 woningen in de Houthavens voorzien. Door de ligging nabij de binnenstad en aan het water hebben al deze locaties een hoog marktpotentieel en zullen de prijzen aansluiten bij de onderkant van het prijsniveau dat in de binnenstad wordt gerealiseerd. Het genormeerde grondprijsniveau per m² gbo varieert tussen ƒ 600 en ƒ 1000. Afwijkingen zijn echter mogelijk doordat hier sprake is van grootschalige gebiedsontwikkeling (zie paragraaf 8.6).

Oostelijk havengebied.

In het oostelijk havengebied liggen de gemiddelde verkoopprijzen per m² gbo op circa ƒ 3000 per m², met uitschieters naar beneden en boven. In 1996 zijn in dit gebied 800, voornamelijk dure, woningen afgezet (koop en huur);

een goed resultaat. Voor 1998 wordt verwacht dat er in het oostelijk havengebied meer woningen aangeboden kunnen worden in het middensegment door de ontwikkeling op de Rietlanden. Daarnaast zullen met name op Borneo en Sporenburg nog woningen worden aangeboden. Na 1998 worden er geen substantiële hoeveelheden woningen meer verwacht in het oostelijk havengebied. Het grondprijsniveau per m² gbo varieert tussen ƒ 525 en ƒ 800.

De Pijp, Oud-West en Westerpark.

In dit gedeelte van de 19de-eeuwse gordel is in 1996 en 1997 een sterke stijging van de v.o.n.-prijzen/m²-gbo gerealiseerd (10-15%). Ook schuift de absolute verkoopprijs grens in de vrije sector steeds verder op (tot ƒ 350.000 à ƒ 400.000 wordt goed verkocht). Belangrijkste oorzaak is de nabijheid van het stadsdeel Zuid en de binnenstad, waar woningen onder de ƒ 400.000 een schaars goed beginnen te worden.
Op de beste locaties in De Pijp, Oud-West en Westerpark worden prijzen boven de ƒ 3500 per m2 gerealiseerd. In veel gevallen gaat het om sloop/nieuwbouw; de ruimte voor inbreiding is beperkt. Gemiddeld genomen bevinden de prijzen zich in de range tussen de ƒ 2750 en de ƒ 3500. Het grondprijsniveau per m² gbo varieert tussen ƒ 525 en ƒ 800.

Oost, Zeeburg, Bos en Lommer en De Baarsjes.

Bij deze stadsdelen is een proces van upgrading aan de gang. In 1996 is er vooral in het stadsdeel Oost en in mindere mate in het stadsdeel Zeeburg sprake van een aanzienlijke stijging van de v.o.n.-prijzen/m²-gbo. Gemiddeld genomen bevinden de prijzen zich in de range tussen de ƒ 2250 en de ƒ 3000. De grondprijzen liggen tussen de ƒ 350 en ƒ 600 per meter.

Tuinsteden, exclusief Zuidoost.

In de tuinsteden worden veel appartementen aangeboden die veelal tot het middensegment behoren. Bij de herstructurering van een aantal stadsdeelcentra worden echter ook appartementen verkocht tot circa ƒ 350.000. De verkoopprijzen/m²-gbo liggen tussen ƒ 2500 en ƒ 3000. De bijbehorende grondprijzen variëren van ƒ 450 - ƒ 550/m²-gbo. Voor een aantal locaties is sprake van grootschalige gebiedsontwikkeling, waardoor de grondprijzen kunnen afwijken van voormelde bandbreedte.

IJburg en eiland Zeeburg.

De grootste nieuwbouw locatie van Amsterdam is IJburg. Vanaf 1999 wordt hier gebouwd, waarbij onder het motto ¦buiten wonen in de stad¦ een compacte nieuwbouwwijk wordt gerealiseerd. Op het eiland Zeeburg zullen woningen in hetzelfde marktsegment en met een vergelijkbaar woonmilieu worden aangeboden.
Qua prijsstelling worden de appartementen gepositioneerd in het middensegment van de markt, met gemiddelde verkoopprijzen tussen de ƒ 2750 en ƒ 3250/m² gbo. De grondprijzen bedragen respectievelijk ƒ 525 en ƒ 700 per m² gbo. Daar hier sprake is van grootschalige gebiedsontwikkeling, kunnen grondprijzen afwijken van voormelde bandbreedte.

Zuidoost.

Het aantal nieuwe appartementen dat de komende jaren in Zuidoost op de markt komt, zal beperkt zijn, met uitzondering van de geplande herpositionering van een deel van de bestaande flatcomplexen. In het kader van de vernieuwingsoperatie Bijlmermeer worden verder voornamelijk meergezinswoningen vervangen door eengezinswoningen.
Toch zal hier ook een aantal nieuwbouw appartementen worden ontwikkeld, voornamelijk in de gesubsidieerde koopsfeer. Verkoopprijzen liggen rond de ƒ 2000 à ƒ 2500 per m² gbo, grondprijzen tussen ƒ 280 en ƒ 465 per m² gbo.
De vernieuwingsoperatie Bijlmermeer betreft een herontwikkeling van een groot gebied. Door specifieke voorwaarden in de plannen kunnen grondprijzen afwijken van de genormeerde grondprijzen.

8.3.3. Eengezinskoopwoningen.

In tabel 8.4 zijn de prijzen voor de eengezinswoningen weergegeven. In Amsterdam worden er slechts in een aantal stadsdelen nieuwe eengezinswoningen gerealiseerd. Gezien de grote schaarste liggen de prijzen absoluut en relatief op een hoog niveau.
Daar een gemiddelde eengezinswoning vaak groter is dan een appartement, liggen de absolute prijzen op een hoger niveau. De grondprijzen zijn per m² ook hoger, omdat de bouwkosten van een eengezinswoning relatief lager zijn dan die van een

Tabel 8.4. Indicatie verkoopprijzen en grondprijzen eengezinswoningen marktsector Amsterdam (in guldens per m² en in percentage van de vrij-op-naamprijs).

tabel: zie papieren versie.

* Verkoopprijzen per m² gbo/m² kavel vrij-op-naam.
* Grondprijzen per m² gbo, exclusief BTW en afkoop.

appartement. Met name in de duurdere segmenten van de markt voor eengezinswoningen wordt een hoge prijs voor de schaarse ruimte betaald. De genoemde grondprijzen zijn van toepassing op woningen met een verhouding woonoppervlak/kaveloppervlak tussen de 0,8 en 1,2. Indien dit verhoudingsgetal anders is, wijken de grondprijzen van de genoemde bandbreedte (zie paragraaf 8.5).
Op veel van de locaties voor eengezinswoningen is sprake van grootschalige gebiedsontwikkeling. Daardoor kan er dus reden zijn om af te wijken van de genormeerde grondprijzen.

Buitenveldert en de Watergraafsmeer.

Van de locaties waar nog nieuwe eengezinswoningen kunnen worden gebouwd, behoren Buitenveldert en de Watergraafsmeer tot het topsegment in de markt. Prijzen boven de ƒ 3000 zijn geen uitzondering. In deze prijzen voorzag het genormeerde stelsel van grondprijzen tot nu toe nog niet, voor deze locaties. Voor 1998 zijn er een twee nieuwe grondprijstabellen ontwikkeld voor deze locaties met een grondaandeel van meer dan 30% van de v.o.n.-prijs. Het

grootste project in dit segment is Park De Meer (het voormalige Ajax-terrein). Naast de genoemde stadsdelen zullen veel van de kleine locaties waar eengezinswoningen worden gebouwd, verkoopprijzen boven de ƒ 3000/m²-gbo krijgen.

Westelijke tuinsteden en Amsterdam-Noord.

In de westelijke tuinsteden en in Amsterdam-Noord is ruimte voor de nodige uitbreiding van de woningvoorraad. Prijzen liggen daar tussen de ƒ 2500 en ƒ 3500, waarbij de hogere prijzen gelden voor de beste locaties of locatie-onderdelen. In ontwikkeling zijn momenteel De Aker, de noordzijde van het Slotermeer, de tweede fase van de Oostoever en de Centrale Zone Noord (Jeugdland). Belangrijkste locatie voor de nabije toekomst is de Bongerd in stadsdeel Amsterdam-Noord.

IJburg.

IJburg zal naar verwachting voor het grootste gedeelte in hetzelfde prijssegment vallen als de woningen in De Aker. Voor IJburg is de concurrentie met de eengezinswoningen in de regio van belang. De openbaar-vervoerverbinding die IJburg krijgt met het centrum van de stad en het woonmilieu aan het water kunnen voordelen zijn ten opzichte van de concurrentie. De prijzen voor IJburg liggen boven de in de tabel aangegeven range.

Zuidoost.

Het succes van de vernieuwingsoperatie van de Bijlmermeer spiegelt zich af in de verkoopresultaten en prijsontwikkeling van de woningen. Na de succesvolle verkoop van de woningen op de locatie Gulden Kruis en het vervolgproject Nieuw Geinwijk worden thans de projecten Gerenstein en Vogeltjeswei wat hoger in de markt gezet (een deel van de woningen wordt aangeboden voor meer dan ƒ 300.000).
De woningen in dit gebied zullen grotendeels in het middensegment van de markt worden gepositioneerd. Hoewel Zuidoost bij uitstek nog een lokale markt is, neemt de belangstelling van woningzoekenden, afkomstig van buiten het stadsdeel, toe. Het prijsniveau stijgt door deze ontwikkeling; gemiddeld schommelen de m²-prijzen tussen de ƒ 2250 (grondprijs circa ƒ 520) en ƒ 2500 (grondprijs ƒ 650).

8.3.4. Huurwoningen in de marktsector.

Door het eerder geanalyseerde verschil in ontwikkeling tussen de huurmarkt en de koopmarkt ontstaat er een verschil in waarde van een koopwoning en een huurwoning bij eenzelfde kwaliteit en oppervlakte. Door de blijvend sterke kopersmarkt hebben huurwoningen thans een lagere marktwaarde dan koopwoningen. Uitgaande van de residuele benadering van grondprijzen zullen dus ook de grondprijzen voor huurwoningen minder kunnen stijgen dan de grondprijzen voor koopwoningen.
In het kader van de stedelijke woningbouwopgave en een gedifferentieerd nieuwbouwaanbod zijn vrije-sector-huurwoningen van grote betekenis. In een periode dat de

afzet van koopwoningen minder gunstig zou verlopen dan thans het geval is, kunnen de dure huurwoningen als het ware een basis leggen voor een toch nog redelijk omvangrijk bouwprogramma.
Tegen deze achtergrond zal in het grondprijsbeleid voor 1998 een onderscheid worden gemaakt tussen grondprijzen voor marktsectorhuurwoningen en -koopwoningen. Dit wordt bewerkstelligd door de grondprijzen van alle marktsector huurwoningen afhankelijk te maken van de beleggingswaarde en niet van de vergelijkbare v.o.n.-prijs, zoals tot op heden het geval is. In de Handleiding Grondprijsbepaling 1998 zal hieraan uitwerking worden gegeven. Globaal zullen de grondprijzen voor marktsectorhuurwoningen 5 à 10% lager zijn dan de grondprijzen voor vergelijkbare koopwoningen.
Bij ongesplitste complexen van huurwoningen ligt de waarde, en daarmee de grondprijs, mogelijk nog verder onder die van vergelijkbare koopwoningen, een fenomeen waarmee overigens in het grondprijsbeleid tot nu toe al wel rekening werd gehouden.
Het toerekenen van lagere grondprijs moet uiteraard wel gekoppeld zijn aan afspraken met de betrokken marktpartijen over het niet binnen 10 of 15 jaar uitponden van de desbetreffende huurwoningen. In de erfpachtcontracten moet dit via een bestemmingsregulering tot uitdrukking worden gebracht.
Voor 1999 zal opnieuw bekeken moeten worden, of er sprake is van een dergelijk verschil in marktwaarde met eventuele consequenties voor de grondprijs.

8.4. Verevening binnen de vastgoed exploitatie.

Verevening is het mechanisme waarbij het surplus dat ontstaat bij het ene onderdeel van een vastgoedexploitatie, wordt gebruikt om een tekort in een ander onderdeel van dezelfde exploitatie te dekken. Verevening blijkt vaak noodzakelijk te zijn. Het wordt bestuurlijk toegestaan. Desalniettemin geschiedt de verevening thans erg impliciet. Dat wil zeggen dat de geldstromen binnen een vastgoed-exploitatie niet zichtbaar worden gemaakt.
De verevening leidt ertoe dat de grondprijzen voor marktsectorwoningen onder druk komen te staan. Dit kan ertoe leiden dat de grondexploitatie minder opbrengsten genereert dan geraamd is bij het vaststellen daarvan, waar-door er minder geld beschikbaar komt voor de grond-productie.
Verevening leidt er tevens toe dat de verkoopprijzen een opwaartse druk ondervinden. Dat laatste levert in de huidige marktsituatie geen problemen op, maar op langere termijn kunnen er wel degelijk afzetrisico|s ontstaan of kan de prijs-kwaliteitverhouding van de aangeboden woningen er onder gaan leiden. Tevens wordt het steeds lastiger om woningen in het middensegment te realiseren.
Binnen het Amsterdamse grondprijsbeleid wordt geen rekening gehouden met verevening binnen projecten. Doordat de grondprijs residueel wordt vastgesteld (marktwaarde minus bouwkosten is grondwaarde), biedt deze in principe geen ruimte voor verevening.
Verevening binnen de vastgoedexploitatie zonder een extra gemeentelijke bijdrage blijkt thans met name bij projecten met zowel meergezins- als eengezinswoningen wel mogelijk.

Dit is gebleken na analyses van De Aker, Park De Meer en Oostoever. Belangrijkste oorzaak is dat de grondprijzen voor de eengezinswoningen te laag vastgesteld waren. Het vastgestelde grondaandeel is achtergebleven bij de marktontwikkelingen voor eengezinswoningen. Hiervoor is dan ook al voorgesteld om de grondaandelen voor de eengezinswoningen te verhogen.

Optredende tekorten binnen onderdelen van de vastgoedexploitatie ontstaan vaak door volkshuisvestelijke, zwaardere milieu-technnische en extra stedenbouwkundige of architectonische randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden verhogen de kwaliteit van een plan. Daarmee worden soms de opbrengstmogelijkheden voor de marktsector vergroot. Daartegenover staat echter dat de gemeentelijke voorwaarden ook extra investeringen in met name het vastgoed vergen. De aan een plan gestelde voorwaarden kunnen ertoe leiden dat een gemeentelijke bijdrage nodig is om de vastgoedexploitatie sluitend te maken.
Deze gemeentelijke bijdrage kan pas duidelijk in beeld worden gebracht indien een project zowel op kosten als op opbrengsten wordt geanalyseerd. Thans is er nog geen standaardwerkwijze om in deze gemeentelijke bijdrage te voorzien en is nadere uitwerking hiervan gewenst.

8.5. Optimalisering grondgebruik.

De discussie hoe optimaal kan worden omgegaan met de schaarse grond in Amsterdam, is altijd actueel. Sinds begin 1997 wordt er echter vanuit de gemeente systematisch en gemeentebreed aandacht aan dit thema geschonken. Dat houdt in dat ook wordt gekeken in hoeverre de grondprijzen van invloed zijn op het proces om tot optimalisering te komen. Vanuit het grondprijsbeleid kan een stimulans voor bouwen in een hogere dichtheid worden gegeven door:
-op locaties die aan bepaalde criteria voldoen (bepaalde omvang, grotendeels woningbouw, ontbreken van infrastructurele complicaties) de grondprijs als lump-sum af te spreken met een marktpartij. Deze grondprijs is gebaseerd op een bepaalde woningdichtheid die door de gemeente als optimaal wordt gezien. Indien de marktpartij een plan verder weet te ontwikkelen en daarbij meer woningen weet te realiseren, wordt voorgesteld om de lump-sum niet meer aan te passen. Dit betekent dat er geen grondprijs voor de extra woningen wordt gevraagd, zodat de gemiddelde grondprijs per woning in het desbetreffende plan lager uitkomt.
Daarbij verdient de wijze waarop mogelijk extra kosten voor de openbare ruimte worden verdisconteerd, de relatie met het erfpachtcontract en de juridische vormgeving nog aandacht. Deze kunnen de haalbaarheid van dit voorstel in de weg staan. Hierover zal apart worden gerapporteerd;
-bij eengezinswoningen een gunstige verhouding tussen vloeroppervlak en kaveloppervlak verder te stimuleren. Daarbij kan het huidige systeem waarbij korting wordt gegeven voor eengezinswoningen met een floor-space-index (fsi) hoger dan 1,2 en een ¦boete¦ bij een fsi lager dan 0,8, nader worden uitgewerkt. Zo zal de

grondprijs per m² bij een grote woning op een kleine kavel lager zijn dan de grondprijs voor een kleine woningen op een grote kavel. In de Handleiding Grondprijsbepaling 1998 komen wij hierop terug. Daarbij zullen wij overigens nagaan, of door een dergelijke regeling bepaalde bijzondere woningtypen niet buiten de boot vallen;
-op locaties met een beperkte marktpotentie voor gestapelde woningbouw, zoals de tuinsteden, rekening te houden met de bouwkosten van woontorens waar geen evenredige verkoopopbrengsten tegenover staan. Ook dit zullen wij in de Handleiding Grondprijsbepaling 1998 nader uitwerken;
-voor de zogeheten oplaagprojecten in de sociale huursector lopen thans enige experimenten, waarbij in overleg met de Stedelijke Woningdienst Amsterdam zoveel mogelijk financiële en grondprijstechnische obstakels worden geslecht;
-in dit kader zijn ook de regelingen voor wijzigingen in of uitbreidingen op bestaande erfpachtrechten van belang;
-tenslotte is er een duidelijke relatie met gebouwde parkeervoorzieningen. Verhogen van de dichtheid en verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte betekent vaak dat gekozen moet worden voor gebouwd parkeren. In hoofdstuk 10 wordt hieraan apart aandacht geschonken.

8.6. Grootschalige gebiedsontwikkeling.

Voor alle woningbouwprojecten in Amsterdam worden de grondprijzen via een normatief stelsel aangegeven. In dit normatieve stelsel van grondprijzen is rekening gehouden met bouwtechnische voorwaarden (waaronder het Bouwbesluit, de Energie Prestatie Norm, het Amsterdamse niveau voor aansluitkosten en een standaardpakket voor Duurzaam Bouwen) en een zekere architecto-nische kwaliteit.
Er is echter ook een aantal zaken niet in dit stelsel opgenomen. Hierbij moet aan het volgende worden gedacht: gebouwde parkeervoorzieningen, vereveningsbijdrage voor bijvoorbeeld de sociale sector, extra milieu- of dubomaatregelen, dichtheidsverhogende maatregelen als stedelijke woonvormen op niet-stedelijke locaties, experimentele woningtypen, geluidswerende maatregelen en functiemenging.

Het is gebleken dat er ten aanzien van de systematiek van grondprijsbepaling bij projecten een tweedeling is te maken op basis van de omvang van de locatie.
Enerzijds zijn er de kleine, meestal vervangingslocaties. Er is voor dit soort locaties sprake van een standaardsloop/nieuwbouw aanpak waarbij weinig extra randvoorwaarden worden gesteld. Meestal gaat het om meergezinswoningen die vrijwel uitsluitend in de marktsector worden gerealiseerd. Parkeren wordt op maaiveld opgelost en er zijn meestal geen extra milieu-eisen of stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. Uit onderzoek blijkt dat de grondprijzen voor dit soort projecten vaak zonder problemen worden gerealiseerd. Grondprijzen kunnen normatief worden opgesteld.

Anderzijds zijn er de grote bouwvlekken op de inbreidings- en functiewijzigingslocaties. Op deze locaties wordt meestal zowel in de sociale sector, als in het middensegment en in de vrije sector gebouwd. Hierbij wordt meestal als rand-voorwaarde meegegeven dat een gedeelte van de sociale sector bestemd moet zijn voor grote gezinnen. Om een gewenste hoge dichtheid te bereiken, worden er gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd en worden er alternatieve woonconcepten ontwikkeld (zoals torens, patio's, beneden-bovenwoningen). Daarnaast wordt op dit soort locaties vaak extra aandacht besteed aan milieumaatregelen. Deze extra randvoorwaarden resulteren in hogere bouwkosten en in het algemeen tot het onder druk komen te staan van de grondprijzen.
De uiteindelijke gevolgen voor de grondprijzen en daarmee voor het resultaat in de grondexploitatie hangen in hoge mate af van de keuze van het plan met de daarin opgenomen volkshuisvestelijke, milieutechnische en stedenbouwkundige of architectonische randvoorwaarden. Veelal zijn gemeentelijk bijdragen noodzakelijk in de vastgoed-exploitatie, maar deze worden pas berekend nadat een stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) is vastgesteld. Daarmee wordt geen heldere afweging gemaakt tussen verschillende uitgangspunten en de financiële consequenties daarvan voor de gemeente.
Het is daarom mogelijk om voor de grotere en gecompliceerde woningbouwprojecten in Amsterdam van de reguliere genormeerde grondprijzensystematiek af te wijken. Dit zal echter alleen kunnen op basis van een uitgebreide analyse van de vastgoed- en grondexploitatie en met bestuurlijke goedkeuring. Deze analyse kan dan in de vorm van een bijlage worden toegevoegd aan de centraal-stedelijke toetsing van het fase-2- en/of fase-3-product van een ruimtelijk plan. Deze analyse zal licht werpen op de financiële consequenties van de keuze voor een bepaald plan voor zowel de grond- als de vastgoedexploitatie. De consequenties worden inzichtelijk als een reëel inzicht in de bouwkosten wordt verkregen in combinatie met marktconforme v.o.n.-prijzen. Tevens wordt dan inzichtelijk welke kosten aan de gemeente en welke kosten aan de markt-partijen (inclusief corporaties) kunnen worden toegerekend. Op basis daarvan kan dan in het fase-2- of fase-3-besluit al financiële ruimte worden gereserveerd om de extra kwaliteitseisen te bekostigen.
De volgende locaties worden voor de komende jaren beschouwd als grote bouwlocaties:
IJ-oevers, Polderweggebied, eiland Zeeburg, IJburg, Bos en Lommerplein, Olympisch Stadion, Zuidas, Eenhoorngebied, WCW-terrein, CZAN Elzenhage, De Bongerd, Lambertus Zijlplein, Zuid-westkwadrant (wordt beschouwd als één project), Huize Patrimonium, Cornelis Lelylaan, Europaboulevard, Vernieuwing Bijlmermeer en Amstel III.

8.7. De sociale huursector.

8.7.1. Beleid en budgettair kader.

Een van de kernpunten van het huidige volkshuisvestings-beleid is het tegengaan van segregatie. Doel is eenzijdig samengestelde wijken te voorkomen. Gestreefd wordt naar

maximaal 30% sociale nieuwbouw in de stad als geheel en minimaal 70% marktsectorbouw, waarbij voor de stadsdelen Binnenstad, Zuid, Rivierenbuurt en Buitenveldert deze 30% als minimum wordt gehanteerd.
Stedelijk gaat het dan om 1500 nieuwbouwwoningen per jaar. Voor de grote in- en uitbreidingslocaties geldt bovendien het streven om de helft van de sociale-sectorwoningen een extra lage aanvangshuur te geven, om ook deze locaties bereikbaar te maken voor de lagere inkomens.
Ter uitvoering van dit beleid is een aantal verschillende subsidiesoorten beschikbaar, waaronder die van het rijk in het kader van het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS). Voor 1997 ontvangt Amsterdam 41,5 miljoen aan BWS-gelden. Daarnaast heeft de stad een spaarsaldo aan BWS-gelden uit voorgaande jaren. De gemeente zelf stelt onder meer geld beschikbaar via het Vereveningsfonds (Gemeentelijk Grondbedrijf) en het Steunfonds volkshuis-vesting.
Tabel 8.5 geeft een totaaloverzicht van de uitgaven voor volkshuisvestingdoelen en de daarvoor aangesproken financieringsbronnen.

Tabel 8.5. Volkshuisvestingssubsidies en financieringsbronnen 1997.

Doel	Bedrag
Nieuwbouw sociale sector	ƒ 38.850.000
Nieuwbouw middelduur	ƒ 7.000.000
Aanpasbaar en duurzaam bouwen	ƒ 3.000.000
Woonwagens	ƒ 500.000
Woningverbetering	ƒ 67.000.000
Gebiedsgerichte aanpak	ƒ 27.340.000
Overig (onder andere vernieuwing van de Bijlmermeer)	ƒ 19.150.000
Totaal	ƒ162.840.000

Financieringsbron	
BWS-gelden	ƒ 85.450.000
Stadsvernieuwingsfonds + herstructurering	ƒ 57.600.000
Vereveningsfonds	ƒ 4.000.000
Steunfonds VH	ƒ 15.790.000
Totaal	ƒ162.840.000

Bron: Raamraadsbesluit nieuwbouw en verbetering 1997 (Stedelijke Woningdienst Amsterdam).

8.7.2. Grondprijsbeleid 1998 voor sociale huur sector.

De grondprijzen voor de sociale woningbouw werden in het verleden voorgeschreven door het rijk. In het kader van de decentralisatie wordt dit nu overgelaten aan de lagere overheden. De grondprijs in de sociale sector wordt, anders dan in de marktsector, berekend per woning. Verschillen in oppervlakte en kwaliteit komen niet tot uiting in de grond-prijs.

Een residuele benadering is voor de grondprijzen van de sociale woningbouw niet aan de orde. Bij inzet van subsidies ligt dat ook niet voor de hand; er is immers geen sprake van marktconforme projectontwikkeling. Daarnaast maken alle afspraken tussen de gemeente, het rijk en corporaties over de bestaande voorraad een dergelijke benadering, waarbij sec naar een individueel project wordt gekeken, niet toepasbaar. Aan de andere kant moet worden opgemerkt dat de grondprijsontwikkeling van de sociale huurwoningen in Amsterdam ver is achtergebleven bij die in de marktsector. Ook is de grondprijs achtergebleven bij de ontwikkeling van de stichtingskosten en de huurprijzen.

Desalniettemin is het handhaven van het huidige relatief lage grondprijsniveau vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wenselijk. Immers, het handhaven van een bereikbaar huurniveau zal met verminderde BWS-middelen (Besluit Woninggebonden Subsidies) en stijgende stichtingskosten steeds moeilijker worden. Voor 1998 wordt dan ook voorgesteld, de grondprijzen nominaal gelijk te houden op het niveau van 1997. Vorig jaar bedroeg de grondprijs ƒ 22.300 voor een eengezinswoning in de sociale huursector (exclusief BTW). Zowel voor de eengezins- als de meergezinswoningen blijft daarnaast de lagenfactor van toepassing, waardoor een reductie tot maximaal 50% van de grondprijs mogelijk is. De grondprijs voor een doorsnee meergezinswoning in vier lagen bedroeg daarmee ƒ 16.725 (=ƒ 22.300 x 0,75). In tabel 8.7 is de grondprijsontwikkeling in de sociale huursector voor de afgelopen vijf jaar weergegeven.

Tabel 8.7. Ontwikkeling grondprijs sociale sector 1993-1998.

tabel: zie papieren versie

* In 1995 zijn de grondprijzen voor de sociale sector aangepast aan de toen geldende rijksnorm.

In de sociale woningbouw vormt de grondprijs 10 tot 15% van de totale stichtingskosten.
Grondprijsveranderingen hebben dus een relatief geringe invloed op het stichtingskostenniveau. Het is daarom vooral zaak om sober en doelmatig te bouwen.

Hoofdstuk 9. Bestaande rechten van erfpacht.

9.1. Inleiding.

De canonherziening van een recht van erfpacht vindt plaats aan het einde van het erfpachttijdvak. Ook kan de canon tussentijds worden herzien. Dit gebeurt bij een tussentijdse herziening van het erfpachtcontract, waaraan door de gemeente onder andere de voorwaarde van canonverhoging kan worden verbonden. In tegenstelling tot de canonherziening aan het einde van het tijdvak is een tussentijdse herziening van het erfpachtcontract een keuze van de erfpachter en geen contractuele verplichting. Een tussentijdse herziening van een bestaand recht van erfpacht komt voor bij:
-een nieuwe bestemming (lees: een hoogwaardiger bestemming);

-een verticale en/of horizontale uitbreiding van het gebouwde volume binnen de bestaande erfpachtgrens;
-een splitsing van het recht van erfpacht;
-een herziening conform het moderniserings-besluit 1990 (uw besluit van 28 november 1990, nr. 942);
-een conversie.

Bij een canonherziening wordt gekeken naar de actuele waarde van de grond. In theorie is er geen verschil tussen de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht en van nieuwbouw. Immers, grond slijt niet. Veroudering van de opstal is hierbij niet relevant. De stelling dat de grond met een verouderd, slecht onderhouden pand een lagere grondwaarde heeft dan grond met een vergelijkbaar goed onderhouden pand, zou de erfpachter die zijn opstal slecht onderhoudt, bevoordelen ten opzichte van een eigenaar die dat niet doet. De gemeente Amsterdam is dan ook de mening toegedaan, dat moet worden voorkomen, dat mensen de laatste jaren voor het einde van het tijdvak, wanneer de canonherziening einde tijdvak in zicht komt, met opzet het onderhoud aan hun huizen zullen uitstellen tot na de herziening; dit in de veronderstelling dat zo de grond lager getaxeerd zal worden.

Door het principe dat grond niet slijt, wordt verondersteld, dat men het pand kan slopen en een nieuw pand kan bouwen op dezelfde grond. Mede gezien het feit dat er zich situaties kunnen voordoen waarin men géén sloopvergunning krijgt en men dus geen nieuwbouw kan plegen, is voor canonherzieningen in de bestaande bouw (dus niet nieuwe uitgiften) de depreciatiefactor in 1994 ingevoerd. Tevens is de depreciatiefactor ingevoerd met het oog op de voormelde maatschappelijke acceptatie. De depreciatiefactor geeft bij een herziening van de canon van een lopend recht van erfpacht of bij een herziening aan het einde van het tijdvak, zonder tussenkomst van makelaardeskundigen, een reductie op de grondprijs van maximaal 40%. De hoogte van de depreciatiefactor is afhankelijk van de looptijd van het recht van erfpacht, met andere woorden van de uitgiftedatum. Na tien jaar wordt de maximale reductie bereikt. Gebleken is, dat de depreciatiefactor voor alle bestaande erfpachtrechten het erfpachtbeheer acceptabeler en begrijpelijker maakt.

Het is maatschappelijk ongewenst en ook niet de intentie van het erfpachtstelsel om de erfpachter bij het herzien van een recht van erfpacht voor onredelijke lastenverhogingen te stellen. Onderkend wordt dat een erfpachter bij een canonherziening aan het einde van het tijdvak zich niet in een positie van vrije onderhandeling bevindt. Eveneens wordt van de erfpachter, door de koop van een onroerend goed op erfpachtgrond, een eigen verantwoordelijkheid verwacht. Iemand die bijvoorbeeld een woning koopt op erfpachtgrond, moet er rekening mee houden, dat het recht van erfpacht mogelijk binnen afzienbare tijd afloopt en dat er dan een beduidend hogere grondwaarde wordt vastgesteld dan 50 of 75 jaar geleden.

Het gemeentelijk grondprijsbeleid streeft naar een duidelijk en begrijpelijk beleid. Om dit doel te realiseren, is het beleid in de laatste jaren steeds aangescherpt.

9.2. Grondprijsbeleid 1998 ten aanzien van verticale uitbreidingen van woningen op erfpachtgrond.

Het blijkt, dat de bouwkosten van een kleine horizontale en/of verticale uitbreiding hoog zijn. Dit probleem speelt zich met name af bij verticale uitbreidingen, zoals een dakopbouw. Het is voor de meeste woningbezitters op erfpachtgrond een grote opgave om deze canonverhoging te betalen. Bij horizontale uitbreidingen ondervinden de erfpachters minder problemen, daar deze als een bestemmingswijziging van tuin naar woning worden behandeld en er dus verrekend wordt met de tuinprijs. Hierdoor valt de canon bij horizontale uitbreidingen meestal lager uit dan bij verticale uitbreidingen.

De hoge bouwkosten tezamen met een canonverhoging doen veel erfpachters besluiten de uitbreiding uiteindelijk niet te laten plaatsvinden. Ondanks de depreciatiefactor liggen de grondprijzen voor kleine uitbreidingen relatief hoog.

Per 1 januari 1998 zal dit veranderen. Kleine uitbreidingen die hoge bouwkosten met zich brengen, zullen geen canonverhoging tot gevolg hebben. Men mag eenmalig of in meerdere etappes verticaal uitbreiden tot een maximum van 15 m² gbo (= 10 m² bvo), zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel, dat voor de toekomstige nieuwe uitgiften en uitbreidingen het aantal bij-komende gbo¦s goed in een akte wordt vastgelegd.
Voorbeeld: Volgen er na de eerste verticale uitbreiding van minder dan 15 m² meerdere verticale uitbreidingen, waarbij uiteindelijk het totale aantal m² gbo van 15 wordt overschreden, dan zal er wél een canonverhoging in rekening worden gebracht over de extra m² die boven de genoemde grens van 15 m² uitkomen. Dit geldt ook voor een eenmalige uitbreiding van bijvoorbeeld 30 m². Hier zullen 15 m² niet in rekening worden gebracht, maar de overige 15 m² worden wél in rekening gebracht. Deze canonverhoging zal volgens de normale berekeningswijze moet worden berekend (dus inclusief de depreciatiefactor), ongeacht of deze lager is dan ƒ 100. Het beleid dat in 1997 is opgesteld ten aanzien van de dakkapellen, komt hiermee dan ook te vervallen. Het vorenstaande is alleen van toepassing op verticale uitbreidingen bij woningen, dus niet op andere tussentijdse canonherzieningen.

Met het hiervoren vermelde beleid zal de huidige drempel om de eigen woning te vergroten, verlaagd worden en dit zal tot gevolg hebben, dat mensen hiertoe eerder zullen overgaan dan thans het geval is. Dit kan ertoe leiden, dat meer mensen die om uiteenlopende redenen een extra kamer willen, niet op zoek hoeven te gaan naar een grotere woning op een andere plek: veelal buiten Amsterdam. Het grondgebruik in Amsterdam wordt met deze maatregel gestimuleerd: er komt meer gebouwd oppervlak per m² grond en waarschijnlijk komen er ook meer inwoners per m² grond.

In de sociale huursector is hier al aan tegemoet gekomen door de reeds bestaande lagenfactor.

9.3. Grondprijzen bestaande bouw.

In 1996 is de gemiddelde prijs voor een meergezinswoning met 15% en voor een eengezins-woning met 11% gestegen. Deze prijsstijging heeft zich in de eerste helft van 1997 voortgezet (zie tabel 9.1). In het eerste halfjaar van 1997 zijn de prijzen van bestaande woningen ten opzichte van het eerste halfjaar van 1996 met gemiddeld bijna 12% gestegen.

Tabel 9.1. Ontwikkeling mediane verkoopprijs van bestaande woningen in Amsterdam (absoluut en procentuele stijging). bron: NVM.

Tabel zie papierenn versie

Het aantal transacties steeg slechts in lichte mate (met 2%) ten opzichte van de eerste helft van 1996. De gemiddelde verkoopduur van een woning nam verder af van 39 naar 34 dagen. Dit laatste duidt op een verder verkrapping van de markt.
Voor de grondprijzen in de bestaande bouw geldt dezelfde situatie als bij de nieuwbouw. De prijsstijging in de markt voor (bestaande) woningbouw wordt gevolgd.

Tuinuitbreidingen.

Bij tuinuitbreidingen is geen depreciatie mogelijk. Voor tuinuitbreidingen, kleiner dan of gelijk aan 25% van het kaveloppervlak bij uitgifte, en uitbreidingen welke kleiner zijn dan of gelijk zijn aan 30 m², geldt dat deze uitbreidingen worden gezien als uitbreidingen van het bestaande recht van erfpacht.
Voor eengezins- en meergezinswoningen geldt: m² grond x 0,4. x eenheidsprijs.

In het geval dat een uitbreiding die 25% of 30 m2 te boven gaat, zal het aantal m² grond dat boven die 25% of boven de 30 m² uitkomt, worden berekend als een nieuwe uitgifte. Het aantal m² grond tot 25% van het kaveloppervlak bij uitgifte of tot 30 m² wordt berekend zoals hiervoor is aangegeven.

Tabel 9.2. Schematische samenvatting van te hanteren grondslag voor bepaling canon bij tussentijdse herzieningen van het recht van erfpacht.

Zie papieren versie

Hoofdstuk 10. Parkeren.

10.1. Inleiding.

Met betrekking tot de parkeerfunctie moet in Amsterdam rekening worden gehouden met verschillende belangen. Door het gemeentebestuur wordt ernaar gestreefd om de auto zoveel mogelijk uit het zicht te brengen en bovendien in de binnenstad het aantal parkeerplaatsen te reduceren. De revenuen van het openbaar parkeren zijn echter ook van belang om investeringen in het gebouwde parkeerareaal te bekostigen. Bewoners, met name van de binnenstad, hebben

ook baat bij het ondergronds brengen van parkeerplaatsen maar, net als bedrijven en bezoekers, ook bij een voldoende aanbod van parkeerplaatsen en redelijke tarieven. Met het grondprijsbeleid dient het marktpotentieel van parkeervoorzieningen te worden benut, zonder het geldende parkeerbeleid te doorkruisen. Om dit te bereiken, is het grondprijsbeleid met betrekking tot de parkeerfunctie aangepast en verder uitgebreid.

In het grondprijsbeleid wordt getracht rekening te houden met verschillende wijzen van bouwen en exploiteren. Met betrekking tot de bouwwijze kan men onderscheid maken naar ongebouwde parkeervoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen. Gebouwde parkeervoorzieningen kunnen op maaiveld, verdiept of half verdiept, worden gebouwd en al dan niet deel uitmaken van een groter geheel (overbouwd). Bij deze verschillende vormen behoren verschillende investeringskosten. De investeringskosten zijn bovendien sterk afhankelijk van de locatie en het aantal gebouwde plaatsen. Met betrekking tot de exploitatiewijze kan een onderscheid worden gemaakt naar openbare exploitatie, privégebruik door bewoners of bedrijven of een mengvorm hiervan (dubbelgebruik). De opbrengsten die hiermee samenhangen, lopen uiteen.

Het parkeerbeleid is gebaseerd op het Verkeers- en Inrichtingsplan 1994 (VIP). Het VIP bouwt voort op rijks- en regionaal beleid, waarbij het zich voornamelijk richt op de binnenstad. Hoofddoelstelling is het verbeteren van de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de (binnen)stad. Als uitvloeisel hiervan zullen in de komende jaren 7200 plaatsen op straat in de binnenstad verdwijnen, waarvan voor 4400 plaatsen compensatie in parkeergarages zal worden geboden, mede door realisering van medegebruik door bewoners. Via de verlening van vergunningen voor het ontwikkelen van garages worden de mogelijkheden van medegebruik door bewoners gemaximaliseerd. Voorts zullen de parkeer- en reisfaciliteiten rond de ringweg A10 sterk worden uitgebreid en zullen parkeerders door tariefverhogingen naar de ring worden gedwongen. De stadsdelen zijn overigens vrij om een eigen parkeerbeleid te voeren, met inachtneming van de Parkeer(belasting)verordening.

Het grondprijsbeleid ondersteunt de voorkeur voor (verdiept) gebouwd parkeren. Daarnaast zal dubbelgebruik van parkeerplaatsen worden gestimuleerd door de opbrengsten die hiermee samen- hangen, niet volledig in de berekening te betrekken. De grondprijs ten behoeve van onbebouwd parkeren wordt aanzienlijk worden verhoogd. 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 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.

10.2. Woonbestemming.

Gebouwde parkeervoorzieningen, behorend bij woningen,

worden doorgaans aan de gebruiker verkocht, tegelijk met de woning. Het beleid verschilt per woningtype.

10.2.1. Meergezinswoningen in de marktsector.

De bouwkosten van gebouwde parkeervoorzieningen overtreffen vaak de commerciële waarde ervan. Dit geldt vooral voor gebieden zonder parkeerregime. De binnenstad vormt een uitzondering. 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 parkeren. In andere gevallen zal de grondprijs voor de woningen gecorrigeerd worden op basis van normbedragen voor het type parkeervoorziening (op maaiveld, verdiept enz.) en de marktpotentie van de locatie. Deze maatregel zal nader worden uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling 1998.

Tabel 10.1. Grondprijzen (per plaats) voor gebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij meergezinswoningen in de marktsector.

Overigens wordt rekening gehouden met een toename van de schaarste aan parkeerruimte, waardoor een eigen parkeerplaats een hogere marktwaarde zal krijgen. De hiernavolgende tabel geeft een indicatie van de bandbreedte van de grondprijzen.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het vanuit de grondexploitatie (en daarmee vanuit de gemeentelijke financiën geredeneerd) gunstiger is om gebouwde parkeervoorzieningen, waar mogelijk, op maaiveldniveau en niet verdiept te realiseren. Bij verdiept aanleggen nemen niet alleen de bouwkosten, maar ook de bodemsaneringskosten toe. De wijze waarop de aanleg van een parkeervoorziening in het SPvE wordt opgenomen, is van grote invloed op de vraag in welke mate de gemeente Amsterdam de bodemsaneringskosten moet dragen.

Eengezinswoningen in marktsector.

Hiervoor geldt in principe parkeren op eigen erf, al dan niet in gebouwde vorm. De grondprijs voor het parkeren vormt een onderdeel van de eerder beschreven fsi-regeling, waarbij een gebouwde parkeervoorziening wel en een ongebouwde niet tot het vloeroppervlak wordt gerekend.

Sociale woningbouw.

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.

Ongebouwde parkeervoorzieningen.

De grondprijzen voor ongebouwde parkeervoorzieningen ten

behoeve van privé-gebruik 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. Een probleem hierbij is dat er weinig transacties zijn waaruit de grondprijs van ongebouwde parkeerplaatsen bij woningen kan worden afgeleid; derhalve is per tariefgebied een bandbreedte bepaald.

Tabel 10.2. Grondprijzen (per plaats) voor ongebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij woningen.

Gebied	van	tot
Tariefgebied A	ƒ 30.000	ƒ 40.000
Tariefgebied B	ƒ 15.000	ƒ 30.000
Tariefgebied C	ƒ 5.000	ƒ 10.000

10.3. Zakelijk gebruik.

Kantoren.

Bij verhuur van kantoorruimte worden parkeerplaatsen doorgaans los verhuurd aan de gebruikers. Er is thans een redelijk inzicht in de markthuurprijzen van parkeerplaatsen in deze markt. De bouwkosten van gebouwde parkeervoorzieningen zijn zo hoog, dat ongeveer een kostendekkende exploitatie kan worden behaald. Per locatie en bouwvorm kunnen verschillen optreden; deze zijn vooraf echter niet te meten. 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 kan een grondprijs in rekening worden gebracht waarvan de hoogte afhankelijk is van de locatie. In voorgaande jaren werd 25% van de eenheidsprijs voor het kantoor in rekening gebracht. Aangezien op deze manier niet goed rekening wordt gehouden met de marktpotentie, gelden thans vaste bedragen per gebied, berekend op basis van het aantal parkeerplaatsen (zie tabel 10.3). De grondprijzen hebben betrekking op ongebouwde parkeervoorzieningen. Voor gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld kan reductie worden verleend.

Tabel 10.3. Grondprijzen (per plaats) voor parkeervoorzieningen op maaiveld, behorende bij kantoren.

Gebied	van	tot
Tariefgebied A	ƒ 40.000	ƒ 50.000
Tariefgebied B	ƒ 10.000	ƒ 17.500
Tariefgebied C	ƒ 5.000	ƒ 12.500

Bedrijfsterreinen.

Parkeren op bedrijfsterreinen geschiedt doorgaans op eigen terrein. De grondprijs van het bedrijfsterrein wordt berekend

aan de hand van het terrein- of gebouwoppervlak. 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.

10.4. Openbare exploitatie.

De mogelijkheden voor openbare exploitatie van gebouwde parkeervoorzieningen verschillen sterk per locatie. Voor de binnenstad is reeds een aantal locaties aangewezen waar een ondergrondse parkeervoorziening binnen afzienbare tijd kan worden gebouwd. De bouwkosten die hiermee zijn gemoeid, overtreffen in veel gevallen de commerciële waarde.
Op dit moment biedt de exploitatie van - al dan niet ondergrondse - garages buiten de binnenstad weinig ruimte voor grondprijzen. Naar verwachting zal dit in de toekomst verbeteren. Grondprijzen voor openbare parkeervoorzieningen zullen per geval worden bepaald.

10.5. Dubbel gebruik.

Dubbel gebruik heeft betrekking op combinaties van openbare exploitatie, zakelijk gebruik en medegebruik door bewoners. Hiermee kunnen opbrengsten worden geoptimaliseerd. Medegebruik kan een drukkend effect hebben op de opbrengsten van het zakelijk gebruik. Hier kunnen echter extra opbrengsten van medegebruik tegenover staan. Over de opbrengsten van medegebruik door bewoners is nog niet veel bekend. De vergoeding kan gebaseerd zijn op het vergunningentarief of op marktprijzen. Daar deze exploitatievorm relatief nieuw is en de vergoedingen in onderhandeling totstandkomen, kunnen geen algemene uitspraken met betrekking tot de grondprijzen worden gedaan.
In de grondprijsbepaling zal een efficiënte benutting van parkeergelegenheid worden bevorderd.

Hoofdstuk 11. Overige bestemmingen.

11.1. Hotels.

Naar aanleiding van een aantal concrete hotelplannen is er in 1997 veel kennis opgedaan van de marktsituatie en de structuur van de Amsterdamse hotelmarkt. Het Gemeentelijk Grondbedrijf hanteert voor de berekening van de waarde van de grond de methodiek die ook door marktpartijen wordt gehanteerd. Inputvariabelen voor het bepalen van deze grondprijs zijn het gemiddelde kameroppervlak, de kameropbrengsten (afhankelijk van locatie en formule), de stichtingskosten, de bezettingsgraad en het aandeel van de grond in de stichtingskosten.

11.2. Onderwijs.

Voor de bestemming onderwijs wordt, zolang het om een niet-commerciële voorziening gaat, de grondprijs voor

maatschappelijke doeleinden gerekend. Indien er sprake is van onderwijs met een commerciële bedrijfsvoering, wordt de grondprijs ontleend aan de bestemming kantoren. Deze prijs varieert per stadsdeel.

Hoofdstuk 12. Bouwkosten.

12.1. Bouwkosten algemeen.

Het ligt in de verwachting, dat de bouwkosten in 1998 wederom zullen stijgen. De markt voor woningbouw en utiliteitsbouw trekt aan en de verwachting voor 1998 is, dat deze trend zich zal voortzetten. Belangrijk is, dat veel bedrijven in Amsterdam willen bouwen; dit streven heeft een prijs drukkend effect op de bouwkosten. In 1998 wordt een gemiddelde stijging van de bouwkosten verwacht van 2,6% voor de woningbouw en 2,1% voor de utiliteitsbouw.

12.2. Bouwkosten woningbouw.

Om inzicht te geven in de inschatting van de bouwkosten volgt hier een analyse van de te verwachten bouwkosten-ontwikkeling.

De bouwkosten zijn te verdelen in de aanneemsom en de bijkomende kosten.
De aanneemsom is onder te verdelen in vier posten, namelijk: arbeid, materiaal, onderaanneming en bouwplaatskosten. Naar aanleiding van berichten en documentatie van de afgelopen periode is een inschatting gemaakt van de te verwachten prijsstijgingen voor deze onderdelen, te weten:

- arbeid..... 2,4%;
- materiaal..... 1,4%;
- onderaanneming..... 4,4%;
- bouwplaats..... 2,6%.

Vorenstaande percentages hebben een te verwachten nettostijging van de aanneemsom voor 1998 tot gevolg van 2,7%.

Er wordt een stijging van de bijkomende kosten verwacht van 2,1%. Het uiteindelijk verwachte effect van de stijging van de aanneemsom en bijkomende kosten is dat de prijs-ontwikkeling van de bouwkosten woningbouw 1998 stijgt met 2,6%.

12.3. Bouwkosten utiliteitsbouw.

Ook hier zijn de bouwkosten onder te verdelen in een aanneemsom en de bijkomende kosten en is de aanneemsom onder te verdelen in vier posten. De te verwachten stijgingen zijn:

- arbeid..... 2,3%;
- materiaal..... 3,2%;
- onderaanneming..... 1,3%;
- bouwplaatskosten..... 6,0%.

Vorenstaande percentages hebben een te verwachten

nettostijging van de aanneemsom in 1998 tot gevolg van 1,5%.

Oorzaak van de meer dan gemiddelde stijging van de bouwplaatskosten is onder andere het gevolg van de hogere brandstofkosten en de zwaardere milieu-eisen die aan het materieel worden gesteld (specifiek U-bouw).

Er wordt een stijging van de bijkomende kosten verwacht van 3,3%. Het uiteindelijke verwachte effect van de stijging van de aanneemsom en bijkomende kosten is, dat de prijs-ontwikkeling van de bouwkosten voor utiliteitsbouw 1998 stijgt met 2,1%.

WIJZIGING: