

Kennisnemen van de externe beoordeling op de ontwikkeling van de marktwaarden en de bouwkosten en vaststellen van het geactualiseerde beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2019

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 12 maart 2019 hebben besloten:

1. Kennis te nemen van:
 - 1.1 De marktontwikkelingen in de diverse vastgoedsegmenten.
 - 1.2 De (indicatieve) bandbreedten van de erfpachtgrondprijzen voor woningbouw, kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel.
 - 1.3 De externe beoordeling door de Adviesgroep Grondprijsbepaling op de ontwikkeling van de marktwaarden en de bouwkosten als aangegeven in het mede naar aanleiding daarvan geactualiseerde beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2019.
 - 1.4 De minimale erfpachtgrondprijs voor woningbouw per 1-1-2019, ad € 215,- per m² gebruiksooppervlak, exclusief BTW.
 - 1.5 De minimale erfpachtgrondprijs voor kantoren, bedrijven, hotels, cultuur & ontspanning, recreatie & sport en overige bestemmingen per 1-1-2019, ad € 189,- per m² bruto vloeroppervlakte, exclusief BTW.
 - 1.6 De minimale erfpachtgrondprijs (onbebouwde grond) voor recreatie & sport per 1-1-2019, ter hoogte van 0,25 van € 189,- per m² grond, exclusief BTW.
 - 1.7 De minimale erfpachtgrondprijs voor parkeren per 1-1-2019, ad € 1.867,- per parkeerplaats, exclusief BTW.
 - 1.8 De vaste erfpachtgrondprijs voor WKO-bronnen gelegen buiten het erfpachtperceel per 1-1-2019, ad € 1.867,- per bron, exclusief BTW.
 - 1.9 De vaste grondprijs voor nutsvoorzieningen, per 1-1-2019, ad € 189,-, exclusief BTW.
2. Vast te stellen:
 - 2.1 Het geactualiseerde beleid grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten, zoals opgenomen in De Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2019, dat na publicatie in werking treedt.

De Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2019

1 Inleiding

Grondbeleid

De gemeente Amsterdam stuurt actief op de verdere (her-)ontwikkeling van de stad. 80% van de grond binnen de gemeentegrenzen is eigendom van de gemeente. Het komt dan ook vaak voor dat de gemeente als grondeigenaar actief betrokken is bij de stedelijke ontwikkeling. Grofweg zijn er dan twee hoofdvormen van gebieds- of locatieontwikkeling te onderscheiden:

- Uitgifte van nieuwe terreinen, waar nog geen particuliere eigenaren/erfpachters bij zijn betrokken;
- Functiewijziging/transformatie op pand en/of gebiedsniveau. Daarbij is vaak wél sprake van belanghebbenden in het gebied: particuliere eigenaren van (een deel van) de grond en/of erfpachters.

In de eerste variant heeft de gemeente een actieve positie en rol. De gemeente is dan doorgaans verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie, om de kavels daarna in erfpacht uit te geven. Ten behoeve van deze uitgifte bepaalt Grond en Ontwikkeling conform het grondprijsbeleid de marktconforme erfpachtgrondprijs. Daarnaast draagt de gemeente zorg voor het planontwikkelproces. De kosten en opbrengsten van de gebieden die de gemeente actief ontwikkelt, staan in de zogenoemde grondexploitatiebegrotingen. De bouw van het vastgoed gebeurt vervolgens door de ontwikkelaar, die de grond in erfpacht afneemt.

In de tweede variant heeft de gemeente in het algemeen een meer faciliterende rol. De gemeente stelt dan de stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden op en legt die vast in een bestemmingsplan, dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De gemeente laat het initiatief voor

de daadwerkelijke transformatie op pandniveau vaak over aan de eigenaren/erfpachters in het gebied. De gemeente faciliteert verder door onder andere aanpassing van bestemmings- plannen en wijziging van erfpachtrechten. Aanvankelijk richtte de gemeente zich hierbij op transformaties op pandniveau. De laatste tijd gaat het steeds vaker over transformatie op gebiedsniveau en daarbij is dan steeds meer sprake van regie en projectmatige aansturing via grondexploitaties. Deze grondexploitaties bestaan uit een mix van nieuw in erfpacht uit te geven gronden, transformaties van erfpachtgrond naar andere functies en grond van derden. Bij grond van derden worden de kosten van de uit te voeren maatregelen in de openbare ruimte verhaald op de ontwikkelende partijen, bij erfpachtgronden gebeurt het kostenverhaal via een herziening van het erfpachtcontract.

Eeuwigdurende erfpacht

In juni 2016 heeft de gemeenteraad van Amsterdam ingestemd met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Dit erfpachtstelsel kent, anders dan bij het voortdurende erfpachtstelsel, geen canonherzieningen aan het einde van een tijdvak.

Op nieuwe uitgiften van gronden voor woningen, maatschappelijk en commercieel vastgoed zijn sindsdien de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) van toepassing. Uitzondering hierop vormen gronden voor woningen die uitgegeven worden aan woningcorporaties aangesloten bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en uitgiften door Haven Amsterdam, waarvoor andere algemene bepalingen gelden. De erfpachtgrondprijzen worden in de regel marktconform bepaald. Marktconformiteit ontstaat, ofwel langs de weg van de tender, ofwel door toepassing van de zogenaamde (genormeerde) residuele methode, met inachtneming van een minimum erfpachtgrondprijs, zoals vermeld in deze Nota Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2019 (hierna te noemen "(de) Nota").

Deze Nota vervangt het "Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in erfpacht".

De Nota is opgedeeld in een deel A en een deel B. Deel A betreft de algemene regels voor het bepalen van de erfpachtgrondprijs. In deel B wordt inzicht gegeven in de marktontwikkelingen met betrekking tot de diverse marktsegmenten en worden bij benadering de bandbreedtes van de erfpachtgrondprijzen van die marktsegmenten per deelgebied in de stad aangegeven. Deze bandbreedtes zijn nadrukkelijk indicatief en kunnen gedurende het jaar veranderen, afhankelijk van onder meer marktontwikkelingen. Zij maken deel uit van een groter raamwerk met meer gedifferentieerde waarden, ook per deelgebied. Naast de Nota Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten, die van toepassing is bij nieuwe gronduitgiften, is er het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Dit beleid is van toepassing op wijzigingen van bestaande erfpachtrechten, zowel voortdurende, tijdelijke als eeuwigdurende.

1.1 Mandaat directeur G&O

Op basis van het in deze Nota geformuleerde beleidskader worden door de afdeling Regie & Advies van Grond & Ontwikkeling grondprijzadviezen afgegeven. De directeur Grond & Ontwikkeling is in voorkomende gevallen, indachtig de wet en regelgeving, door het college van B&W gemandateerd¹ om af te wijken van de conform het grondprijsbeleid gehanteerde uitgangspunten, om te komen tot de meest optimale erfpachtgrondprijs. De directeur G&O rapporteert de afwijkingen regelmatig aan het college in de "Rapportage toepassing Grondprijsbeleid".

1.2 Advies adviesgroep grondprijsbeleid

De Nota is beoordeeld door een externe adviesgroep bestaande uit de heer P. van der Pijl MRICS (Brink Groep), bouwkostendeskundige, de heer P.J.J. Smolenaers MSc MRICS RT (Cushman & Wakefield), deskundige commercieel vastgoed en (residuele) grondwaardetaxaties en mevrouw drs. A.P.M. van der Wielen RMT RT (Hallie & Van Klooster Makelaardij), deskundige woningbouw.

Met de commissie zijn 3 overleggen gevoerd, een algemene toelichting op 19 november een inhoudelijke bijeenkomst op 27 november en een afrondende bijeenkomst op 4 december 2018. Op het eerste concept is een reactie gegeven door de bouwkostendeskundige. Zijn opmerkingen zijn verwerkt in een nieuw concept van 28 november, dat als basis heeft gediend voor het concept-advies van de adviesgroep van 15 december. De daarin vervatte opmerkingen zijn verwerkt op 16 december en hebben geleid tot het definitieve advies van 17 december.

1) mandaat op grond van bijlage 4 van het Bevoegdhedenbesluit 16 december 2014 onder 3.B, lid 2 sub d i.c. "Het nemen van besluiten inzake erfpachtuitgifte waarbij wordt afgeweken van de meest actuele door de Gemeenteraad aanvaarde (bandbreedtes van de) erfpachtgrondprijzen, ter realisering van de meest optimale erfpachtgrondprijs (artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet."

De commissie spreekt in haar advies onder meer het vertrouwen uit dat, met de randvoorwaarden zoals beschreven in de Nota, in combinatie met de binnen de organisatie aanwezige kennis en ervaring, een zorgvuldig grondprijnsbeleid voor nieuwe erfpachtrechten kan worden gevoerd.²

2 Uitgifte van grond in erfpacht

De gemeente Amsterdam geeft grond uit in erfpacht en is daarmee de erfverpachter. De verkrijger van het erfpachtrecht is de erfpachter. Uitgifte van grond in erfpacht betekent dat de grond in eigendom blijft van de gemeente - de gemeente heeft het zogenaamde bloot eigendom - en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding in de vorm van een erfpachtcanon.

De gemeente voert dit beleid al sinds 1896: uitgifte in erfpacht is de regel en verkoop in vol eigendom de uitzondering. In het laatste geval zal de systematiek voor de grondprijnsbepaling van erfpacht worden herleid naar eigendom.

Tot het raadsbesluit in 2016 werd de grond in tijdelijke en voortdurende erfpacht uitgegeven. Sinds juli 2016 vindt voornamelijk uitgifte in eeuwigdurende erfpacht plaats. Bij zowel uitgifte in voortdurende als uitgifte in eeuwigdurende erfpacht is sprake van een recht met een onbepaalde looptijd, maar bij voortdurende erfpacht wordt de canon aan het einde van een zogenaamd (administratief) tijdvak herzien. Eeuwigdurende erfpacht kent geen tijdvakken, waardoor canonherzieningen tot het verleden behoren. De kaders voor het grondbeleid en het bepalen van de grondwaarde zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Het binnen deze kaders te voeren grondprijnsbeleid wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Op hoofdlijnen wordt binnen het grondprijnsbeleid onderscheid gemaakt tussen beleid voor bestaande erfpachtrechten en beleid voor nieuwe uitgiften in erfpacht. Hoewel nieuwe uitgiften in principe plaatsvinden onder de AB 2016, vinden er nog steeds uitgiften plaats op basis van oudere Algemene Bepalingen. De uitgangspunten met betrekking tot de erfpachtgrondprijzen in deze Nota zijn van kracht als er met betrekking tot de laatstbedoelde uitgiften nog geen prijsafspraken zijn gemaakt. Wel zijn in dat geval de regels met betrekking tot de afkoopsom en het canonpercentage van de betreffende Algemene Bepalingen van toepassing.

Voor uitgiften onder Algemene Bepalingen 1985 of 1998 wordt uitgegaan van de erfpachtgrondprijzen die zijn afgesproken met de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties (AFWC). Zijn er geen afspraken over de erfpachtgrondprijzen, dan wordt alsnog uitgegaan van het hier voorliggende beleid. Deze Nota is ook van toepassing op gronduitgiften in het Sciencepark (grondeigenaar Universiteit van Amsterdam) en wel voor die contracten waarvoor nog geen erfpachtgrondprijzen tot stand is gekomen. Als er wel een erfpachtgrondprijzen tot stand is gekomen, is het onderliggende contract leidend.

De verkoop van grond in vol eigendom is een bevoegdheid van het College van B&W. Alle voorgenomen verkopen moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan het College. De waarde van de grond bij verkoop in vol eigendom wordt bepaald door Grond & Ontwikkeling, en loopt via de afdeling Regie & Advies. De waardebepaling vindt plaats op basis van de beginselen van marktconformiteit.

2.1 Het gebruik van de erfpachtgrondprijzen

Erfpachtgrondprijzen worden in verschillende fasen van gebieds- en vastgoedontwikkeling gebruikt. Er zijn erfpachtgrondprijzen nodig voor plannen die op de korte en lange termijn tot ontwikkeling (en dus gronduitgifte) moeten komen (bijvoorbeeld bouwplannen en gebiedsontwikkelingen). In deze fasen zijn de omstandigheden waaronder de grond moet worden geprijsd verschillend en dient de erfpachtgrondprijzen ook een ander doel.

Een belangrijke toepassing van de erfpachtgrondprijzen is om de opbrengsten in grondexploitaties te ramen. Anders dan in uitgiftesituaties, dienen deze prijzen als financieel kader voor een gebieds- of kavelontwikkeling: de kosten van de grondproductie (middels bouwrijp maken) worden betaald uit de opbrengsten van gronduitgifte.

Erfpachtgrondprijzen worden gebruikt voor:

1. het financieel kader voor gebiedsontwikkeling én
2. gronduitgiften

2) Zij plaatst daarbij de kanttekening, dat het niet mogelijk is gebleken om alle randvoorwaarden en mogelijke uitzonderingsgevallen die bij nieuwe uitgiften van toepassing kunnen zijn, in de Nota te verwerken. De commissie concludeert dat in het merendeel van de gevallen maatwerk zal (moeten) worden toegepast, geënt op richtlijnen en indicaties.

Voordat de gemeente aan een ontwikkeling kan beginnen, dient de financiële haalbaarheid daarvan in de grondexploitatie te worden bepaald. Erfpachtgrondprijzen die worden opgenomen in de grondexploitatie moeten dus een goed en toekomstbestendig beeld geven van de te verwachten grondopbrengsten, die soms jaren in de toekomst liggen (Plaberum fase 3: Ontwerpfase). Daarnaast zijn erfpachtprijzen nodig voor de uitgifte van gronden. Hiermee wordt bepaald welke canon of afkoopsom een erfpachter aan de gemeente verschuldigd is als hij de grond van de gemeente wil afnemen ten behoeve van de vastgoedontwikkeling.

2.2 De erfpachtgrondprijs

De kostprijs van grond is niet maatgevend voor de waarde ervan. De waarde wordt bepaald door de marktomstandigheden en hangt samen met de locatie en de gebruiksmogelijkheden die de locatie de gebruiker biedt. Dit is per definitie voor elke locatie uniek. De waarde van grond is ook niet stabiel in de tijd. In de vastgoedmarkt is sprake van concurrentie, waarbij degene die de locatie het meest waardevol vindt het hoogste bod zal uitbrengen. Daarnaast heeft de beschikbaarheid, of juist schaarste van aanbod, zijn weerslag op de hoogte van de marktwaarde. Bij de meeste producten en diensten leidt een grote vraag tot meer aanbod. Voor grond gaat dit niet op. Grond is een schaars goed. Het aanbod van grond (vooral in de bestaande stad) en het daarop beoogde vastgoed kan niet, of niet snel, worden verruimd. Ten slotte duurt het realiseren van vastgoed enkele jaren, waardoor het aanbod niet op korte termijn kan worden aangepast aan de gewijzigde vraag. Hierdoor is de erfpachtgrondprijs niet of zeer beperkt te beïnvloeden door meer aanbod en varieert de erfpachtgrondprijs (en het daarop gebouwde vastgoed) sterk in de tijd en per locatie, afhankelijk van de marktvraag.

De erfpachtgrondprijs is sterk afhankelijk van onder meer de volgende vier factoren:

1. de locatie;
2. de (mogelijke) bestemming, gebruik en bebouwingsmogelijkheden daarbij inbegrepen;
3. het moment in de tijd (economische situatie);
4. fiscale aspecten.

Ad. 1 Locatie

De locatie is een belangrijk aspect bij de hoogte van de erfpachtgrondprijs. De locatie heeft, afhankelijk van de bestemming, voornamelijk invloed op het opbrengstniveau en in mindere mate op het kostenniveau om het vastgoed te realiseren. Een kantoor op de Zuidas heeft een hogere beleggingswaarde dan hetzelfde kantoor in Amsterdam Noord, terwijl de stichtingskosten (bij gelijkblijvend(e) kwaliteit en volume) ongeveer gelijk zijn. Hierdoor verschilt de erfpachtgrondprijs voor deze bestemming per aanzienlijk.

Ad.2 Bestemming, toegestane gebruik en bebouwingsmogelijkheden

Naast de locatie wordt de erfpachtgrondprijs bepaald door de opbrengsten die de gebruiker met het vastgoed kan realiseren. Deze opbrengsten worden onder andere bepaald door de bestemming, het toegestane gebruik (het kan zijn dat in het erfpachtcontract beperkingen worden opgelegd ten opzichte van de publiekrechtelijk toegestane bestemming³) en de vloeroppervlakte (of beperkingen daarop). Zo heeft een kantoor een ander opbrengsten- en kostenniveau dan een woning. Daarnaast is de absolute erfpachtgrondprijs doorgaans hoger naarmate er een groter volume op de grond mag worden gerealiseerd.

Ad. 3 Het moment in de tijd

De vraag naar vastgoed wisselt afhankelijk van de economische ontwikkeling. In tijden van economische neergang neemt de vraag naar vastgoed doorgaans af, terwijl in economisch betere tijden de vraag en daarmee de opbrengsten doorgaans toenemen. In hoeverre de vraag reageert op de actuele economische ontwikkelingen is vaak ook weer afhankelijk van locatie, bestemming en maatschappelijke ontwikkelingen.

Ad. 4 Fiscale aspecten

Overdrachtsbelasting / btw:

Bij leveringen van grond met opstallen (vastgoed) moet doorgaans overdrachtsbelasting worden betaald. Bij de levering van een bouwterrein is de levering in de regel met btw belast. In dat geval is vrijstelling voor de overdrachtsbelasting mogelijk. Deze belastingen of vrijstelling van belastingen beïnvloeden daarmee de marktwaarde van het vastgoed en ook de erfpachtgrondprijs.

Inkomstenbelasting:

3) Voorbeeld: publiekrechtelijk is de bestemming "Wonen", maar privaatrechtelijk kan met de erfpachter overeengekomen zijn, dat er alleen maar middeldure huurwoningen met maximale huurprijzen zijn toegestaan.

Eigenaar-bewoners mogen de canon en - onder voorwaarden - de hypotheekrente aftrekken voor de inkomstenbelasting. Deze aftrekbaarheid beïnvloedt daarmee direct of indirect de marktwaarde van het vastgoed en zo uiteindelijk ook de erfpachtgrondprijs.

Deel A Het beleid voor het bepalen van de erfpachtgrondprijs

Op basis van Europese regelgeving worden gronden in de regel tegen een marktconforme prijs uitgegeven. Amsterdam voert een functionele grondprijspolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond is gerelateerd aan de daarop te realiseren bestemmingen. De marktconforme erfpachtgrondprijs wordt per bestemming bepaald op basis van de 'genormeerde residuele methode'. Deze methode houdt in dat de marktconforme nieuwbouwwaarde (verkoopprijs of beleggingswaarde) van het vastgoed wordt verminderd met (genormeerde) bouwkosten en de bijkomende kosten van de beoogde bebouwing. Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond wordt toegeschreven: de erfpachtgrondprijs. Deze erfpachtgrondprijs dient als basis voor de bepaling van de canon of afkoopsom.

3 Bepaling van erfpachtgrondprijzen

3.1 Marktconforme erfpachtgrondprijzen

Uitgangspunt van het grondprijbeleid is dat de gemeente de grond tegen een marktconforme prijs uitgeeft. De Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun bepaalt immers dat gronden moeten worden uitgegeven tegen een marktconforme prijs. Er zijn verschillende manieren om aan deze eis te voldoen. Amsterdam kiest er voor om zo veel als praktisch mogelijk is, bouwrijpe grond via tenders in de markt te zetten. De Europese Commissie heeft namelijk, in de Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties, vastgelegd dat er geen vermoeden van ongeoorloofde staatssteun is, indien de grondprijs tot stand is gekomen in een openbare biedprocedure, of is bepaald door een onafhankelijke taxateur.

Sinds februari 2016 heeft de gemeente Amsterdam als beleid om bij selecties waar de prijs één van de selectiecriteria is, een ontwikkelcontract als optiecontract in de markt te zetten. In die gevallen bieden de marktpartijen niet op de grond, maar op de optie (voor bepaalde tijd) ter verkrijging van een erfpachtovereenkomst van de gemeente voor de beoogde ontwikkeling. De biedprocedure op optievergoeding garandeert de marktconformiteit van de gronduitgifte.

Er zijn meer gevallen waarin het niet mogelijk of gewenst is om de erfpachtgrondprijs via een onvoorwaardelijke biedprocedure te bepalen. Bijvoorbeeld wanneer er één-op-één afspraken worden gemaakt met een marktpartij (de marktpartij heeft bijvoorbeeld voor een kantoorontwikkeling een unieke eindgebruiker). In dat geval zal de (marktconforme) erfpachtgrondprijs op basis van een advies van Grond en Ontwikkeling worden vastgesteld. De marktconforme erfpachtgrondprijs voor nieuwe uitgiften wordt in die gevallen op basis van de genormeerde residuele methode bepaald.

3.2 Genormeerde residuele methode

Amsterdam voert een functionele grondprijspolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemmingen. Hierbij bepaalt Amsterdam per bestemming de marktconforme erfpachtgrondprijs op basis van de '*genormeerde residuele methode*'. De residuele methode houdt in dat de marktconforme nieuwbouwwaarde (verkoopprijs of beleggingswaarde) van het vastgoed wordt verminderd met de bouwkosten en de bijkomende kosten van de beoogde bebouwing (inclusief opslag voor rendement). Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond wordt toegeschreven: de erfpachtgrondprijs. Deze erfpachtgrondprijs wordt *genormeerd* residueel bepaald. Dit houdt in dat de gemeente bij de bepaling van de erfpachtgrondprijs van een project niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke opbrengsten en kosten, maar van marktconforme opbrengsten van vergelijkbare objecten en van genormeerde stichtingskosten op basis van referentieprojecten. De normen zijn gebaseerd op de gemiddelde opbrengst van het desbetreffende type vastgoed in het gebied waar de nieuwe ontwikkeling zal plaatsvinden en de bouw- en bijkomende kosten van referenties van veel in de stad voorkomende bouwtypologieën. Met de belangrijkste kenmerken van het toekomstige gebouw en de relevante regelgeving die van toepassing is (vooral het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan) wordt rekening gehouden.

Er kan aanleiding zijn om de normen voor opbrengsten en kosten los te laten en een specifieke berekening te maken. Dit is relevant als het te realiseren project sterk afwijkt van de uitgangspunten die horen bij de normen, bijvoorbeeld omdat de gemeente inhoudelijke eisen stelt die niet aansluiten bij de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de normopbrengsten en -kosten. In zulke gevallen vindt een specifieke maatwerkberekening plaats om een erfpachtgrondprijs te bepalen, die recht doet aan de afwijkingen van de normen. Zo kan het voorkomen dat een project sterk afwijkt van de

gehanteerde stichtingskostenreferenties, omdat sprake is van bijvoorbeeld een lastige bouwlocatie of geluidbelaste gevels noodzakelijk zijn. Ook kan er sprake zijn van eventuele beperkingen en verlichtingen die in een erfpachtakte worden overeengekomen. In de erfpachtakte zijn de bevoegdheden van de erfpachter vastgelegd. Dit kunnen zowel beperkingen als verplichtingen zijn. De mate waarin een erfpachtrecht bezwaard is met beperkingen en verplichtingen beïnvloedt de erfpachtgrondprijs. Als de beperkingen en verplichtingen verschillen van de beperkingen en verplichtingen van de objecten die ter bepaling van de marktwaarde als referentie worden gebruikt, dan is een afslag op de marktwaarde op zijn plaats. Hiervan is sprake als er in de erfpachtakte maximale huurprijsniveaus zijn opgenomen.

Stappen bij het bepalen van de erfpachtgrondprijs

Stapsgewijs komt de genormeerde residuele erfpachtgrondprijs voor nieuwe uitgiften als volgt tot stand:

1. Voor een locatie wordt per bestemming de marktconforme nieuwbouwwaarde (verkoopprijs of beleggingswaarde) bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat het recht wordt uitgegeven onder eeuwigdurende erfpacht.
2. Indien de bestemming in de erfpachtakte is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan en/of de gebruikte referenties, wordt voor deze beperking(en) op basis van onderzoek een afslag bepaald op de marktconforme nieuwbouwwaarde. Op het moment dat (in vergelijkbare situaties) de gebruikte referenties gelijke beperkingen kennen, blijft een afslag achterwege. Als de gebruikte referenties een grotere beperking kennen dan waarvoor de erfpachtgrondprijs wordt bepaald, dan wordt de erfpachtgrondprijs naar boven bijgesteld. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer vergelijking plaatsvindt met vastgoedtransacties op basis van een voortdurend erfpachtrecht.
3. Voor het bepalen van de erfpachtgrondprijs wordt de marktconforme nieuwbouwwaarde verminderd met de genormeerde nieuwbouwstichtingskosten. Daarbij wordt rekening gehouden met de vigerende duurzaamheidseisen.

Voor nieuwe uitgiften geldt dat alle bestemmingen op het perceel, ook de parkeerplaatsen op maaiveld en het onbebouwde terrein een afzonderlijke erfpachtgrondprijs krijgen, zolang deze een zelfstandige economische waarde kennen. De erfpachtgrondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend (gebruiksoppervlakte of bruto vloeroppervlakte, per parkeerplaats of per woning).

De totale erfpachtgrondprijs is de som van de erfpachtgrondprijzen van alle afzonderlijke bestemmingen met een zelfstandige economische waarde. De totale erfpachtgrondprijs wordt berekend op basis van het totale gebouwde oppervlak, tenzij het kaveloppervlak groter is. In het laatste geval kan het kaveloppervlak leidend zijn.

3.3 Vaste en minimale erfpachtgrondprijzen

Voor enkele bestemmingen, bijvoorbeeld sommige sociaal-maatschappelijke voorzieningen, wordt de erfpachtgrondprijs niet alleen residueel bepaald, maar kunnen ook vaste erfpachtgrondprijzen gelden. In deel B staat in welke gevallen een vaste erfpachtgrondprijs van toepassing kan zijn.

Voor alle vastgoedsegmenten wordt naast een residuele ook een minimale erfpachtgrondprijs bepaald. Grond is niet gratis en als de grond residueel gezien een lagere waarde kent, dan is een bijdrage noodzakelijk om de opstallen te realiseren. De kosten om de opstallen te realiseren overstijgen dan immers de waarde van het vastgoed na realisering. De gemeente Amsterdam verstrekt geen bijdragen via de erfpachtgrondprijs en hanteert dus per definitie geen negatieve erfpachtgrondprijzen. De gemeente hanteert ook een minimale grondprijs in het geval sprake is van een negatieve residuele erfpachtgrondprijs. Met een minimale erfpachtgrondprijs dragen alle bestemmingen bij aan de grondproductiekosten.

3.4 Algemeen uitgangspunt: bouwrijpe levering

Grondprijsbeleid is een belangrijk onderdeel van het actieve grondbeleid (naast bijvoorbeeld het selectiebeleid en het uitgiftebeleid). Bij het bepalen van de erfpachtgrondprijs van bouwrijpe grond voor de diverse bestemmingen, hanteert Amsterdam de volgende algemene uitgangspunten:

- levering van de grond als bouwterrein in bouwrijpe staat, waarmee onder andere wordt voldaan aan de criteria van de Wet op de Omzetbelasting (Wet OB; btw) en vrij van bijzondere belemmeringen (bijvoorbeeld beperkt zakelijke rechten als erfdiensbaarheden), die het beoogde gebruik in de weg staan);
- een bodemkwaliteit geschikt voor het toekomstige gebruik;

- uitgifte van de grond in erfpacht met de erfpachtgrondprijzen als basis voor de hoogte van de erfpachtcanon of afkoopsom;
- de genoemde erfpachtgrondprijzen zijn exclusief btw en er wordt btw-belast geleverd.

Op het moment dat aan één of beide van de twee eerstgenoemde uitgangspunten niet wordt voldaan, kan dit gevolgen hebben voor de erfpachtgrondprijs. Bij het bepalen van de erfpachtgrondprijs neemt de gemeente namelijk het fiscaal regime in acht dat van toepassing is. Bijvoorbeeld indien sprake is van de uitgifte van een terrein dat niet is gekwalificeerd als bouwterrein of nieuw vervaardigde onroerende zaak, dan is de levering belast met overdrachtsbelasting. Bij leveringen die met btw belast zijn wordt de btw van de erfpachtgrondprijs afgetrokken. Als een levering niet belast is met btw (maar met overdrachtsbelasting) wordt deze niet van de erfpachtgrondprijs afgetrokken en komt de erfpachtgrondprijs dus hoger uit dan een levering die wel met btw is belast.

Uitgifte van bebouwde grond

Er zijn situaties waarbij de gemeente bebouwde grond uitgeeft, waarmee dus niet wordt voldaan aan het uitgangspunt van levering van bouwrijpe grond bij uitgifte. In die gevallen wordt de erfpachtgrondprijs per casus bepaald.

4 Erfpacht

4.1 De bepaling van het canonpercentage

De canon is de (jaarlijkse) periodieke vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt deze bij uitgifte berekend door de erfpachtgrondprijs te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Na uitgifte wordt de canon, afgezien van een jaarlijkse inflatie-indexering, alleen aangepast indien het erfpachtrecht wijzigt, bijvoorbeeld bij aanpassing van het volume en/of de bestemming.



Het canonpercentage is opgebouwd uit drie elementen:

- de reële rente (door de gemeente begrensd tussen de 1% en de 3% om de erfpachter te beschermen tegen rentestijgingen).
- inflatieverwachting (2%)
- een risico-opslag (1,5%)

Voor het bepalen van het canonpercentage wordt de volgende formule gehanteerd:

$$\text{canon \%} = \frac{d-i}{1+d}$$

De letter "d" staat voor de *disconteringsvoet*. Dit is het rekenpercentage waarmee de contante waarde van een toekomstige kasstroom kan worden berekend. Deze disconteringsvoet is opgebouwd uit de reële rente, gecorrigeerd voor inflatieverwachting en een opslag voor risico en kosten. De reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting. De nominale rente wordt gelijkgesteld aan het gemiddeld effectief rendement op aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt door de markt bepaald en eenduidig gepubliceerd. De letter "i" staat voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie.

De disconteringsvoet maakt het mogelijk te rekenen met bedragen op verschillende momenten in de tijd. De waarde van een euro nu is niet gelijk de waarde van een euro over een jaar. Met behulp van de disconteringsvoet worden bedragen in het heden, een kasstroom in de toekomst en bedragen in de toekomst, met elkaar vergelijkbaar. De verwachte prijsinflatie is nodig om de toekomstige canonbedragen in te kunnen schatten.

(Bandbreedte)in de reële rente

Voor de reële rente wordt een bandbreedte aangehouden. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een extreem hoge of juist negatieve reële rente als gevolg van het economisch klimaat. Een erg lage of, in extreme gevallen van een lage rente en deflatie, zelfs negatieve disconteringsvoet leidt tot een laag of zelfs negatief canonpercentage.

Het is niet de bedoeling om grond uit te geven waar de gemeente geld op toe moet leggen. Het is bovendien niet te verwachten dat een extreem laag of negatief canonpercentage overeenkomt met de (grond)markt. Daarom wordt, in lijn met het advies van Francke & Frijns, voor de reële rente een bandbreedte tussen de 1% en 3% gehanteerd. Op deze manier hebben extreem hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het canonpercentage.

Inflatieverwachting

De inflatieverwachting is enerzijds nodig voor het bepalen van het canonpercentage voor de canon en anderzijds om een bandbreedte voor de reële rente te kunnen toepassen om extremen in de rentestanden niet te laten doorwerken in het canonpercentage. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd. Om zogenaamd 'dubbel' indexeren te voorkomen, wordt de verwachte inflatie 'uit' het canonpercentage gehaald (= d-i).

Opslag voor risico en kosten

De risico-opslag is nodig, omdat de gemeente op meerdere terreinen risico loopt. De twee meest bepalende risico's zijn:

- Het risico dat de rente voor de lening die de gemeente aangaat voor het bouwrijp maken van grond uitstijgt boven de canon die de gemeente als vergoeding terugkrijgt
- Het risico dat de erfpachter de canon niet betaalt.

4.2 Het canonpercentage 2019 voor nieuwe uitgaven

De nominale rente voor het vaststellen van het canonpercentage wordt gebaseerd op de rente op de kapitaalmarkt (het rendement op staatsleningen met een looptijd van tien jaar). De inflatieverwachting wordt gelijk gesteld aan de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank en is 2%. Voor de inflatieverwachting bestaat geen eenduidige lange-termijnverwachting gebaseerd op objectieve marktgegevens. Een lagere inschatting van de inflatie maakt het canonpercentage hoger, want de inflatiecorrectie gaat er vanaf.

Voor de bepaling van de risico-opslag heeft de Grondwaardecommissie⁴ een bandbreedte van 1,5% tot 2% geadviseerd. Voor het actuele canonpercentage is de risico-opslag van 1,5% gekozen. Dit leidt tot de volgende parameters voor het bepalen van het canonpercentage voor 2019:

Parameters	
nominale rente: 10-jaars staatsrente (nr)	
reële rente (r): nominale rente -/ - inflatieverwachting (r=nr - i)	0,60% ⁵
risico-opslag (r0)	1,00% ⁶
inflatieverwachting (i)	1,50%
d (r+r0+i)	2,00%
	4,50%

In de tabel hieronder wordt de canonformule ingevuld met bovenstaande parameters:

berekening	Canonpercentage 2019 nieuwe uitgaven
$\text{canon \%} = \frac{d-i}{1+d}$	$\frac{4,5\% - 2\%}{1 + 4,5\%} = 2,39\%$

Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is ten opzichte van zowel het afgelopen jaar, als 2016 en 2017, ongewijzigd gebleven, namelijk 2,39%. De canon wordt jaarlijks aangepast met de inflatie (CPI-alle huishoudens). Wanneer er sprake is van negatieve inflatie: deflatie, dan wordt de aanpassingscoëfficiënt op 1 gesteld en blijft de canon gelijk.

4) Zie het rapport "Schoon Schip" (18 juni 2015)

5)

6) De reële rente, gebaseerd op een inflatieverwachting van 2%, is negatief: -1,40%; de Grondwaardecommissie heeft geadviseerd om voor de reële rente een bandbreedte te hanteren tussen de 1% en 3%. In de berekening is uitgegaan van een reële rente van 1%.

4.3 Afkoop van de canonverplichtingen

Bij de afkoop van de periodieke canon is de afkoopsom gelijk aan de netto contante waarde van alle toekomstige canonbetalingen die de erfpachter aan de gemeente is verschuldigd. De erfpachter betaalt dan een afkoopsom, die als eenmalige betaling in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s). Bij eeuwigdurende erfpacht wordt daarmee de canon afgekocht voor de oneindige duur van het erfpachtrecht. Bij nieuwe uitgiften onder eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondprijs. Ook wanneer afkoop plaatsvindt in de eerste twee jaar nadat gronduitgifte heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondprijs waartegen het erfpachtrecht is uitgegeven.

Bij sommige bestemmingen heeft de erfpachter de keuze tussen canon of afkoop en bij sommige bestemmingen is de erfpachter verplicht om af te kopen.

Bij uitgifte van erfpachtrechten met de volgende bestemmingen kan de erfpachter kiezen of hij periodiek canon wil gaan betalen of dat de canonverplichtingen (voor de bestemming en volume volgens het erfpachtcontract) worden afgekocht:

- wonen inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen;
- sociaal maatschappelijke voorzieningen waarvoor de vaste erfpachtgrondprijs van toepassing is.

Voor alle andere bestemmingen heeft de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB2016, geen keuze maar is eeuwigdurende afkoop verplicht (voor de bestemming en volume volgens het erfpachtcontract). Dit is in ieder geval van toepassing voor de volgende bestemmingen:

- Bedrijfsruimte
- Co-locatie
- Congrescentrum
- Datacenters
- Detailhandel
- Horeca (inclusief alle onder deze noemer vallende bestemmingen, waaronder bijvoorbeeld hotels)
- Kantoren
- Laboratoria
- Nutsvoorzieningen
- Parkeervoorzieningen niet ten behoeve van wonen
- Reclamemasten
- Recreatie (inclusief alle onder deze noemer vallende bestemmingen, waaronder bijvoorbeeld een casino en speelhallen)
- Warmte-koudeopslag

In bepaalde gevallen heeft de erfpachter te maken met meerdere `bestemmingen` in een recht. In dat geval geldt de hoofdbestemming. Afkoop voor het erfpachtrecht is verplicht als één van bovengenoemde bestemmingen de hoofdbestemming is, ook als er andere bestemmingen onder vallen. In twijfelgevallen bepaalt de gemeente wat de belangrijkste bestemming is. Als het betalen van een periodieke canon tot de mogelijkheden behoort wordt dit opgenomen in de erfpachtaanbieding.

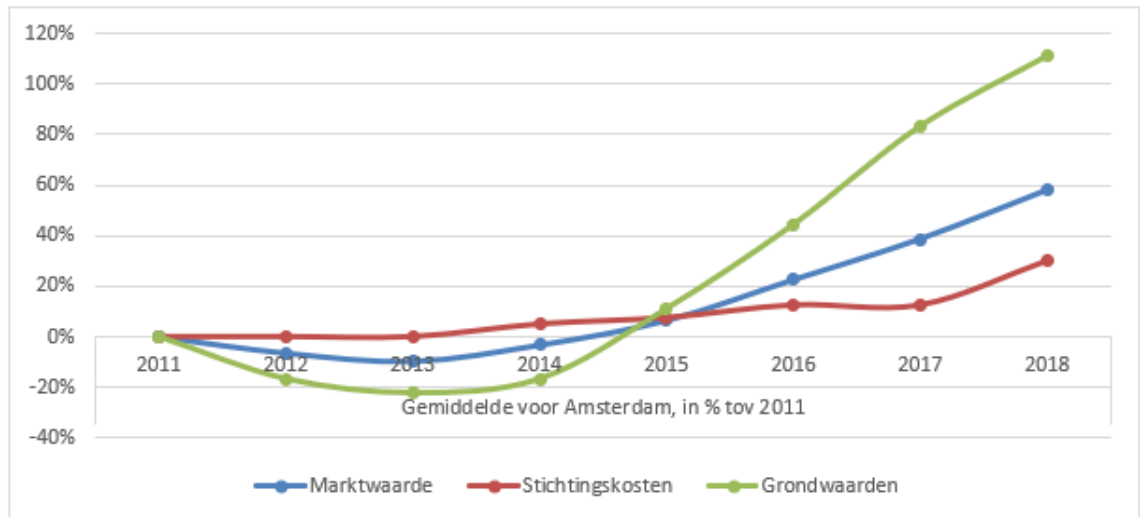
Wanneer de erfpachter heeft gekozen voor canonbetaling, kan hij gedurende de looptijd van het recht alsnog kiezen voor een tussentijdse afkoop. Wanneer de erfpachter eenmaal heeft gekozen voor afkoop of daartoe verplicht is, kan dit later niet meer worden teruggedraaid; ook niet wanneer het erfpachtrecht aan een derde wordt overgedragen.

Deel B

Marktontwikkelingen en erfpachtgrondprijzen 2019

In de afgelopen referentieperiode zijn zowel de marktwaarden als de bouwkosten gestegen. De marktwaarden stegen echter harder dan de bouwkosten, waardoor hogere grondprijzen konden worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling is terug te vinden in de hierna aangegeven (bandbreedtes van) erfpachtgrondprijzen, die substantieel hoger liggen ten opzichte van de vorige Nota uit 2016. Verwacht wordt dat de stijging van de marktwaarden zal doorzetten, maar zal afvlakken. Deze afvlakking leidt er, in combinatie met verder oplopende bouwkosten toe, dat ook de stijging van de erfpachtgrondprijzen zal afvlakken.

Ontwikkelingen van 2011 tot en met 2018 gebaseerd op koopwoningen - procentueel t.o.v. 2011



5 Stichtingskosten

De stichtingskosten vormen een belangrijke component in de residuele grondprijssystematiek: de marktwaarde wordt immers verminderd met stichtingskosten om te komen tot de erfpachtgrondprijs. Zowel wijzigingen in de marktwaarde als in de stichtingskosten beïnvloeden het resultaat van de erfpachtgrondprijs.

Bij een genormeerd residuele grondprijsbepaling bestaan de stichtingskosten uit genormeerde bouwkosten en bijkomende kosten (referenties of referentiemodellen).

- **Bouwkosten** zijn de kosten die de aannemer aan zijn opdrachtgever in rekening brengt om de opstellen daadwerkelijk te bouwen.
- **Bijkomende kosten** zijn de kosten die de realisatie van de opstellen mogelijk maken: onder andere honoraria (architect, constructeur, projectmanagement, et cetera), leges, aansluitkosten, financieringskosten en kosten projectontwikkeling (algemene kosten en winst en risico projectontwikkeling).

Bouwkosten en bijkomende kosten worden beïnvloed door marktontwikkelingen (vraag en aanbod) en door de waarde van het geld (inflatie). De toename van het aantal bouwprojecten zorgt voor een schaarste aan bouwmaterialen en bouw personeel. Dit resulteert in oplopende kosten onder meer door hogere materiaalprijzen, uurlonen en opslagen. Bij een lage vraag naar projecten ontstaat een tegengesteld effect.

5.1 Referentiemodellen woningbouw en commercieel vastgoed

Het bepalen van de stichtingskosten van zowel woon- als niet-woonbestemmingen vindt plaats aan de hand van meerdere referentiemodellen. De stichtingskosten variëren per referentiemodel. Door toepassing van meerdere referentiemodellen kan in een vroeg stadium meer inzicht worden verkregen in de variatie in stichtingskosten van de betreffende projecten. De stichtingskosten van de verschillende referenties worden elk kwartaal geactualiseerd op basis van de gegevens van en overleg met (externe) bouwkostenbureaus en naar aanleiding van ontwikkelingen in de markt. Daarbij worden ook de ontwikkelingen rond de hierna genoemde duurzaamheidsaspecten betrokken.

De referentiemodellen representeren zo veel als mogelijk het vastgoed dat wordt gerealiseerd in de regio Amsterdam. De projecten die werkelijk worden gebouwd, wijken vanzelfsprekend af van deze modellen. Bouwers, beleggers en ontwikkelaars zoeken, zowel in goede als in minder goede economische tijden, naar een optimale combinatie van kwaliteit en kosten in samenhang met de beoogde doelgroep en het beoogde marktsegment. Hierdoor wordt een veelvoud aan bouwvormen, verschillende volumes en bouw kwaliteiten gerealiseerd.

Er zijn referenties voor diverse bouwvormen die in de nieuwbouw voorkomen. Voor laagbouw woningen zijn er onder andere referenties voor rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Voor meergezinswoningen zijn er referenties voor galerijwoningen, portiekwoningen, corridorwoningen, torens en combinatievormen. Om in de referenties een oplossing te bieden voor de variëteit in onder meer gebouwvormen, architectuur, materiaalgebruik en duurzaamheidsaspecten, wordt in de modellen gewerkt met een opslagen voor onder meer locatie, plintfuncties, geluidsbelasting en (al dan niet

onbenoemde) kwaliteit, locatie voor onbenoemde kwaliteit. Deze opslagen wordt jaarlijks aangepast aan de marktontwikkelingen.

Voor commerciële bestemmingen zoals kantoren, bedrijfsgebouwen, hotels en parkeervoorzieningen worden referenties gebruikt die qua gebouwworm en kwaliteit zoveel mogelijk aansluiten op wat er nieuw gebouwd wordt. Voor afwijkende bouwvormen wordt er in overleg met de bouwkostendeskundige een bijpassende referentie gezocht en worden de stichtingskosten door middel van maatwerk bepaald.

5.2 Structurele kosten versus incidentele marktwerking (trends)

De hoogte van de stichtingskosten die een marktpartij opvoert, wordt voor het grootste deel beïnvloed door het aanbod van werk in de bouw en hieraan gekoppeld de mate van concurrentie. Met de genoemde marktwerking wordt rekening gehouden bij de bepaling van de erfpachtgrondprijzen. Daarbij wordt aangesloten op de ontwikkelingen in de regio Amsterdam, omdat uit onderzoek is gebleken dat de stichtingskosten in de regio bovengemiddeld zijn.

Daarnaast wordt voor de ontwikkeling van kantoorgebouwen in veel gevallen maatwerk geleverd, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de kwaliteit van het gebouw in relatie tot de hoogte van de huur.

5.3 Stichtingskostenontwikkeling

In de periode tussen de laatste nota (2016) en nu, zijn de stichtingskosten aanmerkelijk gestegen. De kostenstijging verschilt echter per segment. Voor een goed beeld van de ontwikkeling van de bouwkosten wordt gebruik gemaakt van doorrekeningen van externe bouwkostenbureaus en de zogenaamde BDB⁷ - indices.

De stijging van de kosten heeft verschillende oorzaken, onder andere:

- prijsstijging grondstoffen op de wereldmarkt;
- loonontwikkeling door economie en schaarste aan geschoolde bouwvakkers;
- tekort aan productiecapaciteit bouwproducten (vloeren, heipalen, etc.) ;
- beschikbaarheid (kleinere voorraden);
- kennis bouwtechniek hoogbouw bij een relatief beperkt aantal aannemers;
- oplopende risico-opslagen door schaarste in de markt.

5.4 Duurzaamheid

(Bijna) energieneutraal bouwen en kosten

Duurzaam bouwen is aan de orde van de dag en een belangrijk element in de hedendaagse bouw. Verduurzaming vindt plaats in zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw en uit zich in onder meer energiebesparende maatregelen, hergebruik van materialen, of materialen die zich goed lenen voor hergebruik (circulair bouwen). Verduurzaming leidt tot extra kosten, maar ook tot extra opbrengsten. Als de balans in het voordeel van de opbrengsten uitslaat heeft dit geen effect op de erfpachtgrondprijs, in het omgekeerde geval wel. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de investeringen voor de verduurzaming niet altijd ten goede komen van de investeerder, maar van de gebruiker.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). Deze norm geldt voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw. Voor wat betreft de stichtingskosten voor energieneutraliteit bepaalt de gemeente Amsterdam de erfpachtgrondprijs voornamelijk op basis van de EPC-norm uit het vigerende Bouwbesluit. Een nieuwbouwwoning moet een EPC van maximaal 0,4 hebben om te voldoen aan het vigerende Bouwbesluit. In november 2017 heeft de gemeente Amsterdam bij het Rijk een aanmelding gedaan op grond van de Crisis- en herstelwet voor een aangescherpte EPC-norm voor de nieuwbouw van woningen in heel Amsterdam. De aangescherpte EPC-norm is maximaal 0,2. Het is op dit moment nog niet duidelijk per wanneer de nieuwe norm gaat gelden. De norm wordt getoetst bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. Een aangescherpte EPC-norm betekent dat bouwende partijen aanvullende maatregelen moeten treffen op het gebied van gebouwisolatie, installaties (niet gestookt op aardgas of biomassa) of duurzame energie opwekking (meer zonnepanelen). Het aanscherpen van de EPC-norm leidt tot hogere stichtingskosten, maar ook tot hogere opbrengsten. De gehanteerde referentiemodellen zullen bij de invoering van de nieuwe norm hierop worden aangepast. Met duurzaamheidswensen die verder gaan dan de wettelijke normen (bijvoorbeeld energieneutraliteit, waterbergend vermogen of circulaire bouw) wordt geen rekening gehouden bij het bepalen van de hoogte van de kosten. De kosten hiervoor worden geacht geheel of gedeeltelijk te zijn begrepen in de

7) Bureau Documentatie Bouwwezen

onder 5.1 genoemde opslag voor onbenoemde kwaliteit. In tenders kan het tegemoetkomen door de kandidaat aan de extra duurzaamheidswensen van de gemeente wel leiden tot een hogere score op het onderdeel duurzaamheid. Nu de stijging van de verkoopprijzen wat afvlakt zullen de extra kosten van duurzaamheidsvoorzieningen niet altijd meer volledig kunnen worden gecompenseerd met de opbrengsten en zal als gevolg hiervan ook de stijging van de grondopbrengst kunnen gaan afvlakken.

Aardgasloos bouwen

Per 1 juli 2018 is het niet meer toegestaan om een omgevingsvergunning aan te vragen voor een nieuw bouwwerk met een gasaansluiting. Dit volgt uit een wijziging van de Gaswet. Door deze wijziging mag de netbeheerder in beginsel geen gasaansluitingen meer realiseren bij nieuwbouw. Een gasaansluiting is alleen mogelijk als het college van B&W vanwege een zwaarwegende reden van algemeen belang een uitzondering maakt. Gemeenten krijgen daarnaast de bevoegdheid om gebieden aan te wijzen waar helemaal geen nieuwe gasaansluitingen meer mogen komen, dus ook niet meer voor bestaande gebouwen.

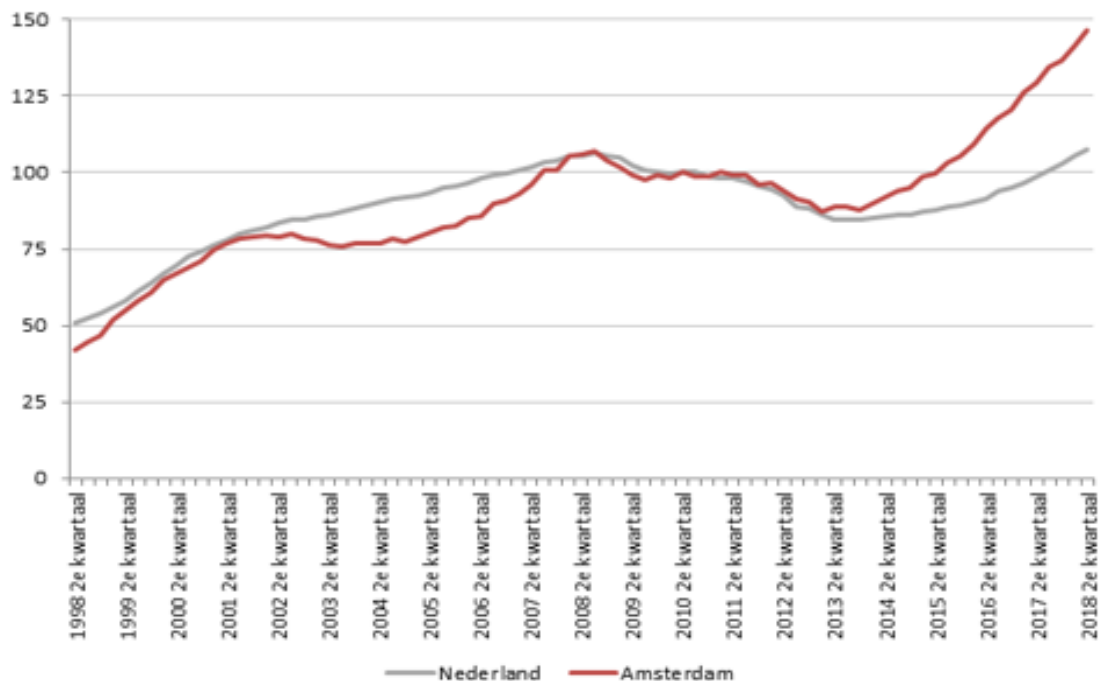
Het uitgangspunt voor de gehanteerde kostenreferenties is op basis van stadsverwarming/WKO (zonder gasaansluiting). Aardgasloos bouwen zonder aansluiting op stadsverwarming, bijvoorbeeld door warmtepomp installaties, is mogelijk, maar daar zijn wel hogere kosten aan verbonden. Dit is nog niet in de referenties verwerkt.

6 Woningbouw

6.1 Ontwikkeling woningmarkt

De krapte op de woningmarkt is verder toegenomen. Medio 2018 bereikten de prijzen van bestaande koopwoningen in Amsterdam het hoogste niveau ooit. Op jaarbasis stegen de prijzen in Amsterdam met zo'n 13%. De prijzen liggen daarmee boven de prijzen van voor de crisis. De betaalbaarheid nam door deze ontwikkeling af. Voor het eerst in bijna 5 jaar kromp het aantal in Amsterdam verkochte woningen op jaarbasis. Deze krimp was ook in de andere grote steden in Nederland: Utrecht, Den Haag en Rotterdam, zichtbaar. Van alle woningtypen was de prijsstijging van appartementen het grootst (landelijk een stijging van 13% ten opzichte van een jaar eerder). De mediane vierkantemeterprijs in Amsterdam bedroeg medio 2018 circa € 5.750 en lag daarmee € 3.200 boven het landelijk niveau. In de tweede helft van 2018 lijkt de markt nog onderhevig aan lichte veranderingen. Het gemiddeld aantal bezichtigingen per woning in de bestaande bouw daalde evenals het aantal en de omvang van de overbiedingen (boven de vraagprijs). Dit is eveneens terug te zien bij de verkoop van nieuwbouwwoningen. Nieuwbouwprojecten kennen momenteel een wat langere doorlooptijd, mede veroorzaakt door niet meegewogen erfpachtkosten naast de koopsom.

**Prijsindex bestaande koopwoningen CBS
Nederland en Amsterdam (2010=100)**



6.2 Woningtypen

Amsterdam kent vele typen woningen. De woningmarkt is op te delen in twee hoofdcategorieën, te weten koop- en huurwoningen. Binnen de koopwoningmarkt komen in beginsel alle woningtypen voor. Binnen de huurwoningmarkt worden de categorieën sociaal en markthuurling onderscheiden, waarbij binnen de markthuurling onderscheid kan worden gemaakt tussen middeldure huur en vrije sector (dure) huur.

6.3 Middeldure huur

Middeldure huurwoningen zijn woningen met een huur tussen de liberalisatiegrens (thans € 720,42 en € 1.001,33 (prijsspeildatum 2019)). Aan deze woningen is grote behoefte. Er is daarom een actieplan vastgesteld (8 juni 2017; nr. 152/433). Voor de middeldure huurwoningen geldt een lagere erfpachtgrondprijs, mits aan de hierna volgende voorwaarden wordt voldaan.

- De helft van de woningen in deze categorie wordt toegewezen aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.
- De overige woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal.
- De maximale kale aanvangshuur van de woningen is € 1.001,33 (afgerond € 1.001) en de gemiddelde kale huur in een project is € 876,55 (€ 877) (beide bedragen zijn prijspeil 2019).
- De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (Cpi, maandcijfer).
- Door een verbod op uitpanden gedurende 25 jaar worden de woningen ten minste 25 jaar verhuurd als middeldure huurwoningen conform de voorwaarden.
- Per project wordt bezien om een deel van de woningen geschikt te maken voor gezinnen.

Om de voorraad middeldure huurwoningen op peil te houden zal project-specifiek ook worden ingezet op eeuwigdurende middeldure huur. De effecten daarvan op de erfpachtgrondprijs ten opzichte van een exploitatietermijn van 25 jaar zijn groot en zullen telkens worden meegewogen in relatie tot een toekomstbestendige en duurzame ontwikkeling van de stad. Het verschil in grondwaarde met de uitpandtermijn van 25 jaar is in de praktijk afhankelijk van de te realiseren woninggrootte en van de marktpotentie van het gebied (in VON-prijzen). Vooral nog lijkt er bij de marktpartijen een gematigde belangstelling te bestaan voor dit product.

6.4 Sociale huur

Woningen in de sociale huur worden grotendeels door de zogenaamde in de Woningwet betitelde toegelaten instellingen (corporaties) aangeboden. Voor sociale huurwoningen, die gerealiseerd en geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling aangesloten bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties of door instellingen die naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting, zijn veelal de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 van toepassing. Op basis van deze bepalingen geeft de gemeente de grond waarop deze woningen staan niet in eeuwigdurende erfpacht uit, maar in voortdurende erfpacht. Dit grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften gaat daarom in op koopwoningen en markthuurling, maar niet op de sociale woningbouw door corporaties.

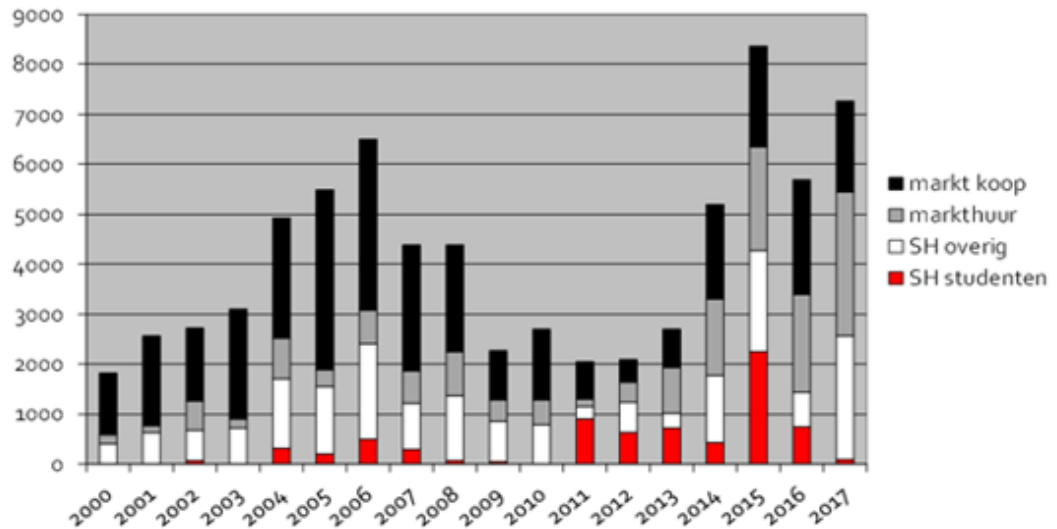
6.5 Woonwerkwoningen

Naast de huur- en koopwoningen zijn er ook zogenaamde woonwerkwoningen. Dat is een woningtype waarbij een deel van de woning (een of meerdere kamers) wordt gebruikt als werkruimte (kantoor of bedrijfsruimte, bedrijf aan huis) binnen de kaders die het geldende bestemmingsplan stelt voor dat afwijkende gebruik. Er is niet altijd sprake van een duidelijke scheiding tussen de werk- en woonfunctie. Ook is moeilijk controleerbaar of de werkruimte daadwerkelijk als zodanig wordt gebruikt. Daarom wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondprijs een woonwerkwoning in zijn geheel als woning aangemerkt.

6.6 Nieuwbouw

De nieuwbouwproductie laat, onder invloed van de bestuurlijke initiatieven, sinds 2014 een aanzienlijke stijging zien. Ondanks het feit dat de helft hiervan sociale huurwoningen betreft, is de nieuwbouw van marktwoningen aanzienlijk hoger dan in de jaren 2008-2013. Onderstaande figuur laat zien dat een steeds groter deel van de nieuwbouw markthuurling betreft.

Nieuwbouwproductie Amsterdam



Nieuwbouwproductie Amsterdam (Bron: Gemeente Amsterdam)

Binnen Amsterdam lopen de prijsontwikkelingen behoorlijk uiteen. Stegen eerst vooral de prijzen binnen de ringweg meer dan gemiddeld, nu stijgen ook de prijzen direct buiten de ringweg meer dan gemiddeld. De prijsstijging binnen de ringweg zet door, maar vlakt inmiddels wel af. Het aanbod van beschikbare woningen neemt hard af. Dit heeft een prijsopdrijvend effect. De belangstelling voor nieuwbouwwoningen is groot, vooral projecten met "betaalbare" koopwoningen en geschikt voor een grotere doelgroep worden vaak overtekend. Bij de duurdere woningen is geen sprake van een structurele overtekening.

Gemiddelde verkoopprijs per m ² GO			
Gebieden	Medio 2017	Medio 2018	Stijging in %
Centrum	€ 6.000	€ 6.700	12%
West	€ 5.300	€ 5.900	12%
Nieuw West	€ 2.900	€ 3.400	18%
Zuid (excl. Buitenveldert)	€ 5.800	€ 6.600	14%
Buitenveldert	€ 4.250	€ 4.600	9%
Zuidoost	€ 2.300	€ 2.800	22%
Oost (excl. IJburg)	€ 5.100	€ 5.400	7%
IJburg	€ 3.500	€ 3.800	8%
Noord	€ 2.800	€ 3.200	15%

Bron: NVM-bestanden; bewerking gemeente Amsterdam; vermelde prijzen zijn inclusief eeuwigdurend afgekochte erfpacht en op basis van alle woningtypen.

6.7 Erfpachtgrondprijzen woningbouw

Bovengenoemde marktontwikkelingen worden op basis van de genormeerd residuele methodiek vertaald naar erfpachtgrondprijzen voor woningbouw. Om voor nieuwe projecten een marktwaarde te kunnen vaststellen, wordt gebruik gemaakt van marktgegevens met vraag- en transactieprijs. Op basis van de vraag- en transactieprijs van recente nieuwbouw en van bestaande bouw wordt een inschatting gemaakt van de marktwaarde van koopwoningen. Bij uitgifte van grond voor markthuurwoningen wordt op basis van de genormeerd residuele methode een erfpachtgrondprijs bepaald. Voor middeldure huurwoningen geldt een verhuurperiode van 25 jaar. Onderstaande tabel geeft een indicatie voor de locaties met de grootste toevoeging van nieuwbouwwoningen. Hierbij is uitgegaan van meergezinswoningen en zijn bedragen afgerond.

Gebied	Marktwaarde koopwoning per m ² GO* Vrij Op Naam	Erfpachtgrondprijs per m ² GO* excl. btw
--------	---	--

	Ondergrens	Bovengrens	Ondergrens	Bovengrens
Houthaven	€ 5.900	€ 9.000	€ 2.600	€ 4.100
Podiumlocatie Lelylaan	€ 3.900	€ 4.500	€ 1.200	€ 1.600
Amstel III	€ 2.800	€ 3.700	€ 400	€ 1.000
CAN Stationsgebied	€ 3.400	€ 4.500	€ 800	€ 1.600
IJburg	€ 3.100	€ 4.800	€ 600	€ 1.800
Sluisbuurt	€ 4.700	€ 6.000	€ 1.800	€ 2.700
Amstelkwartier en Kop	€ 5.900	€ 7.100	€ 2.600	€ 3.500
Weespertrekvaart	€ 6.200	€ 7.900	€ 2.800	€ 4.100
Havenstraat terrein	€ 3.600	€ 4.800	€ 1.000	€ 1.900
Sloterdijk Centrum	€ 3.100	€ 6.200	€ 600	€ 2.900
Havenstad	€ 3.600	€ 6.500	€ 1.000	€ 3.100
Schinkelkwartier	€ 5.000	€ 7.600	€ 2.000	€ 3.900
Zuidas				

Deze bandbreedte is slechts een indicatie en een momentopname. Vanwege de dynamiek van de markt of andere omstandigheden is het niet uitgesloten dat een definitieve erfpachtgrondprijs buiten de bandbreedte valt.

**GO = gebruiksoppervlak; vermelde bandbreedtes op basis van afgekochte eeuwigdurende erfpacht, uitgaande van gemiddelde oppervlakte, meergezinswoningen en genormeerde stichtingskosten behorende bij een gemiddelde oppervlakte van 90m² GO per woning.*

6.8 Nieuwe uitgiften onder de Algemene Bepalingen 1998

De navolgende erfpachtgrondprijzen voor corporatiewoningen zijn gebaseerd op de Samenwerkingsafspraken (2016 t/m 2019) en worden jaarlijks vastgesteld in een apart besluit (voor 2019 publicatie Gemeentebled d.d. 25 september 2018, nummer 203244):

- € 221 per vierkante meter GO voor woningen groter dan, of gelijk aan 30 vierkante meter GO
- € 4.886 per studentenwoning (kleiner dan, of gelijk aan 30 vierkante meter GO)
- € 7.200 per kleine woning (kleiner dan, of gelijk aan 30 vierkante meter GO)
- € 185 per vierkante meter GO voor onzelfstandige studentenwoningen, alsmede voor de gemeenschappelijke ruimten

De genoemde bedragen gelden voor een tijdvak van 52 jaar onder de AB 1998. Voor een tijdvak van 77 jaar geldt een toeslag van 12,5% op de genoemde bedragen.

6.9 Minimale erfpachtgrondprijs woningbouw

De minimale erfpachtgrondprijs voor woningbouw is € 215 per m² gebruiksoppervlak (GO) exclusief btw.

7 Kantoren en bedrijfsruimte

7.1 Ontwikkelingen op de kantorenmarkt

De kantorenmarkt is recent krappere geworden. Tegenover een toenemende vraag stond een kleiner passend aanbod. De afgelopen jaren zijn veel kantoorpanden aan de markt onttrokken voor transformatie naar onder andere woningen, studentenhuysvesting en hotels. Medio 2018 bedroeg het aanbod van kantoorruimte in Amsterdam ruim 600.000 m². In een paar jaar tijd is het aanbod met 50% teruggelopen.

De leegstand daalde tot 10,2% (peildatum 1 januari 2018)⁸. Daarmee is ook een situatie ontstaan van te weinig beschikbaar passend volume en te weinig volume met de juiste kwaliteit, met oplopende huurprijzen tot gevolg.

Gebrek aan kwalitatief geschikt aanbod in Amsterdam heeft ook effect gehad op het opnamevolume (het aantal nieuw in verhuur genomen vierkante meters). De opname bedroeg in 2017 410.000 m² en steeg ten opzichte van 2016 met slechts 3,4%. Het opnamevolume van kleinere gebruikers in Amsterdam nam toe met 29%. Daaronder zijn veel zogenaamde startups.

De vraag naar flexibele kantoorconcepten is toegenomen. Flexibilisering van werk naar tijd en plaats en de toename van het aantal zzp'ers dragen daaraan bij. Daarnaast maken de ontwikkelingen op de ICT-markt dat werkzaamheden niet meer locatie gebonden zijn.

Door de stabiele huurgroei blijft Amsterdam voor beleggers een aantrekkelijke markt om in te investeren. De Zuidas kent inmiddels huurprijzen tussen de € 350 en € 450 per m². De tophuren in Sloterdijk en

8) Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Zuidoost liften mee op de schaarste en hoge prijzen op de Zuidas. De tophuren liggen daar nu rond de € 210, respectievelijk € 240.

De aanvangsrendementen dalen. In combinatie met de stijgende huren geven zij een beeld van de krapte op de markt. In internationaal perspectief blijft Amsterdam nog steeds concurrerend. De daling van het aanbod en de aanhoudende vraag zorgen ervoor dat op diverse locaties sprake is van een tekort aan kwalitatief goede kantoorruimte. Een goed voorbeeld hiervan is de Zuidas. De relatieve schaarste zorgt ervoor dat de prijzen op deze locaties verder oplopen.

Amsterdam kent mede door haar ligging nabij Schiphol een kantorenmarkt met de beste perspectieven binnen Nederland en ook de beleggers zien dat zo. De Zuidas blijft de toplocatie van Nederland. De vastgoedwaarden groeien hier nog altijd. Daarvan getuigen de meest recente transacties in het gebied en de nieuwe ontwikkelingen. Amsterdam Centrum behoort eveneens tot de top van de kantorenmarkt. Vanwege de schaarste aan geschikte hoogwaardige locaties zal de druk op de markt aanwezig blijven en liggen verdere stijgingen van huurprijzen en dalingen van rendementpercentages in het verschiep.

Bedrijfsverzamelgebouw

Een bedrijfsverzamelgebouw (ook wel genoemd "flexkantoor") is een pand waar ondernemers bedrijfs- of kantoorruimte kunnen huren en gebruik kunnen maken van gezamenlijke faciliteiten zoals een receptie, vergaderzalen, telefooncentrale en schoonmaak.

Een bedrijfsverzamelgebouw is geen apart benoemde bestemming. De hoogte van de erfpachtgrondprijs wordt bepaald door de aard en het gebruik van het vastgoed te toetsen aan de bestemmingsomschrijving van bedrijfsruimte en kantoorruimte.

7.2 Erfpachtgrondprijzen kantoren

De erfpachtgrondprijzen voor kantoren worden bepaald op basis van de huurwaarden, aanvangsrendementen en stichtingskosten. Zoals aangegeven in de voorgaande paragraaf verbeterden de huurwaarden en daalden de aanvangsrendementen in de meeste deelgebieden. Hieronder de indicatieve bandbreedtes van de erfpachtgrondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties waar nieuwe gronduitgiften plaatsvinden:

Gebied	Erfpachtgrondprijs per m ² bvo*, excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Zuidas	€ 3.000	€ 4.500
IJ-oever	€ 800	€ 1.500
Science Park	€ 600	€ 1.100
Arenapoort west, Entree	€ 500	€ 1.400
MBP – Zuidoost	€ 300	€ 800
Sloterdijk Centrum	€ 700	€ 1.200

Deze bandbreedte is slechts een indicatie en een momentopname. Vanwege de dynamiek van de markt of andere omstandigheden is het niet uitgesloten dat een definitieve erfpachtgrondprijs buiten de bandbreedte valt.

* bvo = bruto vloeroppervlak

7.3 Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

Op de bedrijfsruimtemarkt zijn de effecten van de aantrekkende economie goed merkbaar. In de eerste helft van 2018 is in Nederland een record van ruim 2 miljoen m² opgenomen. In de eerste helft van 2018 bedroeg het opnamevolume in de regio Amsterdam 131.000 m², een toename van 118% ten opzichte van de eerste helft van 2017, ondanks een op sommige locaties tekortschietende kwaliteit van het aanbod. Een groot deel van de opname komt voort uit de vraag naar (grootschalige) logistieke ruimten. Deze vraag blijft groot door het toenemende aantal internetverkopen en de aantrekkende economie met groeiende consumentenbestedingen. Logistieke gebruikers ervaren schaarste aan geschikt aanbod en zijn daardoor vaak aangewezen op nieuwbouw. De krapte op de markt geldt eveneens voor kleine bedrijfsruimten (tot 500 m²). De vraag is toegenomen en het aanbod gering. De grootste opnamestijging vond plaats in het segment tussen 500 en 1.000 m². Per 1 januari 2018 werd in Amsterdam 220.600 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) aan bedrijfsruimte aangeboden, een toename van 17% ten opzichte van 2017.

Belangrijke trends op de bedrijfsruimtemarkt zijn:

- Een relatief groot deel van het aanbod (circa 30%) staat geregistreerd als structureel aanbod (langer dan 3 jaar).
- Structureel aanbod bestaat voor een groot deel uit verouderde incurante bedrijfsruimte.
- Het grootste deel van het aanbod bevindt zich in Westpoort en Amstel III.

- De bedrijfsruimten die goed verhuren zijn vooral de ruimten die vallen in het kwalitatief hoogwaardig segment van de bedrijfsruimtemarkt.
- Er is een toenemende vraag naar kleinschalige en middelgrote bedrijfsruimte voorzien van loading docks en cross docks en het aanbod van dergelijke bedrijfsruimte is beperkt.
- Er is een groeiende vraag naar bedrijfsruimte met een lager kantoorandeel. Dit komt doordat het kantoorverbruik per werknemer in de afgelopen jaren is gedaald.

Door de verder aantrekkende economie blijven de verwachtingen voor de bedrijfsruimtemarkt positief. De vraag naar bedrijfsruimte zal verder toenemen. Een deel van de vraag kan worden opgevangen door het bestaande aanbod en een ander deel zal beschikbaar moeten komen uit sloop-nieuwbouw van bestaand aanbod of nieuwbouw op nieuw uit te geven kavels.

7.4 Erfpachtgrondprijzen bedrijfsruimte

In Amsterdam zijn op de bedrijventerreinen Sloterdijk III, Businesspark Amsterdam Osdorp en Cornelis Douwes percelen beschikbaar voor uitgifte. Voor deze terreinen gelden voor de bestemming 'bedrijfsruimte' de volgende indicatieve bandbreedtes voor de erfpachtgrondprijzen:

Bedrijventerrein	Erfpachtgrondprijs per m ² bvo* excl btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Sloterdijk III	€ 300	€ 500
Cornelis Douwes	€ 300	€ 500
De Heining	€ 200	€ 300
Businesspark Amsterdam Osdorp	€ 300	€ 400

Deze bandbreedte is slechts een indicatie en een momentopname. Vanwege de dynamiek van de markt of andere omstandigheden is het niet uitgesloten dat een definitieve erfpachtgrondprijs buiten de bandbreedte valt.

* bvo = bruto vloeroppervlak

Creatieve industrie

Creatieve industrie is een specifieke vorm van bedrijvigheid die producten en diensten voortbrengt die het resultaat zijn van individuele of collectieve, creatieve arbeid én ondernemerschap. Inhoud en symboliek zijn de belangrijkste elementen van deze producten en diensten. Consumenten en zakelijke afnemers schaffen ze aan omdat ze een betekenis oproepen en op basis daarvan ontstaat een ervaring. De creatieve industrie bestaat uit drie clusters: kunsten en cultureel erfgoed, de media- en entertainmentindustrie, en creatieve zakelijke diensten. Creatieve industrie is geen apart benoemde bestemming. De hoogte van de erfpachtgrondprijzen voor de creatieve industrie wordt bepaald door de aard en het gebruik van de ruimte te toetsen aan de bestemmingstoelichting voor bedrijfsruimte en kantoorruimte.

7.5 Minimale erfpachtgrondprijzen kantoren en bedrijven

De minimale erfpachtgrondprijs voor kantoren en bedrijven bedraagt € 189 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw. De uitgiften in erfpacht van de Haven van Amsterdam vormen hierop een uitzondering. De Haven van Amsterdam verhuurt of geeft in tijdelijke (onder)erfpacht uit op basis van specifieke beleidsuitgangspunten en bijbehorende voorwaarden. Detailhandel en horeca

7.6 Marktontwikkelingen detailhandel

De omzetstijging in de detailhandelsbranche is verder doorgezet. In het tweede kwartaal van 2018 steeg de omzet met 4,1% ten opzichte van het tweede kwartaal 2017. In het food-segment deden de supermarkten het bovengemiddeld goed. Hier bedroeg de omzetstijging zelfs 4,7%, de hoogste omzetgroei in deze branche sinds 2009. In de non-food profiteerden de doe-het-zelf-zaken, meubelwinkels en drogisterijen het meeste van de groei. Toch geldt het herstel niet in alle branches. De omzet van speelgoedwinkels bleef ver achter en ook de omzet in de winkels van de consumentenelektronica liep terug. De vloerproductiviteit (de gemiddelde omzet per m² winkeloppervlakte) is in 2017 verder gestegen. Nog altijd behoort Nederland tot de landen met de grootste winkeldichtheid.

Een belangrijk criterium om de vitaliteit van de winkelgebieden te beoordelen is de ontwikkeling van de leegstand. De Amsterdamse winkelvoorraad is gegroeid en omvatte op 1 september 2017 1,17 miljoen m² winkelvloeroppervlak (wvo). Op deze peildatum stond hiervan 52.689 m² leeg. Dat is 4,5% van de totale voorraad (3,6% van het aantal verkooppunten) en ligt lager dan het landelijk gemiddelde van 7,6%. Het aantal fysieke winkels is in Amsterdam in de afgelopen 10 jaar gedaald met 8% tot 5.476 winkels in 2016. Stadsdeel Centrum heeft, gemeten naar het aantal m² winkelvloeroppervlak, de laagste leegstand (2,9%). Stadsdeel Noord heeft de hoogste (8,6%) gevolgd door Zuidoost met 5,8%.

De Kalverstraat, 9 Straatjes, Dam, Rokin, Damrak en omgeving zijn bijzonder in trek bij internationale (en exclusieve) winkelbedrijven. Winkelruimtes hier zijn schaars en huurders zijn bereid hoge huren te betalen. Ook het recent gerenoveerde en uitgebreide winkelcentrum Gelderlandplein en de winkelstraten (inclusief de omgeving) van de Pijp zijn in trek. De huren stijgen op die locaties.

De winkelhuurprijzen in Amsterdam varieerden medio 2017 tussen € 65 en € 3.000 per m²/per jaar. De Kalverstraat heeft in de stad en in Nederland het hoogste huurprijsniveau. De vijf duurste winkelstraten in de stad medio 2017 zijn respectievelijk de Kalverstraat, PC Hoofdstraat, Nieuwendijk, Leidsestraat en Heiligeweg. De laagste huurniveaus zijn in Amsterdam vooral te vinden in Nieuw-West, Noord en Zuidoost en een PDV-locatie in Oost. De sterkste huurstijgingen zijn te vinden in de winkelgebieden in Centrum en Zuid.

Deze positieve ontwikkeling gaat niet op voor de kleinere winkelgebieden en meubelboulevards. De stadsdeelcentra Amsterdamse Poort en Oostpoort hebben te maken met dalende huren. Deze daling is vooral zichtbaar in de aanloopstraten van deze centra waar meer winkelruimtes leeg staan. Mede door de komst van zo'n 18 miljoen toeristen naar Amsterdam blijft Amsterdam één van de best presterende winkelsteden van Nederland.

7.7 Erfpachtgrondprijzen detailhandel

Van de sterkste winkelgebieden in de grote steden gaat de grote aantrekkingskracht uit naar zowel de retailmarkt als de consumenten. Door het relatief beperkte aanbod van hoogwaardig winkelvastgoed blijven de aanvangsrendementen onder druk staan. In de populairste winkelstraten lijkt met een aanvangsrendement van 3,0% de top bereikt. Beleggers zullen daarom hun aandacht verleggen naar onder meer sterke wijkwinkelcentra. De aanvangsrendementen op secundaire winkellocaties zullen oplopen. Op minder gewilde locaties zal daarom wellicht vaker worden uitgekomen op het lagere deel van de bandbreedte van de erfpachtgrondprijzen.

Bij uitbreidingen en renovaties van winkelcentra wordt maatwerk geleverd, omdat niet op de standaardreferenties kan worden teruggevalen.

Onderstaande tabel geeft een indicatieve bandbreedte van de erfpachtgrondprijzen:

Locatie	Erfpachtgrondprijs per m ² bvo* excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Stadsdeelcentrum	€ 1.000	€2.500
Wijkcentrum	€ 600	€ 1.600
Buurtcentrum	€ 400	€ 1.100
Perifere detailhandel	€ 300	€ 700

Deze bandbreedte is slechts een indicatie en een momentopname. Vanwege de dynamiek van de markt of andere omstandigheden is het niet uitgesloten dat een definitieve erfpachtgrondprijs buiten de bandbreedte valt.

Bovendien zijn toplocaties, zoals in het kernwinkelapparaat van Amsterdam, niet opgenomen in de tabel. De prijzen zullen boven de bandbreedte vallen maar hier zijn geen gronduitgiften te verwachten.

** bvo = bruto vloeroppervlak*

7.8 Marktontwikkelingen Horeca (exclusief hotels)

Al ruim vijf jaar neemt de omzet in de horeca toe. Dat geldt ook voor de horeca in Amsterdam. In 2017 groeide de omzet met 5,3%. De groei was daarmee net zo groot als in 2016. De fastfoodketens hebben het meest geprofiteerd van de groei. De groei is ook terug te zien in het aantal horecavestigingen. Ten opzichte van 2017 steeg dit aantal met 8,6% naar bijna 5.000. De groei vond plaats in alle segmenten: restaurants, snackbars, cafés, ijssalons, koffiehuizen en in de catering. Ook voor 2019 zijn de verwachtingen positief. Door een aanhoudende toestroom van toeristen en de positieve economische situatie is de markt in staat om het extra aanbod van eet- en drinkgelegenheden te absorberen.

7.9 Erfpachtgrondprijzen horeca (exclusief hotels)

Het type horeca en de locatie zijn bepalend voor de erfpachtgrondprijs. De gevolgen van de marktontwikkelingen en andere omstandigheden zoals openings- en sluitingstijden, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke beperkingen wisselen per horecabranche. Daardoor is het niet mogelijk om voor de horeca bandbreedtes te geven voor erfpachtgrondprijzen en is het bepalen van de erfpachtgrondprijzen voor horeca altijd maatwerk.

8 Detailhandel en horeca

8.1 Marktontwikkelingen detailhandel

De omzetstijging in de detailhandelsbranche is verder doorgezet. In het tweede kwartaal van 2018 steeg de omzet met 4,1% ten opzichte van het tweede kwartaal 2017. In het food-segment deden de

supermarkten het bovengemiddeld goed. Hier bedroeg de omzetstijging zelfs 4,7%, de hoogste omzetgroei in deze branche sinds 2009. In de non-food profiteerden de doe-het-zelf-zaken, meubelwinkels en drogisterijen het meeste van de groei. Toch geldt het herstel niet in alle branches. De omzet van speelgoedwinkels bleef ver achter en ook de omzet in de winkels van de consumentenelektronica liep terug. De vloerproductiviteit (de gemiddelde omzet per m² winkeloppervlakte) is in 2017 verder gestegen. Nog altijd behoort Nederland tot de landen met de grootste winkeldichtheid.

Een belangrijk criterium om de vitaliteit van de winkelgebieden te beoordelen is de ontwikkeling van de leegstand. De Amsterdamse winkelvoorraad is gegroeid en omvatte op 1 september 2017 1,17 miljoen m² winkelvloeroppervlak (wvo). Op deze peildatum stond hiervan 52.689 m² leeg. Dat is 4,5% van de totale voorraad (3,6% van het aantal verkooppunten) en ligt lager dan het landelijk gemiddelde van 7,6%. Het aantal fysieke winkels is in Amsterdam in de afgelopen 10 jaar gedaald met 8% tot 5.476 winkels in 2016. Stadsdeel Centrum heeft, gemeten naar het aantal m² winkelvloeroppervlak, de laagste leegstand (2,9%). Stadsdeel Noord heeft de hoogste (8,6%) gevolgd door Zuidoost met 5,8%.

De Kalverstraat, 9 Straatjes, Dam, Rokin, Damrak en omgeving zijn bijzonder in trek bij internationale (en exclusieve) winkelbedrijven. Winkelruimtes hier zijn schaars en huurders zijn bereid hoge huren te betalen. Ook het recent gerenoveerde en uitgebreide winkelcentrum Gelderlandplein en de winkelstraten (inclusief de omgeving) van de Pijp zijn in trek. De huren stijgen op die locaties.

De winkelhuurprijzen in Amsterdam varieerden medio 2017 tussen € 65 en € 3.000 per m²/per jaar. De Kalverstraat heeft in de stad en in Nederland het hoogste huurprijsniveau. De vijf duurste winkelstraten in de stad medio 2017 zijn respectievelijk de Kalverstraat, PC Hooftstraat, Nieuwendijk, Leidsestraat en Heiligeweg. De laagste huurniveaus zijn in Amsterdam vooral te vinden in Nieuw-West, Noord en Zuidoost en een PDV-locatie in Oost. De sterkste huurstijgingen zijn te vinden in de winkelgebieden in Centrum en Zuid.

Deze positieve ontwikkeling gaat niet op voor de kleinere winkelgebieden en meubelboulevards. De stadsdeelcentra Amsterdamse Poort en Oostpoort laten na een aanvankelijke huurprijsdaling een stabilisering van de huurprijsniveaus zien. Mede door de komst van zo'n 18 miljoen toeristen naar Amsterdam blijft Amsterdam één van de best presterende winkelsteden van Nederland.

8.2 Erfpachtgrondprijzen detailhandel

Van de sterkste winkelgebieden in de grote steden gaat de grote aantrekkingskracht uit naar zowel de retailmarkt als de consumenten. Door het relatief beperkte aanbod van hoogwaardig winkelvastgoed blijven de aanvangsrendementen onder druk staan. In de populairste winkelstraten lijkt met een aanvangsrendement van 3,0% de top bereikt. Beleggers zullen daarom hun aandacht verleggen naar onder meer sterke wijkwinkelcentra. De aanvangsrendementen op secundaire winkellocaties zullen oplopen. Op minder gewilde locaties zal daarom wellicht vaker worden uitgekomen op het lagere deel van de bandbreedte van de erfpachtgrondprijzen.

Bij uitbreidingen en renovaties van winkelcentra wordt maatwerk geleverd, omdat niet op de standaardreferenties kan worden teruggevalen.

Onderstaande tabel geeft een indicatieve bandbreedte van de erfpachtgrondprijzen:

Locatie	Erfpachtgrondprijs per m ² bvo* excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Stadsdeelcentrum	€ 1.000	€2.500
Wijkcentrum	€ 600	€ 1.600
Buurtcentrum	€ 400	€ 1.100
Perifere detailhandel	€ 300	€ 700

Deze bandbreedte is slechts een indicatie en een momentopname. Vanwege de dynamiek van de markt of andere omstandigheden is het niet uitgesloten dat een definitieve erfpachtgrondprijs buiten de bandbreedte valt.

Bovendien zijn toplocaties, zoals in het kernwinkelapparaat van Amsterdam, niet opgenomen in de tabel. De prijzen zullen boven de bandbreedte vallen maar hier zijn geen gronduitgiften te verwachten.

** bvo = bruto vloeroppervlak*

8.3 Marktontwikkelingen Horeca (exclusief hotels)

Al ruim vijf jaar neemt de omzet in de horeca toe. Dat geldt ook voor de horeca in Amsterdam. In 2017 groeide de omzet met 5,3%. De groei was daarmee net zo groot als in 2016. De fastfoodketens hebben het meest geprofiteerd van de groei. De groei is ook terug te zien in het aantal horecavestigingen. Ten opzichte van 2017 steeg dit aantal met 8,6% naar bijna 5.000. De groei vond plaats in alle segmenten: restaurants, snackbars, cafés, ijssalons, koffiehuisen en in de catering. Ook voor 2019 zijn de verwachtingen positief. Door een aanhoudende toestroom van toeristen en de positieve economische situatie is de markt in staat om het extra aanbod van eet- en drinkgelegenheden te absorberen.

8.4 Erfpachtgrondprijzen horeca (exclusief hotels)

Het type horeca en de locatie zijn bepalend voor de erfpachtgrondprijs. De gevolgen van de marktontwikkelingen en andere omstandigheden zoals openings- en sluitingstijden, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke beperkingen wisselen per horecabranche. Daardoor is het niet mogelijk om voor de horeca bandbreedtes te geven voor erfpachtgrondprijzen en is het bepalen van de erfpachtgrondprijzen voor horeca altijd maatwerk.

8.5 Minimale erfpachtgrondprijs detailhandel en horeca

De minimale erfpachtgrondprijs voor detailhandel en horeca is € 189 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw.

9 Hotels

9.1 Marktontwikkelingen hotels

De groei van de Amsterdamse hotelbranche heeft zich ook in het afgelopen jaar doorgezet. In de regio Amsterdam – Schiphol steeg de gemiddelde bezettingsgraad van 82,2% naar 85,1%. De gemiddelde kamerprijs ging eveneens omhoog van € 131 naar € 139. De bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen zijn in Amsterdam aanzienlijk hoger dan in de rest van Nederland. Met bezettingsgraden van boven de 90% in het centrum van de stad is een verdere stijging nauwelijks meer mogelijk. Wel wordt een verdere stijging van de kamerprijs verwacht van € 144 in 2018 naar € 146 in 2019. De gemiddelde bezettingsgraad zal komend jaar naar verwachting niet boven de 86% uit gaan komen. Ondanks de eind 2016 afgekondigde hotelstop voor grote delen van de stad komen er dit jaar door realisatie van al lopende plannen nog bijna 4.000 kamers bij. Deze liggen grotendeels buiten het centrum (Bron Horwath, HOSTA 2018, The Benelux Hotel Industry). Op de hotelmarkt zijn er veel aanbieders van particuliere accommodatie bijgekomen die opereren via platforms zoals Airbnb, Tripadvisor, Booking.com en Wimdu. Dit is een aandachtspunt bij hoteliers, maar door de aanhoudende grote vraag naar accommodatie ervaren zij dit nog niet als een acuut probleem. De hotelbranche speelt hierop in door haar aanbod en serviceniveau beter af te stemmen op de behoeften van de gast. Dit heeft geleid tot nieuwe concepten zoals hotelappartementen, studentenhotels en boetiekhotels.

9.2 Erfpachtgrondprijzen hotels

De prijs- en omzetontwikkelingen in de hotelmarkt zijn conjunctuurgevoelig. Daarom wordt de waarde van een hotel, en dus ook de erfpachtgrondprijs, gebaseerd op het langjarig gemiddelde en de toekomstverwachtingen. Bepalend voor de erfpachtgrondprijs zijn de volgende elementen:

- a. het hotelsegment (aantal sterren);
- b. de locatie;
- c. het stadsdeel;
- d. de bezettingsgraad;
- e. het gemiddelde dagelijkse tarief (Average Daily Rate/ADR);
- f. de verhouding logies ten opzichte van 'food & beverage' en andere inkomsten;
- g. de huur als percentage van de totale omzet.

Erfpachtgrondprijzen voor hotels worden altijd per locatie en project bepaald. De indicatieve bandbreedte van de erfpachtgrondprijzen loopt van € 750 tot € 1.800 per m² bruto vloeroppervlak, exclusief btw, voor hotels met minimaal een gemiddeld serviceniveau (met hotelkamers met een minimale oppervlakte van 17 m²). Vanwege de dynamiek van de markt of bijzondere omstandigheden is het niet uitgesloten dat de definitieve erfpachtgrondprijs buiten de bandbreedte valt.

De erfpachtgrondprijzen van bijzondere hotelconcepten (zoals jeugdherbergen, hotelappartementen, shortstay) zijn zeer locatieafhankelijk en hebben een exploitatiestructuur die afwijkt van die van reguliere hotels. Het is daarom niet mogelijk hier een bandbreedte voor te geven. Voor deze hotelconcepten kunnen de erfpachtgrondprijzen buiten de gegeven bandbreedte vallen.

Ook de erfpachtgrondprijzen voor (top)hotels vallen buiten de gegeven bandbreedtes, omdat hier sprake kan zijn van unieke locatiemarken.

9.3 Minimale erfpachtgrondprijzen hotels

De minimale erfpachtgrondprijs voor hotels is € 189 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw.

10 Cultuur & ontspanning / recreatie en sport

10.1 Marktontwikkelingen

In de afgelopen decennia zijn consumenten een groter deel van hun tijd buitenshuis gaan doorbrengen. Hierdoor zijn bestedingen in de vrijetijdsindustrie fors toegenomen. Nederlandse huishoudens geven een substantieel deel van hun besteedbare inkomen uit in deze sector. Door de aantrekkelijke economie zullen de bestedingen in deze branche nog meer toenemen. Door de hoge bestedingen neemt het aanbod van vrijetijdsactiviteiten ook toe. Daarom wordt het voor bedrijven steeds belangrijker zich te blijven onderscheiden en te richten op een juiste prijs/kwaliteitverhouding.

Belangrijke trends en ontwikkelingen zijn:

- De groep 55-plussers met tijd en geld groeit.
- De consument stelt hogere eisen aan kwaliteit en comfort.
- Er is sprake van schaalvergroting, brancheverbreiding, filialisering en professionalisering in de branche.
- Steeds meer professionele buitenlandse aanbieders treden tot de markt toe.
- 'Maatschappelijk verantwoord ondernemen' neemt toe, doordat ondernemers steeds meer gebruikmaken van duurzame middelen.

10.2 Erfpachtgrondprijzen cultuur & ontspanning / recreatie en sport

Voor het erfpachtgrondprijnsbeleid wordt onderscheid gemaakt in de drie bestemmingen:

- cultuur & ontspanning
- recreatie
- sport

Voor deze bestemmingen wordt geen bandbreedte voor de erfpachtgrondprijzen opgenomen. De reden is dat het om zeer ruime bestemmingscategorieën gaat, met per situatie sterk verschillende residueel berekende erfpachtgrondprijzen. Dit betekent dat per bestemming een exploitatieberekening wordt gemaakt waarop de erfpachtgrondprijs wordt gebaseerd. De exploitatielasten en -opbrengsten worden in de tijd in een (vastgoed)exploitatieberekening uitgezet. Op deze manier wordt een inschatting gemaakt van de cash-flow die samenhangt met de exploitatie van het vastgoed. Op basis van deze cash-flow kan een de vastgoedwaarde worden bepaald. Twee basiselementen staan bij die bepaling van de erfpachtgrondprijs voorop: de totale investeringen (exclusief grond) en de exploitatie van de voorziening.

10.3 Minimale erfpachtgrondprijs cultuur & ontspanning / recreatie en sport

De minimale erfpachtgrondprijs voor cultuur & ontspanning, recreatie en sport is € 189 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw. Voor de bestemmingen in dit hoofdstuk waarop de grondprijs van € 189 per m² bruto vloeroppervlak van toepassing is, geldt dat, als de FSI kleiner is dan 1, voor het onbebouwde deel een kortingsfactor van 0,75 op de grondprijs mag worden toegepast (grondprijs onbebouwd = grondprijs bebouwd maal 0,25). Bij een FSI gelijk aan of groter dan 1, behoeft het onbebouwde deel niet te worden afgerekend en geldt de kortingsfactor onbebouwd niet. Het aantal vierkante meters onbebouwd terrein dat wordt afgerekend, wordt als volgt berekend: m² kaveloppervlak min totaal footprint van het gebouw is onbebouwd terrein.

11 Parkeren

11.1 Parkeren zelfstandige functie

Parkeren hangt direct samen met andere functies, maar is toch een zelfstandige functie, die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is en vaak onderdeel vormt van een (gebieds-)ontwikkeling. Binnen het grondprijnsbeleid wordt parkeren dan ook als een aparte bestemming bestempeld, waarvoor specifieke erfpachtgrondprijzen gelden. Alleen bij eengezinswoningen met parkeren op eigen erf wordt geen aparte erfpachtgrondprijs berekend. De waarde van de parkeerplaats maakt daar onderdeel uit van de marktwaarde van de woning.

De erfpachtgrondprijs van parkeren wordt marktconform en genormeerd residueel bepaald. De erfpachtgrondprijs hangt onder meer af van:

- de bouwvorm (maaiveld, bebouwd, verdiept, et cetera);
- het type parkeren: stallings- of openbare parkeergarage;
- het geldende parkeerbeleid;
- de parkeerdruk / beschikbaarheid van parkeerplaatsen;
- de exploitatievorm.

11.2 Minimale erfpachtgrondprijs parkeren

In een aantal gevallen is de marktconforme residuele erfpachtgrondprijs van parkeren nihil of negatief. Er wordt echter een minimum erfpachtgrondprijs voor parkeren gehanteerd van € 1.867 per parkeerplaats, exclusief btw.

12 Overige bestemmingen

12.1 Algemene beschrijving

Naast de belangrijkste bestemmingen die in de vorige hoofdstukken aan de orde kwamen, bestaat er in Amsterdam vraag naar grond voor een grote diversiteit aan overige bestemmingen waarvoor vaak een bepaling van de erfpachtgrondprijs noodzakelijk is. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. sociaal-maatschappelijke bestemmingen op het gebied van onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medische bestemmingen;
2. nutsvoorzieningen zoals onderstations, gelijkrichterstations, gasverdeelstations, gasontvangststations, glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen voor distributie van energie, telefonie, internet en water;
3. overige bestemmingen zoals warmte-koudeopslag (WKO), reclamemasten, windmolens et cetera.

12.2 Ontwikkelingen sociaal-maatschappelijke sector

Binnen de hierboven vermelde categorie 'sociaal-maatschappelijke bestemmingen' spelen de volgende ontwikkelingen:

- de rijksoverheid stuurt op meer samenwerking en marktwerking;
- subsidies worden losgekoppeld van huisvesting;
- er is een toenemende professionalisering van instellingen;
- er ontstaan nieuwe integrale concepten en nieuwe vormen van (commerciële) dienstverlening in bijvoorbeeld particuliere medische klinieken;
- de keuzevrijheid voor de consument wordt groter.

Vastgoed(realisatie) en de vastgoedexploitatie zijn steeds meer losgekoppeld van de zorg/dienstverlening, die vanuit het vastgoed geleverd wordt. Gevolg hiervan is dat de overheid nu niet meer de enige aanbieder is van dit type vastgoed en dat de vastgoedexploitatie commerciëler is. De erfpachtgrondprijs voor deze voorzieningen bepalen wordt dan ook bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie.

12.3 Erfpachtgrondprijzen overige bestemmingen

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Voor de voorzieningen zoals genoemd onder categorie 1 (zie 10.1) is het uitgangspunt dat de erfpachtgrondprijzen residueel worden bepaald. In sommige gevallen leidt marktwerking tot een commercieel winstgevende businesscase en is een residuele erfpachtgrondprijs op zijn plaats. In veel gevallen zal dit niet het geval zijn en wordt teruggevallen op de minimale erfpachtgrondprijs. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld.

Erfpachtgrondprijzen geprivatiseerde zorg

Er bestaat een grote variëteit aan zorgverleners: huisartsen, fysiotherapeuten, apotheken, logopedisten, maatschappelijk werkers, thuiszorg en consultatiebureaus. Daarnaast zijn er de reguliere ziekenhuizen die voornamelijk specialistische zorg verlenen. In beide categorieën zijn zorgverleners in toenemende mate commercieel georiënteerd of privaat gefinancierd, denk aan ziekenhuizen. Er worden, ondanks dat sprake is van zorgbedrijven, marktconforme huren betaald, terwijl ziekenhuizen soms gebruik maken van zogenaamde 'sale and leaseback' constructies waarbij het vastgoed tegen commerciële waarden in de boeken staat. In theorie zou hier sprake zijn van een commerciële huur en daarmee komen ziekenhuizen niet zondermeer in aanmerking voor de vaste lage erfpachtgrondprijs van € 189 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw. Daarom geldt voor alle zorg gerelateerde bestemmingen dat de erfpachtgrondprijs residueel wordt bepaald met maatwerk op basis van marktconformiteit.

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waar elke bewoner en ondernemer tegen redelijke prijzen op moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren niet alleen vastgoed benodigd voor het 'transport' van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en infrastructuur voor openbaar vervoer. Omdat netwerken zoals kabeltelevisie en glasvezel zijn aangelegd voor andere aanbieders, behoren ook deze tot de nutsvoorzieningen. Datacenters worden niet als nutsvoorzieningen aangemerkt.

Nutsvoorzieningen vielen aanvankelijk vaak direct onder de verantwoordelijkheid van de overheid. In de loop van de tijd zijn de meeste van deze voorzieningen op afstand geplaatst: eerst in de vorm van stichtingen of overheidsvennootschappen, maar tegenwoordig wordt ook vaak gekozen voor privatisering. Wel ziet de overheid erop toe dat bij privatisering het algemeen belang en de betaalbaarheid voldoende gewaarborgd blijven. Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste erfpachtgrondprijs van € 189 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw.

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer als tramrails, bushaltes,abri's en dergelijke worden gerekend tot de weginrichting. Hierover wordt geen erfpachtgrondprijs berekend. Voorzieningen als gelijkrichterstations, eindhuisjes, waarin bus/tramchauffeurs hun ruimte hebben en de lijnmanager kantoor houdt, behoren wel tot de nutsvoorzieningen waarvoor de vaste lage erfpachtgrondprijs van € 189 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw geldt.

Warmte-koudeopslag (WKO)

WKO-installaties vormen géén onderdeel van de openbare energievoorziening (en zijn dus geen nutsbedrijven). Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve CV- of airco-installatie. WKO-installaties kunnen deel uitmaken van een erfpacht of, wat doorgaans het geval is, worden ondergebracht in een opstalrecht dat door een derde wordt geëxploiteerd. Een WKO-installatie bestaat uit de in de ondergrond gelegen bron(nen) en de installatieruimte. Omdat de gemeente niet in staat is de geschiktheid van de ondergrond voor warmte-/ koudebronnen te regelen, is ervoor gekozen om voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen, een vaste erfpachtgrondprijs te hanteren van € 1.867 per bron exclusief btw. Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke erfpachtgrondprijs berekend. Voor de installatieruimte wordt de erfpachtgrondprijs bepaald op basis van bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie - inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur - en de erfpachtgrondprijs voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan wordt de erfpachtgrondprijs bepaald op basis van een gemiddelde erfpachtgrondprijs van alle bestemmingen, naar vloeroppervlakte gewogen.

In geval van een opstalrecht dient de opstaller met de erfpachter van het complex waarin de WKO-installatie komt, overeenstemming te bereiken over een eventuele vergoeding voor de opstelruimte van de installatie.

Alle overige bestemmingen

De erfpachtgrondprijzen voor alle overige bestemmingen, zoals reclamemasten, windmolens en dergelijke bepalen we residueel.

12.4 Minimale erfpachtgrondprijs overige bestemmingen

De minimale erfpachtgrondprijs voor de hier niet genoemde bestemmingen is € 189 per m² bruto vloeroppervlak exclusief btw.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

*F. Halsema,
burgemeester*

*P. Teesink,
gemeentesecretaris*

Bijlage 1 bronnen

Achmea Vastgoed, De Nederlandse Kantorenmarkt Outlook 2019-2020

Cushman & Wakefield, "Nederland compleet": Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, juli 2018

Dynamis, Jaarrapport Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2018

Dynamis, Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2018

Dynamis, Spreekende Cijfers Woningmarkt 2018 Q2

Gemeente Amsterdam, Winkelleegstandsbarometer 2017

Grondwaardecommissie, Schoon Schip, Advies van de grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, 18 juni 2015

Horwath HTL, HOSTA 2018, The BeNeLux Hotel Industry

ING Economisch Bureau, Outlook 2018

NVM, Kantorenmarkt in cijfers 2017

Plabeka 2017-2018

Provincie Noord-Holland, Monitor Detailhandel Noord-Holland 2018

Rabobank, kwartaalbericht woningmarkt Q2 2018

Bijlage 2 Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies

Inleiding

Een precieze omschrijving van de bestemming, gebruiksvorm of functie is een vereiste om de juiste erfpachtgrondprijs te bepalen.

Hieronder een niet-uitputtende opsomming van bestemmingen en gebruiksvormen/functies met de bijhorende toelichting. Waar nodig, wordt in de akte van vestiging nader uitgewerkt wat voor dit erfpachtrecht de geldende bestemming en het toegestane gebruik of functie is. Dit is in ieder geval verplicht bij de woonbestemmingen en niet-woonbestemmingen die een groot aantal uiteenlopende gebruiksvormen/functies hebben zoals horeca, cultuur & ontspanning, recreatie, sport en sociaal-maatschappelijk.

Wonen

Soorten woonbestemmingen:

- Koopwoning
- Markthuurwoning
- Middeldure huurwoning
- Sociale huurwoning

Soorten woon gebruiksvormen/functies:

- Eengezinswoning
- Meergezinswoning
- Woonwerkwooning

Koopwoning

Een koopwoning is een woning waarvan de koopsom tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt door vraag en aanbod.

Markthuurwoning

Een markthuurwoning is een woning bestemd voor de vrije verhuur, niet zijnde een sociale huurwoning.

Middeldure huurwoning

Markthuurwoning met een huur tussen de liberalisatiegrens (thans € 710,68) en € 985 (prijspeildatum 2018). Voor de middeldure huurwoningen geldt een aangepaste erfpachtgrondprijs, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (zie hoofdstuk 5).

Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van haar volkshuisvestelijke taak en waarbij op het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 van toepassing zijn.

Eengezinswoning

Een eengezinswoning is een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de woning scheidende wanden behoort de bouwmassa tot één woning.

Meergezinswoning

Een meergezinswoning is een gestapelde woning die deel uitmaakt van een bouwblok waarin niet alle wooneenheden grondgebonden zijn.

Woonwerkwooning

Een woonwerkwooning is een woning waarbij een deel van de woning (een of meerdere kamers) gebruikt wordt als werkruimte (kantoor of bedrijfsruimte, bedrijf aan huis) binnen de kaders die in het geldende bestemmingsplan staan voor dat afwijkende gebruik. Er is niet altijd sprake van een duidelijke scheiding tussen de werk- en woonfunctie. Ook is moeilijk controleerbaar of de werkruimte daadwerkelijk als zodanig wordt gebruikt.

Niet-wonen

Soorten niet-woonbestemmingen:¹⁰

- Bedrijfsruimte
- Co-locatie (communication-locations)

¹⁰ Deze lijst is niet uitputtend

- Cultuur & ontspanning
- Detailhandel
- Horeca
- Jachthaven
- Kantoorruimte
- Laboratorium
- Nutsvoorzieningen
- Parkeren
- Reclamemasten
- Recreatie
- Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
- Sport
- Warmte-koudeopslag
- Windmolens

Bedrijfsruimte

Bedrijfsruimte vastgoed dat:

- 1) voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en loadingdocks, en
- 2) gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, distributie, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.

Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als bedrijfsruimte. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.

Laboratoria en datacenters vallen niet onder de bestemming bedrijfsruimte.

Co-locaties

Een co-locatie (communication-locations) is een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie, opslag en beheer van data in de informatietechnologie en/of telecommunicatie. Het betreft ICT en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals switchhouses, datacenters en hostingactiviteiten.

Cultuur & ontspanning

Alle vrijetijdsvoorzieningen die, al dan niet in een overdekte ruimte, de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn theater, saunacomplex en bioscoop.

Omdat een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming vallen, moet het precieze toegestane gebruik of de functie van de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd.

Detailhandel

De bedrijfsmatige verkoop van goederen, zowel nieuw als tweedehands, aan consumenten, dus aan niet-bedrijfsmatige gebruikers. Hieronder valt het aanbieden en de levering van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Onderscheid moet worden gemaakt in de ruimtelijke uitstraling van de verkoop. Onder fysieke detailhandel wordt verstaan verkoop van goederen aan consumenten in een voor het publiek toegankelijke besloten fysieke ruimte (de winkel). Onder niet-fysieke detailhandel wordt verstaan verkoop van goederen aan consumenten op internet.

Horeca

De afkorting horeca staat voor 'hotel, restaurant en café'. Naast deze drie hoofdtypen onderscheidt de gemeente in bestemmingsplannen een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming. In de erfpachtvoorwaarden moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Een hotel is een accommodatie die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Ook appartementen met hoteldiensten behoren hiertoe.

Een restaurant en café is een etablissement, dat bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd en dat etenswaren en/of dranken verschaft voor directe consumptie ter plekke, eventueel in combinatie met afhaalbaarheid.

Een shortstay accommodatie is een accommodatie die bedrijfsmatig logies aanbiedt voor verblijf van ten minste 1 week tot maximaal 6 maanden.

Jachthaven

Een jachthaven is een accommodatie met ligplaatsen voor (plezier)vaartuigen, eventueel in combinatie met reparatie van vaartuigen, exploitatie van (winter)stalling voor vaartuigen en verkoop van motorbrandstoffen en andere benodigdheden voor vaartuigen waarbij het waterperceel minimaal 60% bedraagt van het totale perceel. Het landperceel van maximaal 40% is bedoeld voor reparatie, opslag en stalling voor de jachthaven.

Laboratorium

Een laboratorium is een ruimte gebouwd voor (wetenschappelijk) onderzoek en geschikt om bepaalde proeven uit te voeren. Laboratoria kunnen onderdeel zijn van een ziekenhuis of een universiteit, maar ook bij een bedrijf of overheidsinstelling horen, of zelfstandig functioneren, bijvoorbeeld in combinatie met een al dan niet aanliggende kantoorfaciliteit.

Kantoorruimte

Vastgoed waarbinnen management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureau gebonden werkzaamheden plaatsvinden.

Nutsvoorzieningen

Essentiële voorzieningen, waarop elke bewoner en ondernemer tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren het vastgoed (niet zijnde kantoor) en de infrastructuur nodig voor de distributie van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en de infrastructuur voor openbaar vervoer.

Parkeren

Het gebruik van een terrein of ruimte of een gedeelte daarvan voor het stallen van motorrijtuigen. Enkele gebruiksvormen binnen de bestemming parkeren zijn:

- Openbare parkeerplaatsen
- Stallingsplaatsen
- Parkeerplaatsen op maaiveld
- Verdiepte parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen in een bovengrondse garage

Door de veelheid aan gebruiksoorten die onder de bestemming parkeren vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Reclamemasten

Een hoge mast of zuil waarop, al dan niet digitale, reclameborden zijn aangebracht, meestal drie rondom. De hoogte van de mast/zuil kan tot 40 meter zijn. Reclamemasten staan vaak bij verkeersknooppunten.

Recreatie

Alle (actieve) vrijetijdsvoorzieningen die, al dan niet in een overdekte ruimte, de functie hebben van recreatie, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn: lasergame-hal, skydive-hal, indoor paintball, kartbaan en speelparadijs.

Door de veelheid aan bedrijfsoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Een openbare overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, zorgvoorziening, medische voorziening, religieuze voorziening of culturele voorziening. Afzonderlijke kantoorruimten bedoeld voor bijvoorbeeld huisvesting van de directie of het bestuur zijn hierbij uitgesloten.

Door de veelheid aan bedrijfsoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Sport

Alle vrijetijdsvoorzieningen die, al dan niet in een overdekte ruimte, de functie hebben van sport, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn: sportschool, zwembad en tennispark.

Door de veelheid aan bedrijfsoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Warmte-koudeopslag

Een methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem. De techniek wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en/of te koelen.

WKO-systemen zijn geen onderdeel van een openbare energievoorziening. Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve CV- of airco-installatie.

Windmolen

Een door wind aangedreven krachtmachine die de druk van de wind op wieken, luchtschroef of windrad rechtstreeks omzet in mechanische energie.

Bijlage 3 Begrippen

Afkoop(som) – een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s).

Canon – het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht.

Erfpacht – een zakelijk recht dat de erfpachter het recht geeft op het gebruik van de grond en de daarop aanwezige opstallen, welke eigendom zijn van een ander, in dit geval de gemeente.

Erfpachtgrondwaarde – de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn¹¹.

Eeuwigdurende erfpacht – erfpacht voor onbepaalde tijd (de eeuwigheid). Hierbij is geen sprake van tijdvakken.

Functionele grondprijspolitiek – methodiek waarbij de bestemming van het vastgoed maatgevend is voor de waarde van de grond.

Marktwaarde – het bedrag dat een bereidwillige koper wil betalen in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de koper en verkoper geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Onbezwaarde waarde – de waarde waarbij alleen rekening wordt gehouden met beperkingen die volgen uit het publiekrecht en niet de privaatrechtelijke beperkingen.

Optiecontract – een contract waarbij de marktpartij het recht krijgt om, nadat hij heeft voldaan aan de verplichtingen die uit het optiecontract voortvloeien, een erfpachtaanbieding van de gemeente te ontvangen die, binnen de daarvoor geldende fatale termijn, dient te worden geaccepteerd, waarna er een erfpachtovereenkomst tussen de marktpartij en de gemeente ontstaat.

Opstallen – gebouwen, werken en beplantingen.

Opstalwaarde – de waarde van alles wat is toegevoegd aan en op de bouwrijpe grond.

Perceel – de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven

Residuele grondprijs – het verschil tussen de vastgoedwaarde en de stichtingskosten.

Stichtingskosten – de kosten voor het ontwikkelen en realiseren van de opstallen. Bouwsom en bijkomende kosten, zoals leges, adviseurskosten, aansluitkosten, algemene kosten en winst en risico projectontwikkeling.

Uitgifte in erfpacht – de eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven.

Vastgoedwaarde – de waarde van het vastgoed in het economisch verkeer waarbij de grond onderdeel is van deze waarde, tenzij anders vermeld.

Vloeroppervlakte – de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580. Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).

Voortdurende erfpacht – erfpachtrecht voor onbepaalde tijd, waarbij aan het eind van ieder overeengekomen periode (tijdvak) de canon wordt herzien en nieuwe algemene bepalingen van toepassing kunnen worden.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

F. Halsema, P. Teesink,

¹¹ De

begrippen erfpachtgrondwaarde en erfpachtgrondprijs zijn in beginsel gelijk. De term erfpachtgrondwaarde wordt bij de gemeente Amsterdam echter gebruikt in relatie tot bestaande erfpachtrechten; de term erfpachtgrondprijs wordt gebruikt in relatie tot nieuwe uitgiften.

burgemeester gemeentesecretaris