

## Vaststellen van het geactualiseerde beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2022 en instemmen met de verlenging van de tijdelijke coronamaatregel tot 1 januari 2023 voor uitgiften in eeuwigdurende erfpacht van commercieel vastgoed.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van dinsdag 18 januari 2022 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 2022.
  - 1.4 De onder a t/m f omschreven minimale en vaste erfpachtgrondprijzen per 1-1-2022 per segment.
    - a. De minimale erfpachtgrondprijs per 1-1-2022 voor woningbouw ad € 229,- per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak, exclusief BTW.
    - b. De minimale erfpachtgrondprijs voor kantoren, bedrijven, hotels, cultuur & ontspanning, recreatie & sport en overige bestemmingen per 1-1-2022 ad € 201,- per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte, exclusief BTW.
    - c. De minimale erfpachtgrondprijs (onbebouwde grond) voor recreatie & sport per 1-1-2022 ter hoogte van 0,25 van € 201,-, exclusief BTW.
    - d. De minimale erfpachtgrondprijs voor parkeren per 1-1-2022 ad € 1.985,- per parkeerplaats, exclusief BTW.
    - e. De vaste erfpachtgrondprijs voor warmte-koudeopslagbronnen (WKO) gelegen buiten het erfpachtperceel per 1-1-2022 ad € 1.985,- per bron, exclusief BTW.
    - f. De vaste grondprijs voor nutsvoorzieningen per 1-1-2022 ad € 201,-, per m<sup>2</sup> bvo, exclusief BTW.
2. Vast te stellen:
  - 2.1 Het geactualiseerde beleid grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten (waarvan de principes ongewijzigd zijn gebleven ten opzichte van de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel), zoals opgenomen in de nota Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2022 (bijlage 1 bij deze voordracht), dat na publicatie in werking treedt.
  - 2.2 Het besluit tot verlenging van de tijdelijke coronamaatregel (zoals opgenomen in de bijlage bij deze voordracht), waarvan de belangrijkste punten zijn:
    - dat het in 2021 voor nieuwe eeuwigdurende erfpachtuitgiften van commercieel vastgoed onder de AB2016 mogelijk blijft om tijdelijk canon te betalen gedurende een termijn van twee jaar, waarna de canon alsnog moet worden afgekocht;
    - deze verlenging geldt tot 1 januari 2023 en terugwerkende kracht heeft vanaf 1 januari 2022;
    - dat het besluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.
3. In te stemmen met:
  - 3.1 Het voor de berekening van de grondprijs toepassen van woninggroottecategorieën bij middeldure huurwoningen, waarmee artikel 1 k van de regeling "Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur" komt te vervallen.

Voor de berekening van erfpachtgrondprijzen en het uitbrengen van grondprijzadviezen is noodzakelijk dat kan worden beschikt over recente marktinformatie en vastgestelde geactualiseerde vaste en minimale erfpachtgrondprijzen. Het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2022 voorziet daarin.

*Burgemeester en wethouders voornoemd,*

*De burgemeester  
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris  
Peter Teesink*

## Bijlage 1 De Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2022

### 1. Inleiding

#### 1.1 Grondbeleid

De gemeente Amsterdam stuurt actief op de verdere (her-)ontwikkeling van de stad. Ruim 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;
- Bestemmingswijziging/transformatie op pand- en/of gebiedsniveau. Daarbij is vaak wèl 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, nadat deze de grond in erfpacht heeft afgenomen.

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, of faciliteert de planologische maatregel per bouwplan als afwijkingsprocedure en wijzigt de erfpachtovereenkomst. De gemeente laat het initiatief voor de daadwerkelijke transformatie op pandniveau vaak over aan de eigenaren/erfpachters in het gebied. Het grondprijsbeleid met betrekking tot transformaties wordt beschreven in het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande 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 grond, transformaties van erfpachtgrond naar andere functies middels een bestemmingswijziging 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 wijziging van het erfpachtcontract.

#### 1.2 Eeuwigdurende erfpacht en marktconformiteit

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 tijdvakken meer (een eeuwigdurende looptijd) en daarmee geen canonherzieningen aan het einde van een tijdvak.

Op nieuwe uitgiften van erfpachtrechten 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 en Amsterdam Science Park, waarvoor andere algemene bepalingen gelden).

De erfpachtgrondprijzen worden in de regel marktconform bepaald. Marktconformiteit wordt bereikt, 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.

#### 1.3 De Nota's

Deze Nota vervangt de nota "De Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2020" (De nota "De Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2021" is niet verschenen. De minimale en vaste grondprijzen zijn wel doorgeïndexeerd voor 2021. Voor de indexering van de vaste en minimale grondprijzen voor 2022 vormden de grondprijzen uit 2021 wel de basis).

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. 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 eeuwigdu-

rende erfpachtrechten. Beide Nota's zijn openbaar en worden jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

De kaders voor het grondbeleid en het bepalen van de grondwaarde zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Het binnen deze kaders te voeren grondprijsbeleid wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

#### **1.4 Mandaat directeur Grond en Ontwikkeling**

Indien naar het oordeel van de gemeente, vanwege processpecifieke, dan wel projectspecifieke omstandigheden, het toepassen van de gehanteerde uitgangspunten in het grondprijsbeleid niet leidt tot de meest optimale erfpachtgrondprijs, kan de gemeente afwijken van de gehanteerde uitgangspunten om zo toch tot de meest optimale erfpachtgrondprijs te komen. De directeur Grond en Ontwikkeling is in voorkomende gevallen door het college van burgemeester en wethouders gemandateerd om invulling te geven aan deze afwijkingsmogelijkheid. (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 directeur Grond en Ontwikkeling rapporteert de afwijkingen jaarlijks aan het college in de "Rapportage toepassing Grondprijsbeleid".

#### **1.5 Advies adviesgroep grondprijsbeleid**

De Nota is beoordeeld door een externe adviesgroep bestaande uit 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 twee (digitale) overleggen gevoerd, een algemene toelichting op 26 november 2021 en een inhoudelijk overleg op 15 december 2021. De commissie heeft op 20 december 2021 schriftelijk advies uitgebracht.

### **Deel A - Het beleid voor het bepalen van de erfpachtgrondprijs**

## **2. Grondprijsbepaling**

### **2.1 Marktconforme grondprijzen**

Bij de meeste producten en diensten leidt een grote vraag tot meer aanbod, maar (bouw)grond in Nederland - en zeker in Amsterdam - is een schaars goed. Er is sprake van concurrentie, waarbij degene die de locatie het meest waardevol vindt het hoogste bod zal uitbrengen. Het aanbod van (bouw)grond kan niet, of niet snel, worden verruimd. Daarnaast 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 en varieert de erfpachtgrondprijs (en het daarop gebouwde vastgoed) sterk in de tijd en per locatie, afhankelijk van de marktvraag.

Uitgangspunt van het grondprijsbeleid 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 ervoor om zo veel als praktisch mogelijk is, bouwrijpe grond via tenders in de markt te zetten. De Europese Commissie heeft namelijk in de Mededeling Staatssteun onder meer vastgelegd dat een transactie marktconform is (en er dus geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun) indien de grondprijs tot stand is gekomen in een openbare, transparante, onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure.

Sinds februari 2016 heeft de gemeente Amsterdam als beleid om bij selecties waar de prijs één van de selectiecriteria is, een optieovereenkomst 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 de optievergoeding garandeert de marktconformiteit van de gronduitgifte.

Naast een tender zijn er projecten waar het niet mogelijk of gewenst is om de erfpachtgrondprijs via een inschrijvingsprocedure te bepalen. Bijvoorbeeld wanneer er één-op-één afspraken worden gemaakt met een marktpartij (bijvoorbeeld: de betrokken partij is eindgebruiker). In dat geval zal de marktconforme erfpachtgrondprijs worden bepaald door Grond en Ontwikkeling op basis van de genormeerd residuele methode.

De erfpachtgrondprijs heeft een beperkte geldigheidsduur. De prijs wordt opnieuw bepaald als binnen deze geldigheidsduur geen prijsafpraak is gemaakt. Is er sprake van een prijsafpraak, dan wordt vervolgens de prijs geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De indexering heeft betrekking op de periode gerekend vanaf de datum einde geldigheid

van de erfpachtgrondprijs tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht of de ingangsdatum van de erfpachtwijziging (bijvoorbeeld bij transformaties).

## **2.2 Genormeerde residuele methode**

Amsterdam voert een functionele grondprijspolitiek. Voor het bepalen van de waarde van de grond is niet de kostprijs bepalend. De waarde wordt bepaald door de locatie, de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, de tijd en de wettelijke beperkingen, bijvoorbeeld voortvloeiend uit het erfpachtrecht. Evenals het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten kent het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgaven een aantal centrale uitgangspunten en principes, te weten:

- Marktconformiteit
- Genormeerd residueel
- Minimale grondprijzen

### *Marktconformiteit*

Het belangrijkste uitgangspunt van het grondprijsbeleid is dat grondprijzen marktconform moeten zijn in de zin van Europese staatssteunregelgeving. Er zijn verschillende manieren om aan deze eis te voldoen. Zoals hiervoor al gemeld kiest Amsterdam ervoor om, zo veel als praktisch mogelijk is, bouwrijpe grond via tenders in de markt te zetten. Daarnaast worden grondprijzen bepaald op basis van externe (markt-)informatie, wordt het grondprijsbeleid extern getoetst en wordt er gerapporteerd over de toepassing van het grondprijsbeleid.

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. de erfpachtrechtelijke beperkingen.

### *Ad. 1 Locatie*

De locatie is een belangrijke factor als het gaat om 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 locatie 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 privaatrechtelijke gebruik (het kan zijn dat in het erfpachtcontract beperkingen worden opgelegd ten opzichte van de publiekrechtelijk toegestane bestemming; 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). de toegestane vloeroppervlakte (of beperkingen daarop) en de bouwkosten. Zo heeft een kantoor een ander opbrengsten- en kostenniveau dan een woning. Daarnaast is het totale toegestane bouwvolume doorgaans bepalend voor de totale erfpachtgrondprijs die op een bepaalde locatie kan worden gerealiseerd.

### *Ad. 3 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 Erfpachtrechtelijke beperkingen*

Anders dan bij volle eigendom kunnen in het erfpachtcontract beperkingen worden opgenomen die de waarde kunnen beïnvloeden.

### *Genormeerd residueel*

De hoogte van de marktconforme grondwaarde wordt bepaald door middel van de genormeerde residuele methodiek. Residueel betekent dat de waarde van de grond bepaald wordt door de opbrengstpotentie van de grond te verminderen met de stichtingskosten die benodigd zijn om de opbrengstpotentie te realiseren. Ofwel opbrengst minus kosten is grondwaarde.

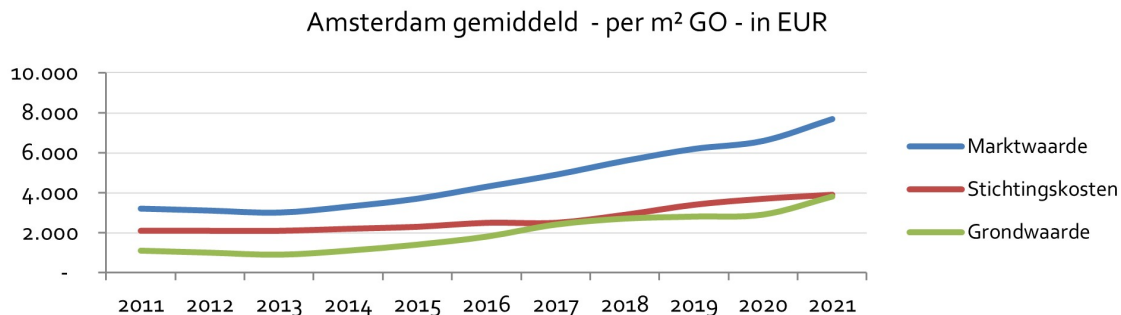
Genormeerd betekent dat de gemeente uitgaat van een voor de locatie, bestemming en het moment representatief marktgemiddelde, zowel voor wat betreft kwaliteits-, opbrengsten- als stichtingskosten-

niveau. Met de normering wordt voorkomen dat projecten op dezelfde locatie met dezelfde bestemming op hetzelfde moment een andere grondprijs kennen.

#### Minimale grondprijs

Grond in Amsterdam heeft altijd een prijs. Als de grond residueel gezien een negatieve waarde kent, dan is een bijdrage noodzakelijk om de opstellen te realiseren. De gemeente hanteert daarom een minimale grondprijs in het geval sprake is van een zeer lage of negatieve residuele erfpachtgrondprijs. De minimale en vaste grondprijzen zijn in deze nota opgenomen (2.3)

#### Grafiek (1): Ontwikkeling marktwaarde, stichtingskosten en grondwaarde



Indicatief op basis van gemiddelden

#### Stappen bij het bepalen van de erfpachtgrondprijs

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

1. Voor een locatie wordt per bestemming de marktconforme opbrengstwaarde (verkoopprijs of beleggingswaarde) bepaald, uitgaande van een eeuwigdurende looptijd van het erfpachtrecht.
2. Indien de bestemming in de erfpachtakte privaatrechtelijk 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 waarde. 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 waarde verminderd met de genormeerde nieuwbouwstichtingskosten. Daarbij wordt rekening gehouden met gestelde duurzaamheidseisen, de eisen uit het Bouwbesluit en de eventuele van invloed zijnde locatieeigenschappen op de bouwkosten.

Voor nieuwe uitgaven 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 (per m<sup>2</sup> kavel, gebruiksoppervlakte, bruto vloeroppervlakte, parkeerplaats, woning, of eenheid). In het geval van gestapelde bouw wordt de grondprijs doorgaans berekend per m<sup>2</sup> bvo te realiseren bebouwing en in het geval van eenlaagse of vrijstaande bouw per m<sup>2</sup> perceel.

De totale erfpachtgrondprijs is de som van de erfpachtgrondprijzen van alle afzonderlijke bestemmingen met een zelfstandige economische waarde.

#### 2.3 Vaste en minimale erfpachtgrondprijzen

Voor enkele bestemmingen, bijvoorbeeld sommige sociaal-maatschappelijke voorzieningen, wordt de erfpachtgrondprijs niet alleen residueel bepaald, maar kunnen ook (minimale) 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 gehanteerd indien daartoe aanleiding bestaat. Grond is niet gratis en als de grond residueel gezien onder de minimale erfpachtgrondprijs wordt gewaardeerd, dan is een bijdrage ter hoogte van de minimale erfpachtgrondprijs noodzakelijk om (een deel van) de kosten te dekken. De gemeente Amsterdam hanteert per definitie geen negatieve erfpachtgrondprijzen verstrekt dus geen bijdragen via de erfpachtgrondprijs. De gemeente hanteert ook een minimale grondprijs indien uit de berekening een negatieve erfpachtgrondprijs voortvloeit. Met een minimale erfpachtgrondprijs dragen alle bestemmingen bij aan de grondproductiekosten.



## 2.4 Algemeen uitgangspunt: bouwrijpe levering

Grondprijnsbeleid is niet alleen een belangrijk onderdeel van het faciliterend grondbeleid, maar ook 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 erfdienstbaarheden), 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 niet wordt voldaan aan één of beide van de twee eerstgenoemde uitgangspunten, 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. Als een levering niet belast is met btw (maar uitsluitend met overdrachtsbelasting) kan een correctie voor de overdrachtsbelasting worden toegepast.

### **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 erfpachtprijs per casus bepaald.

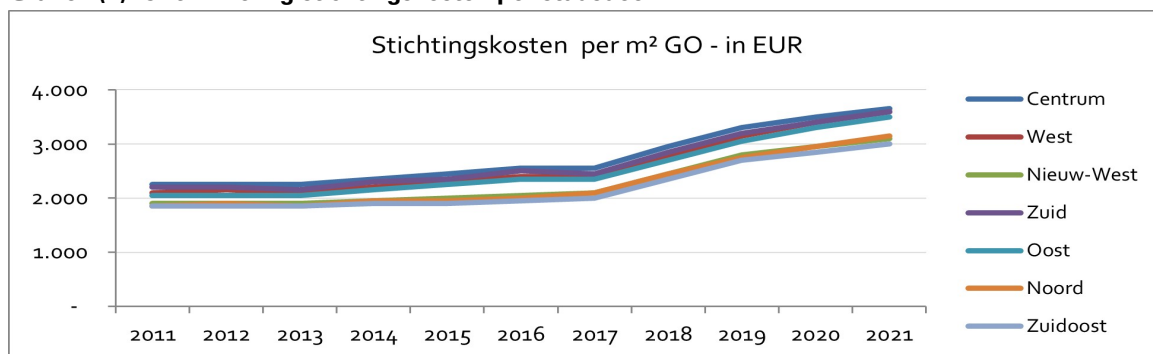
## 3 Stichtingskosten

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 op basis van zogenaamde referenties.

- Bouwkosten zijn de kosten die de aannemer aan zijn opdrachtgever in rekening brengt om de opstellen daadwerkelijk te bouwen (*directe* bouwkosten en opslagen voor de aannemer, veelal aangeduid als *indirecte* bouwkosten).
- 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).

### Grafiek (2): Ontwikkeling stichtingskosten per stadsdeel



Indicatief en op basis van gemiddelden

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

### 3.1 Referentiemodellen woningbouw en niet-woonbestemmingen

Het bepalen van de stichtingskosten van zowel woon- als niet-woonbestemmingen vindt plaats aan de hand van meerdere referentiemodellen (i.e. verschillende bouwtypologieën en -vormen). De stichtingskosten variëren per referentiemodel. De stichtingskosten worden elk kwartaal geactualiseerd op basis van de gegevens van en overleg met bouwkostenexperts van (externe) bouwkostenbureaus en ontwikkelingen in de markt. Daarbij worden ook de ontwikkelingen rond de hierna beschreven duurzaamheidsaspecten betrokken.

De referentiemodellen representeren zo veel als mogelijk het vastgoed dat in de regio Amsterdam wordt gerealiseerd. De projecten die worden gebouwd, wijken in de regel af van de modellen, maar met de keuze van de juiste referentie wordt het werkelijk te realiseren bouwplan zo goed mogelijk benaderd. Bouwers, beleggers en ontwikkelaars zullen, zowel in goede als in minder goede economische tijden, op zoek gaan naar een optimale combinatie van kwaliteit en kosten behorend bij de beoogde doelgroep en het beoogde marktsegment. Hierdoor ontstaat een veelvoud aan bouwvormen, verschillende volumes en bouwkwaliteiten.

Voor laagbouwwooningen zijn er onder andere referenties voor rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Voor meergezinswoningen zijn ze er voor galerijwoningen, corridorwoningen, torens en combinatievormen. Om met de referenties een oplossing te bieden voor de variëteit in onder meer bouwvormen, architectuur, materiaalgebruik en duurzaamheidsaspecten, wordt in de modellen gewerkt met opslagen voor onder meer locatie, plintfuncties, geluidsbelasting en (al dan niet benoemde) kwaliteit met een koppeling naar de marktwaarde. De opslag voor plintfuncties wordt standaard toegepast bij meergezinswoningen. De opslagen worden regelmatig beoordeeld aan de hand van marktontwikkelingen en zondig aangepast. Ook voor overige bestemmingen en functies, zoals kantoren, commerciële plintfuncties, bedrijfsgebouwen, hotels en parkeervoorzieningen worden genormeerde referenties gebruikt die qua bouwvorm en kwaliteit zo goed mogelijk aansluiten bij wat er nieuw wordt gebouwd. Een verdere normalisatie vindt daarnaast plaats door bouw- en stichtingskosten terug te rekenen naar prijzen per m<sup>2</sup> bvo.

Voor zeer afwijkende bouwvormen en bouwkwaliteiten, als gevolg van eisen vanuit de gemeente of locatieafhankelijke factoren,) wordt er in overleg met de bouwkostendeskundige een bijpassende referentie gezocht en worden er genormeerde stichtingskosten bepaald.

### **3.2 Stichtingskostenontwikkeling**

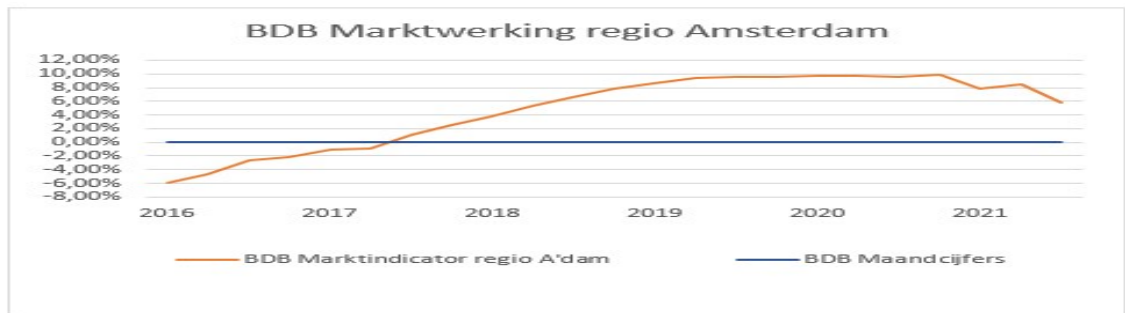
Ook in het afgelopen jaar is de stijging van de stichtingskosten doorgezet. Voor een goed beeld van de ontwikkeling van de bouwkosten wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde BDB-indices (Bron: Bureau Documentatie Bouwwezen).

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;
- veranderende wettelijke eisen t.a.v. energiegebruik, behoefte en duurzame opwekking in gebouwen (BENG);
- duurzaamheidseisen als groen dak;
- strengere normen waterbergend vermogen;
- trillingsarm heien;
- door de gemeente gestelde uitvoeringseisen.

De hoogte van de stichtingskosten waar de marktpartijen mee te maken hebben wordt voor het grootste deel beïnvloed door het aanbod van werk in de bouw en hieraan gekoppeld de mate van concurrentie. Daarbij wordt aangesloten op de ontwikkelingen in de regio Amsterdam, omdat uit onderzoek is gebleken dat de stichtingskosten in de regio Amsterdam boven het Nederlands gemiddelde liggen.





Bron: **BDB** Bouw(kosten)data

De genormeerde referenties worden per kwartaal geactualiseerd aan de hand van de BDB-indices. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de structurele en conjuncturele ontwikkelingen. De structurele kostenontwikkelingen geven de kostprijsontwikkeling weer bij een onveranderde vraag. De conjuncturele kostenontwikkelingen worden bepaald door veranderende vraag en aanbod, ook wel de marktwerking. De marktwerking (uitgedrukt in een percentage) kan zowel positief zijn, bij een hoge vraag en aanbod, als negatief bij een lage vraag en veel aanbod. De afgelopen jaren is de marktwerking ononderbroken positief geweest bovenop de reguliere loon- en prijsstijgingen.

### 3.3 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 onder meer in energiebesparende maatregelen, hergebruik van materialen, of materialen die zich op een later moment goed lenen voor hergebruik (circulair bouwen).

Per 1 januari 2021 wordt de energieprestatie van nieuwbouw bepaald aan de hand van de BENG-normering. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. De BENG-normen zijn een verdere uitsplitsing van de EPC in drie onderdelen. In plaats van 1 EPC-norm worden bij BENG aparte normen gesteld aan het bouwkundige deel zoals de isolatie, glas en luchtdichtheid van het casco (BENG 1), aan de hoeveelheid primaire fossiele energie dat wordt verbruikt (BENG 2) en aan het aandeel duurzame energie dat wordt gebruikt (BENG 3). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dan dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor BENG. Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

#### 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 burgemeester en wethouders 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 of WKO (zonder gasaansluiting). Aardgasloos bouwen zonder aansluiting op stadsverwarming, bijvoorbeeld door warmtepompinstallaties, is mogelijk en loopt dan veelal via het energiebedrijf.

#### Duurzaamheid in relatie tot erfpachtgrondprijzen

Duurzaamheidseisen werken door in de grondprijzen. Duurzaamheidseisen kunnen resulteren in hogere stichtingskosten, maar veelal ook in een verlaging van onderhouds- en energiekosten en verhoging van de toekomstwaarde voor de eindgebruiker. Er wordt daarom bij duurzaamheidseisen gekeken naar zowel het effect op kostenniveau als op het opbrengstniveau. Het effect verschilt per duurzaamheidseis. Verhoging van duurzaamheidseisen heeft zodoende niet per definitie een negatief effect op de erfpachtgrondprijs. Dit hangt af van de afwijking die de duurzaamheidseisen veroorzaken op het kosten- en opbrengstniveau.

Bij de grondprijsbepaling wordt voor wat betreft het gehanteerde stichtingskostenniveau middels een genormeerde methodiek aangesloten bij het duurzaamheidsniveau zoals het op dat moment geldt. Genormeerd betekent dat de gemeente niet uitgaat van (eventueel bekende en/of aanwezige) feitelijke opbrengsten- en kostenniveaus op dat moment, maar van 'genormeerde' kosten- en opbrengstniveaus op basis van externe informatiebronnen, voor vergelijkbare objecten. Hiermee wordt voorkomen dat projecten met dezelfde locatie en bestemming op hetzelfde moment een andere grondprijs kennen. Deze methodiek die in het beleid is verankerd impliceert zodoende dat de door de gemeente gehanteerde

uitgangspunten afwijkend kunnen zijn van het uiteindelijk daadwerkelijk gerealiseerde object. De (duurzaamheids-) eisen zoals die gelden op het moment van grondprijsbepaling vormen echter te allen tijde de grondslag voor de stichtingskosten en opbrengsten. Thans is dit conform het bouwbesluit met daarin eisen zoals BENG, MPG (MilieuPrestatie Gebouwen; MPG-norm 0,8 per 1 juli 2021) en aardgasvrij bouwen. Eventuele aanvullende ambities van een ontwikkelaar worden zodoende niet meegenomen in de bepaling van de stichtingskosten en het opbrengstenniveau. Wel worden in sommige projectsituaties nadere duurzaamheidsniveaus afgesproken. Het gaat om de uitwerking van vastgestelde investeringsnota's waar extra ambities in zijn opgenomen op het vlak van duurzame energie, circulair, regenbestendig en natuurinclusief bouwen. In het geval dat ambities als eis worden gesteld, wordt rekening gehouden met de bijbehorende meerkosten, maar ook met eventuele bijbehorende meeropbrengsten indien van toepassing.

#### **4 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.

Tot het raadsbesluit in 2016 werd de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Sinds juli 2016 vindt uitgifte in eeuwigdurende erfpacht plaats (AB2016), uitgezonderd uitgiften waarvoor de contractuele onderhandelingen al gestart waren onder het oude beleid. Bij zowel uitgifte in voortdurende als uitgifte in eeuwigdurende erfpacht is sprake van een recht met een onbeperkte 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.

Hoewel nieuwe uitgiften in principe plaatsvinden onder de Algemene Bepalingen (AB) 2016, vinden er nog steeds incidenteel uitgiften plaats op basis van AB 2000 (voortdurend erfpacht). Het in deze Nota vastgelegde beleid is eveneens van toepassing op onder de AB 2000 te sluiten ontwikkelovereenkomsten, voor zover voor de programmaonderdelen binnen die overeenkomsten geen grondprijzen zijn vastgesteld.

Voor nieuwe uitgiften voor sociale huurwoningen van corporaties onder de Algemene Bepalingen 1998 (AB1998) geldt eveneens een uitzondering en wordt uitgegaan van de erfpachtgrondprijzen dan wel afkoopsommen die zijn afgesproken met de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties (AFWC) in de Samenwerkingsafspraken 2020-2023. Zijn er geen afspraken over de erfpachtgrondprijzen, dan wordt alsnog uitgegaan van het hier voorliggende beleid.

De verkoop en grondruil van grond in vol eigendom is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Alle voorgenomen verkopen en grondruilen onder dit regime moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan het college. De waarde van de grond bij verkoop in vol eigendom wordt bepaald door Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. De waardebepaling vindt plaats op basis van het uitgangspunt van marktconformiteit.

##### **4.1 Het gebruik van de erfpachtgrondprijs**

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 betaald verschillend en dient de erfpachtgrondprijs 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:

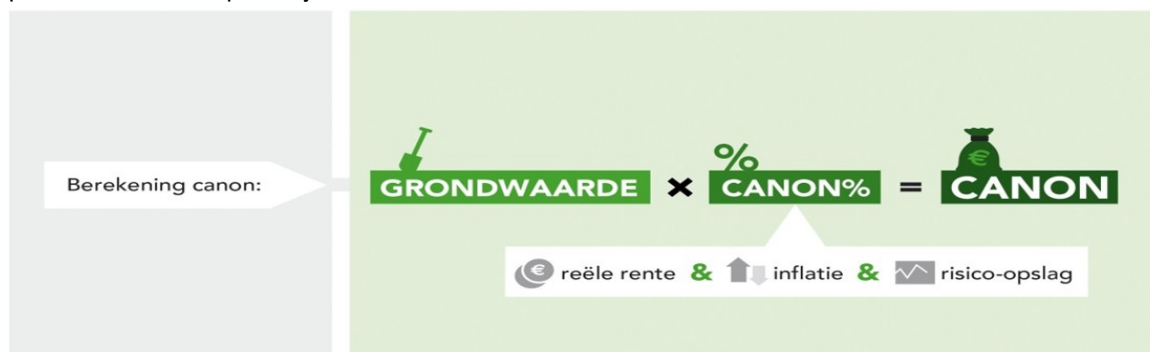
1. het financieel kader voor gebiedsontwikkeling én
2. gronduitgiften.

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 actueel beeld geven van de te verwachten grondopbrengsten, die soms jaren in de toekomst liggen.

Daarnaast zijn erfpachtgrondprijzen nodig voor de uitgifte van gronden. Hiermee wordt bepaald welke canon of afkoopsom een erfpachter aan de gemeente verschuldigd is als hem de grond ten behoeve van de vastgoedontwikkeling in erfpacht wordt uitgegeven.

#### 4.2 Canon en canonpercentage

De canon is de periodieke (jaarlijkse) 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, bij eeuwigdurende erfpacht alleen aangepast indien het erfpachtrecht wijzigt, bijvoorbeeld bij aanpassing van het volume en/of de bestemming. Bij voortdurende erfpacht vinden er periodieke canonaanpassingen plaats (veelal eens per 50 jaar).



Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpachtrechten onder de AB2016 is opgebouwd uit drie elementen:

- de reële rente (i.c. nominale rente + of -/- inflatieverwachting en door de gemeente begrenst 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 voor eeuwigdurende erfpacht wordt de volgende formule gehanteerd:

canon % =	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 aan 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, zou leiden 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 (advies over de bepaling van het canonpercentage (2013)), 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 voor eeuwigdurende erfpachtrechten 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 toekomstige 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 (of niet tijdig, of niet volledig) betaalt.

#### **4.3 Het canonpercentage voor nieuwe uitgaven onder de AB2016 in 2022**

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 gelijkgesteld 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 ervan af.

Voor de bepaling van de risico-opslag heeft de Grondwaardecommissie een bandbreedte van 1,5% tot 2% geadviseerd (bron: rapport "Schoon Schip" (18 juni 2015)). 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 eeuwigdurende erfpacht voor 2022:

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

*Peildatum nominale rente 1 oktober 2021 afgerond op 1 cijfer achter de komma.*

*De reële rente, gebaseerd op een inflatieverwachting van 2%, is -2,1%. De reële rente is beperkt tot een bandbreedte tussen de 1% en 3%. In de berekening is uitgegaan van een reële rente van 1%.*

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

#### **Formule (4): Berekening canonpercentage**

berekening			Canonpercentage nieuwe uitgaven 2022		
canon %	d-i	=		4,5% - 2%	= 2,39%
	1+d			1 + 4,5%	

Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is vanaf 2016 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. Voor uitgaven in voortdurende erfpacht geldt een ander canonpercentage, dat ieder kwartaal in het Gemeenteblad wordt gepubliceerd.

#### **4.4 Afkoop van de canonverplichtingen**

Bij de afkoop (vooruitbetaling) 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 uitgaven onder eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondprijs. 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:

5. Bedrijfsruimte
6. Co-locatie
7. Congrescentrum
8. Datacenters
9. Detailhandel
10. Horeca (inclusief alle onder deze noemer vallende bestemmingen, waaronder bijvoorbeeld hotels)
11. Kantoren
12. Laboratoria
13. Nutsvoorzieningen
14. Parkeervoorzieningen niet ten behoeve van wonen
15. Reclamemasten
16. Recreatie (inclusief alle onder deze noemer vallende bestemmingen, waaronder bijvoorbeeld een casino en speelhallen)
17. Warmte-koudeopslag

In bepaalde gevallen heeft de erfpachter te maken met meerdere `bestemmingen` in een recht. 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 hoofdbestemming is. Als het betalen van een periodieke canon tot de mogelijkheden behoort wordt dit opgenomen in de erfpachtaanbieding.

*In verband met mogelijke effecten van de coronacrisis op de vastgoedmarkt is besloten de in 2020 ingevoerde tijdelijke maatregel te verlengen tot 1 januari 2023. Daardoor blijft het voor nieuwe erfpachtuitgiften voor commercieel vastgoed onder de AB2016 mogelijk om, in plaats van het betalen van de verplichte afkoopsom, voor de duur van maximaal twee jaar en in één betaling voor twee jaar vooraf canon te betalen, waarna de canon alsnog eeuwigdurend moet worden afgekocht tegen de volledige afkoopsom. Tevens geldt dat de canon moet worden afgekocht zodra de ontwikkelaar zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk overdraagt aan de belegger, of zelf in gebruik neemt, of zoveel eerder als door de erfpachter gewenst. De regeling geldt voor projecten waarvan het erfpachtrecht vòòr 1 januari 2023 ingaat.*

## **Deel B - Marktontwikkelingen deelmarkten en erfpachtgrondprijzen 2022**

### **5 Woningbouw**

#### **5.1 Woningtypen**

Amsterdam heeft zo'n 475.000 woningen en kent vele typen. De woningmarkt is op te delen in twee hoofdcategoryën, te weten koop- en huurwoningen. Binnen de koopwoningmarkt komen in beginsel alle woningtypen voor (diverse typen één- en meergezinswoningen, maar ook waterwoningen en woonboten). Naast de vrije sector koop is ook gestart met de middeldure koop.

Binnen de huurwoningmarkt worden de categorieën sociaal en markthuurnwoning onderscheiden, waarbij binnen de markthuurnwoningen onderscheid kan worden gemaakt tussen middeldure huur (waaronder eeuwigdurende middeldure huur) en vrije sector (dure) huur. De zogenaamde wooncoöperaties nemen een aparte plek in, evenals de woonwerkwoningen. Voor verschillende categorieën gelden aparte beleidsregels. Die categorieën worden hierna besproken. Daaraan voorafgaand worden de ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt beschreven, zowel voor heel Nederland als voor Amsterdam.

#### **5.2 Ontwikkelingen koopwoningmarkt**

Gerekend vanaf het derde kwartaal 2021 werden er op jaarbasis circa 147.000 woningen te koop aangeboden. Dat aantal is flink lager dan de aantallen die al jarenlang rond de 170.000 liggen. (Bron: NVM). In de eerste tien maanden van dit jaar zijn ruim 189.000 van eigenaar gewisseld, bijna 1 procent minder dan in dezelfde periode van 2020. Het aantal transacties is in de loop van 2021 minder geworden (Bron CBS).

Gedurende de afgelopen 4 kwartalen (Q3 2021 – Q3 2020) zijn zo'n 37.800 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels verkocht.

Nadat in 2020 de nieuwbouwprijzen enigszins tot rust waren gekomen, stijgen de prijzen in 2021 weer fors onder invloed van het toegenomen schaarsteaanbod, de nog immer lage hypotheekrente en sterke economische ontwikkelingen. De mediane prijs die kopers in het derde kwartaal van 2021 betaalden voor een nieuwbouwwoning was € 455.000, een stijging van 13,6% in een jaar. De gemiddelde verkoop-



prijs van een bestaande koopwoning in Nederland kwam uit op een bedrag van € 419.000 (Bron NVM/Kadaster). De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning in Nederland steeg in het derde kwartaal 2021 met 17,5% ten opzichte van een jaar eerder. De situatie heeft geleid tot een verder oplopend percentage overbiedingen op de vraagprijs voor woningen.

In Amsterdam steeg de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen in het afgelopen jaar met 4,7%. Met circa 15.500 verkochte nieuwbouwwoningen in het eerste halfjaar van 2021 werden ruim 7% meer nieuwbouwwoningen verkocht dan in het eerste halfjaar van 2020 (bron: CBS/Kadaster).

De waarde van woningen in Amsterdam is, zeker in de jaren na de crisis, sterk gestegen, met jaarlijkse groeipercentages van meer dan 10%. In het derde kwartaal van 2021 steeg de gemiddelde verkoopprijs in Amsterdam met 14,9% ten opzichte van het jaar daarvoor.

Vooral aan de onderkant van de markt is zowel landelijk als in Amsterdam de krapte groot. Voor het dure segment is de krapte in Amsterdam minder groot door de (mogelijk tijdelijke) afwezigheid van expats en een langer te koop staand aanbod van dure koopwoningen.

De prijzen van grondgebonden woningen stegen het afgelopen jaar (derde kwartaal 2021 ten opzichte van derde kwartaal 2020) met ruim 17% iets harder dan de prijzen van appartementen (ruim 15%; Bron CBS).

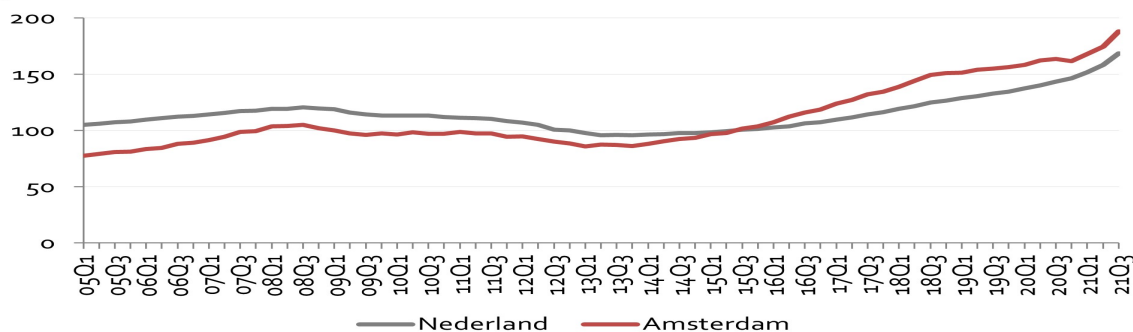
De marktwaarden per vierkante meter gaan in 2021 in sommige stadsdelen de € 8.000 al te boven. Procentueel gezien vlakkt de prijsstijging in Amsterdam af, daar waar buiten Amsterdam juist grotere (procentuele) prijsstijgingen plaatsvinden.

De forse nieuwbouwwontwikkelingen in de stad hebben geleid tot een toename van het aantal te koop staande woningen, maar niet in alle segmenten wordt aan de vraag voldaan. Zo is de categorie middeldure koop ondervertegenwoordigd. Het hoge prijsniveau belemmert de mogelijkheden voor woningzoekers. Vooral huishoudens die al een woning in Amsterdam bezitten hebben eenvoudiger toegang tot de Amsterdamse koopmarkt.

De looptijd van het aanbod, de tijd in dagen dat een woning gemiddeld te koop staat, is flink gedaald. De gemiddelde woning in Nederland staat nu 23 dagen te koop. 95% van alle woningen wordt binnen een kwartaal verkocht (bron: NVM).

Vanwege de prijsontwikkeling kennen nieuwbouwprojecten in Amsterdam in het hogere segment momenteel een wat langere doorlooptijd. Kopers blijken zich bovendien niet altijd bewust te zijn van de aan de koop verbonden erfpachtkosten bovenop de koopsom wat gevolgen heeft voor de betaalbaarheid en de financiering.

**Grafiek (5): Prijsindex bestaande koopwoningen CBS Nederland en Amsterdam 2010=100**



### 5.3 Ontwikkelingen huurwoningmarkt

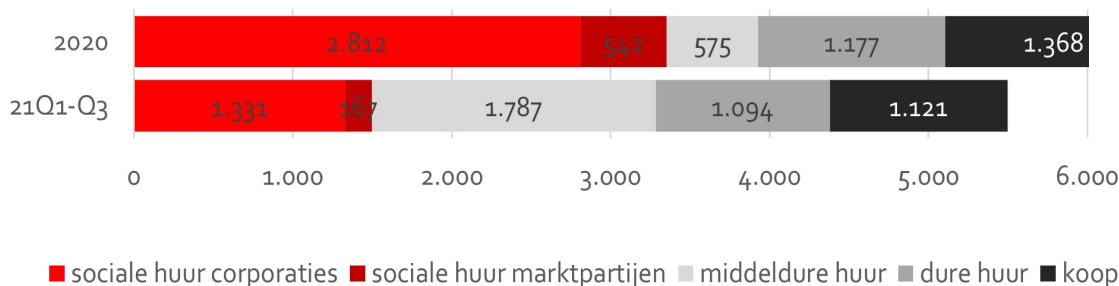
De huurwoningmarkt toont tekenen van herstel. Na de intrede van Covid-19 liep de druk op met name dure huur terug, als gevolg van vertrekkende expats. In 2021 steeg de gemiddelde huurprijs in Amsterdam met 1,1% inclusief huurharmonisatie en 0,3% exclusief huurharmonisatie (CBS, 2021). Dit is een minder hoge stijging dan de voorgaande jaren waarin de stijging gemiddeld 2-3% bedroeg.

### 5.4 Nieuwbouwproductie

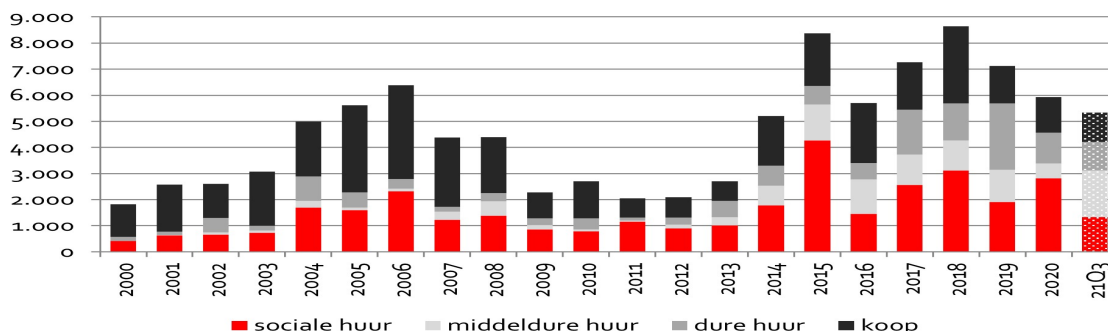
In 2021 is gestart met de bouw van 5.500 permanente woningen (cijfers tot en met het derde kwartaal van 2021). Het gaat om 1.498 sociale huurwoningen (met een huur onder de liberalisatiegrens € 763,47 prijspeil 2022), waarvan 1.331 gerealiseerd door woningcorporaties, 1.787 middeldure huurwoningen, 1.094 dure huurwoningen en 1.121 koopwoningen. De productie ligt daarmee voor het achtste achterenvolgende jaar boven de 5.000 woningen. Er werden in 2020 5.196 woningen opgeleverd en 6.474 woningen in productie genomen.



**Grafiek (6a): Nieuwbouwproductie Amsterdam 2020 en 1e t/m 3e kwartaal 2021 (Bron: Gemeente Amsterdam)**



**Grafiek (6b): Nieuwbouwproductie A'dam 1994 – 2021 t/m Q3 (Bron: Gemeente Amsterdam)**



Binnen Amsterdam lopen het prijsniveau en de bijhorende prijsontwikkelingen uiteen. Stegen eerst vooral de prijzen binnen de ringweg, stijgen ondertussen de marktprijzen in meer betaalbare buurten buiten de ringweg bovengemiddeld. Hoewel de prijsstijging ook in dure buurten binnen de ringweg doorzet, vlakt deze inmiddels af.

Ondanks de grote belangstelling voor nieuwbouwwoningen, kent een toenemend aantal nieuwbouwprojecten inmiddels een teruglopende afzetbaarheid, vooral veroorzaakt door de beperkte betaalbaarheid in het hoge prijssegment, maar ook door de mismatch tussen vraag en aanbod (grondgebonden versus appartementen). De gemiddelde oppervlakte van de woningen neemt af ten opzichte van eerder gerealiseerde woningen.

**Tabel (7): Marktwaarden per stadsdeel per m<sup>2</sup> GO, inclusief btw (afgerond)**

Gerealiseerde mediane transactieprijs voor bestaande bouw appartementen (afgerond op € 100 en hele percentages).			
Gebieden	2020	Q3 2021	Stijging in %
Centrum	€ 7.500	€ 8.200	9%
West	€ 6.900	€ 8.000	15%
Nieuw West	€ 4.100	€ 4.700	14%
Zuid	€ 7.200	€ 8.200	14%
Zuidoost	€ 3.500	€ 3.900	12%
Oost	€ 6.200	€ 7.200	15%
Noord	€ 4.000	€ 5.200	28%

Bron: Watson & Holmes

Op dit moment is slechts een enkel nieuwbouwproject op de markt gekomen dat wordt aangeboden onder eeuwigdurende erfpacht. Het overgrote deel van het aanbod is nog onder voortdurende erfpacht. Het beoordelen van de diverse transacties op de woningmarkt is complex. De woningen worden veelal op koopsommen exclusief erfpacht, dus op basis van een jaarlijkse canon, in de markt gezet, waarbij de erfpachtsituatie niet altijd helder wordt weergegeven. De indeling in stadsdelen is grof. Ook binnen de stadsdelen bestaan grote verschillen..

## 5.5 Woningtypen

### 5.5.1 Middeldure huur

Middeldure huurwoningen zijn woningen met een huur tussen de liberalisatiegrens (€ 763,47 en € 1.040,73 (prijsspeildatum 2022 respectievelijk 2021)). Aan deze woningen is grote behoefte. Er is daarom in 2017 een Actieplan vastgesteld (8 juni 2017; nr. 152/433). Inmiddels heeft een herijking van dit Actieplan plaatsgevonden en is in februari 2020 met de koepelorganisaties IVBN, NEPROM en Vastgoedbelang (ondersteund door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties/AFWC) een Intentieverklaring gesloten. Met de Intentieverklaring wordt getracht de kwaliteit en de productie van nieuwe middeldure huurwoningen te stimuleren en te versnellen en het behoud van bestaande betaalbare woningen te verbeteren. Voor de middeldure huurwoningen is de Intentieverklaring uitgewerkt in "Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020)". Deze nadere beleidsregels zijn op 2 juni 2020 door het college van B&W vastgesteld, gepubliceerd in het Gemeenteblad (2020, 144761) en in deze Nota verwerkt.

Op grond van de door het college d.d. 2 juni 2020 vastgestelde beleidsregels geldt voor de middeldure huurwoningen een lagere erfpachtgrondprijs dan voor koopwoningen, mits aan de hierna volgende voorwaarden wordt voldaan (N.B. Wijzigingen in het hier bedoelde beleid prevaleren boven het in deze nota vastgestelde beleid grondprijswaardering):

- 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 1,58x de DAEB-norm (de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet).
- De maximale kale aanvangshuur van de woningen is € 1.068,83 (afgerond € 1.069) en de gemiddelde kale huur in een project is € 935,65 (€ 936) (beide bedragen zijn prijspeil 2022).
- De eerste 20 jaar na erfpachtuitgifte mogen de maandhuren jaarlijks met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (CPI-jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100).
- De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van vòòr de mutatie. De huur hoeft niet meer terug te vallen in het middeldure segment.
- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (CPI-jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100).
- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeen komen over de huur en huurverhoging (vrije huur).
- De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na erfpachtuitgifte worden uitgepand als koopwoning. Na 25 jaar is geen erfpachtbijbetaling verschuldigd.
- De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.
- Er mag geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij deze woningen plaats vinden.
- Voor woningen groter dan 70m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO) gelden aangepaste grondprijzen.
- Voor nieuwe middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.
- Erfpachtvoorwaarden en Algemene Bepalingen (AB) zijn bij een nieuwe gronduitgifte ten behoeve van middeldure huur voor marktpartijen en corporaties identiek. Dat betekent voor middeldure huur voor alle partijen de AB 2016 van toepassing zijn.
- Door een verbod op uitpanden gedurende 25 jaar (te rekenen vanaf de datum uitgifte) worden de woningen ten minste 25 jaar verhuurd als middeldure huurwoningen conform de voorwaarden.

### 5.5.2 Permanente of eeuwigdurende middeldure huur

Met de "Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020)" zijn ook beleidsregels voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen vastgesteld. De eeuwigdurende middeldure huurwoningen zullen projectspecifiek worden opgenomen en kunnen gezien worden als aanvulling op de onder 5.2.1 genoemde middeldure huurwoningen.

Voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen gelden de volgende voorwaarden:

- Er is sprake van een zelfstandige huurwoning waarbij de kale aanvangshuur ligt tussen de liberalisatiegrens en € 1.068,83 (afgerond € 1.069 prijspeil 2022). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
- De gemiddelde kale aanvangshuur per project is is € 935,65 (€ 936) (prijsspeil 2022). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

- De maandhuren mogen jaarlijks met inflatie (CPI) + 1% punt worden verhoogd. (CPI-jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100).
- Ook na mutatie moet de aanvangshuur weer binnen de dan geldende middeldure huurgrenzen liggen.
- Er mag geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij deze woningen plaatsvinden.
- De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

Voor eeuwigdurende middeldure huur voor meergezinswoningen geldt dat per kalenderjaar de grondwaarde genormeerd residueel wordt berekend. Bij het opstellen van deze grondwaardeberekening is rekening gehouden met de gemiddelde woninggrootte van de te realiseren woningen, dit heeft immers effect op met name de stichtingskosten. Per woninggroottecategorie geldt daarom een andere grondwaarde.

### **5.5.3 Middeldure koop**

In projecten met meer dan 800 woningen kunnen in het kader van de 40-40-20-regeling, behalve middeldure huurwoningen, ook middeldure koopwoningen worden gerealiseerd. Een middeldure koopwoning is een koopwoning met een eerste verkoopprijs tussen de € 192.000 en € 324.000 VON (inclusief notariskosten, kadastrale kosten en afkoop erfpacht, prijspeil 2022). De grenzen zijn gebaseerd op de leencapaciteit van huishoudens met een middeninkomen (€ 40.765 tot € 64.407; prijspeil 2022). De maximale verkoopprijs wordt jaarlijks in januari vastgesteld door de gemeente, op basis van de inkomensontwikkeling van Amsterdamse huishoudens. Dit maximale bedrag wordt vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI). Omdat de woninggrootte van een middeldure koopwoning vrij is, is het uitgangspunt dat deze marktconform wordt gerealiseerd. De maximale verkoopprijs bij de eerste verkoop wordt vastgelegd in de erfpachtaanbieding (N.B. in de bijzondere bepalingen blijft dit achterwege).

Voor nieuwbouw koopwoningen en transformaties vanaf 8 juli 2020 geldt een zelfbewoningsplicht. Deze nieuwe koopwoningen mogen niet verhuurd worden. De woningen mogen alleen nog bewoond worden door de eigenaar.

Wanneer zelfbewoningsplicht?

Het verhuurverbod is van toepassing op grond die in erfpacht wordt uitgegeven en bij transformaties. De zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in het erfpachtcontract via een algeheel verbod op verhuur en geldt daardoor voor onbepaalde tijd.

De zelfbewoningsplicht geldt vanaf 8 juli 2020 voor alle nieuwe ruimtelijke projecten die de gemeente Amsterdam in de markt zet en waarbij koopwoningen worden gerealiseerd. Naar verwachting worden de eerste nieuwbouw koopwoningen waarvoor deze regeling geldt binnen enkele jaren opgeleverd.

Bij transformatieprojecten waarbij de bestemming wijzigt is het verhuurverbod eveneens van kracht. Als de erfpachter een wijziging van het lopende erfpachtrecht aanvraagt als gevolg waarvan in de nieuwe situatie één of meer nieuwe koopwoningen ontstaan, geldt het verhuurverbod ook voor deze woningen. Is de volledige aanvraag voor 8 juli 2020 ingediend, dan geldt het verhuurverbod niet. Per 8 juli 2021 is een regeling vastgesteld waarin een zelfbewoningsplicht is opgenomen.

### **5.5.4 Sociale huur corporaties**

Een woning is een sociale huurwoning als de kale huur bij start van de huurovereenkomst onder de liberalisatiegrens ligt, te weten een bedrag van € 763,47 (prijspeil 2022). Deze definitie geldt zowel voor corporatiewoningen als woningen van particulieren.

Woningen in de sociale huur worden grotendeels door de zogenaamde in de Woningwet betitelde toegelaten instellingen (corporaties) aangeboden.

Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen hebben de Amsterdamse woningcorporaties een voorrangpositie op basis van de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 en het Selectiebeleid Woningcorporaties. 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. De condities waaronder de grond in erfpacht wordt uitgegeven zijn opgenomen in de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 (Afspraken geldend voor de periode 2020 – 2023 en gesloten tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels en de gemeente Amsterdam). Dit grondprijnsbeleid voor nieuwe gronduitgiften gaat daarom in op koopwoningen en markthuurlwoningen, maar niet op de sociale woningbouw door corporaties.

### **5.5.5 Particuliere Sociale verhuur**

Woningen in de sociale huur die door particulieren worden gekocht en geëxploiteerd worden voor de grondprijsberekening aangemerkt als markthuurloningen. De woningen dienen minimaal 25 jaar in het segment sociale huur, dus met een huur niet hoger dan de liberalisatiegrens, te worden verhuurd. Deze woningen mogen gedurende voormelde periode van tenminste 25 jaar na eerste verhuring niet als koopwoning of vrije sector huurwoning op de markt worden gezet. De erfpachter/eigenaar is gerechtigd de huurprijzen voor de zelfstandige particuliere sociale huurwoningen per 1 januari van elk jaar te wijzigen conform de ministeriële regeling zoals bedoeld in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag (In 2020 is met (o.a.) de IVBN overeengekomen om de minimale instandhoudingstermijn voor particuliere sociale woningen te verlengen van 15 jaar naar 25 jaar).

#### 5.5.6 Vrije sector (dure) huur

Dit betreft woningen met een huur boven de liberalisatiegrens waarop het beleid middeldure huur niet van toepassing is. Voor deze woningen gelden geen beperkingen qua huurprijs en indexering, maar er geldt wel een instandhoudingstermijn voor de verhuurperiode van 15 jaar waarmee bij de grondprijsberekening rekening wordt gehouden.

#### 5.5.7 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. Een woonwerkwoning wordt voor de grondprijsberekening als een 'zuivere' woning aangemerkt indien het gedeelte waar gewerkt mag worden zodanig is geïntegreerd in de woning, dat niet kan worden gesproken van een duidelijke fysieke scheiding tussen wonen en werken en het werkgedeelte ook niet apart kan worden verhandeld. In dat geval wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondprijs een woonwerkwoning in zijn geheel als woning aangemerkt en als zodanig geprijsd. Zijn de twee delen, wonen en werken, apart van elkaar te splitsen, zowel juridisch als fysiek, en daardoor apart te verhandelen, dan geldt voor het werkgedeelte een aparte erfpachtgrondwaarde en is het begrip woonwerkwoning niet meer van toepassing.

#### 5.6 Wooncoöperaties

Een wooncoöperatie is een woonvorm waarbij de bewoners invloed hebben op de exploitatie en het beheer van de woning. De wooncoöperatie heeft geen winstoogmerk. Het coöperatief, veelal een stichting of vereniging, is eigenaar van het onroerend goed. Het dagelijks bestuur van het coöperatief ligt bij de bewoners die huren van de coöperatie. Het betreft huurwoningen in verschillende segmenten die eeuwigdurend in hun segment dienen te blijven. De woningen kunnen niet worden verkocht en zijn daarmee blijvend beschikbaar in het sociale en/of middensegment. Vrijkomende woningen zijn alleen beschikbaar voor specifieke inkomensgroepen. De grondprijs voor deze woningen wordt in beginsel genormeerd residueel bepaald, waarbij het uitgangspunt is dat het exploitatiesaldo van een wooncoöperatie over 30 jaar een neutraal resultaat laat zien, met inachtneming van de minimale grondprijs als genoemd in paragraaf 5.7.3.

#### 5.7 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 transactiepreisen. Onderstaande tabel geeft een indicatie per stadsdeel. Hierbij is uitgegaan van meergezinswoningen en zijn bedragen afgerond.

**Tabel (8a): Indicaties marktwaarden en erfpachtgrondprijzen voor vrije sector koopwoningen**

Stadsdeel	Bandbreedte grondwaarde koopwoningen per stadsdeel						
	Marktwaarde*		Stichtingskosten**		Grondwaarde		
	per m <sup>2</sup> GO v.o.n.		per m <sup>2</sup> GO incl. btw		per m <sup>2</sup> GO excl. btw		
	Laag	Hoog	Laag	Hoog	Laag	Gem.	Hoog
Centrum	€ 6.025	€ 7.375	€ 3.350	€ 3.550	€ 2.550	€ 3.100	€ 3.650
Nieuw-west	€ 3.600	€ 6.375	€ 3.050	€ 3.850	€ 550	€ 1.300	€ 2.850
Noord	€ 3.425	€ 7.425	€ 3.000	€ 3.650	€ 200	€ 1.525	€ 3.650
Oost	€ 4.275	€ 7.925	€ 3.150	€ 4.150	€ 1.000	€ 2.300	€ 4.150
West	€ 4.500	€ 7.700	€ 3.150	€ 3.800	€ 1.200	€ 2.050	€ 3.900
Zuid	€ 6.400	€ 8.700	€ 3.400	€ 4.250	€ 2.800	€ 3.650	€ 4.800
Zuidoost	€ 3.425	€ 4.725	€ 3.000	€ 3.900	€ 350	€ 950	€ 1.450

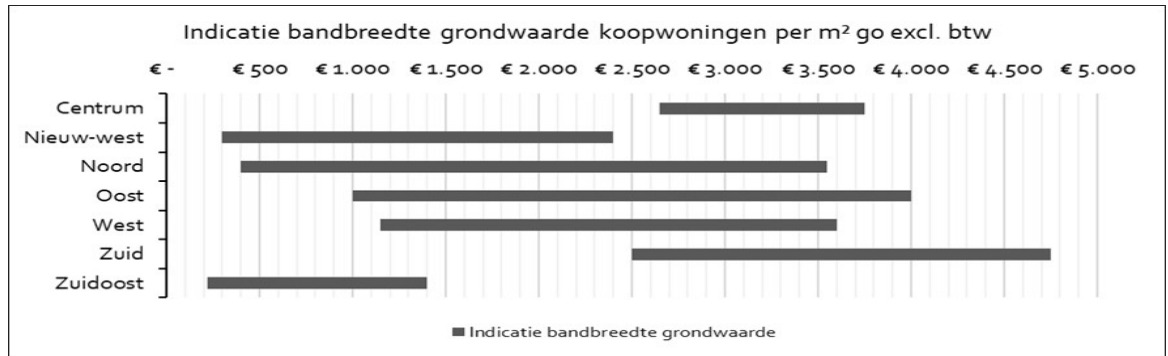
Deze bandbreedte is slechts een indicatie en een momentopname. Vanwege de dynamiek van de markt of andere omstandigheden is het niet uitgesloten dat een definitieve erfpachtgrondprijs buiten de bandbreedte valt.

\*Marktwaaarde: vermelde bandbreedtes op basis van 50 jaar afgekochte erfpacht i.v.m. het geringe aantal referenties en uitgaande van gemiddelde oppervlakte, meergezinswoningen en genormeerde stichtingskosten behorende bij een gemiddelde oppervlakte van 90m<sup>2</sup> GO per woning.

\*\*De stichtingskosten geven een indicatieve bandbreedte weer. Er is hierbij geen rekening gehouden met specifieke projectkenmerken die zich kunnen voordoen.

\*\*\*Erfpachtgrondprijs op basis van eeuwigdurende afkoop.

**Grafiek (8b): Indicatie bandbreedte erfpachtgrondprijs voor koopwoningen per stadsdeel (\*\*\*)**



### 5.7.1 Nieuwe uitgiften onder de Algemene Bepalingen 1998

De navolgende afkoopsommen voor corporatiewoningen zijn gebaseerd op de Samenwerkingsafspraken (2020-2023) en worden jaarlijks vastgesteld in een apart besluit (voor 2022 publicatie Gemeentebblad d.d. 9 september 2021, nummer 309009):

- € 235 per m<sup>2</sup> GO voor woningen groter dan 30 m<sup>2</sup> GO, maar kleiner dan 73 m<sup>2</sup> GO (middel)
- € 17.020 voor woningen, groter dan of gelijk aan 73 m<sup>2</sup> GO (groot)
- € 5.201 per studentenwoning (kleiner dan, of gelijk aan 30 m<sup>2</sup> GO)
- € 7.659 per kleine woning (kleiner dan, of gelijk aan 30 m<sup>2</sup> GO; klein)
- € 201 per m<sup>2</sup> GO voor onzelfstandige studentenwoningen, alsmede voor de gemeenschappelijke ruimten

De afkoopsommen voor corporatiewoningen en studentenwoningen gelden voor een tijdvak van 52 jaar onder de AB1998. Voor de afkoopsommen corporatiewoningen (groot, middel en klein) en zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen geldt voor een tijdvak van 77 jaar een opslag op de genoemde bedragen van 12,5%.

### 5.7.2 Erfpachtgrondprijzen vrije sector huur, middeldure huur en particuliere sociale huur

Voor huurwoningen gelden andere residuele grondwaarden dan voor koopwoningen. De grondwaarde voor de huurwoningen is door de beperkende voorwaarde (van huur en verhuur) in de regel lager dan die van koopwoningen. Voor de marktwaarde van een huurwoning is een analyse gemaakt van de verhouding van beleggingswaarde met de VON-waarde. Deze verhouding wordt gebruikt om een afslag te doen op de bepaalde VON-waarde voor koopwoningen. De residuele grondwaarde wordt vervolgens bepaald aan de hand van de gecorrigeerde marktwaarde (afslag van de VON-prijs) en dezelfde stichtingskosten als voor een koopwoning.

De analyse voor de verhouding van de beleggingswaarde huurwoning met een VON-waarde wordt periodiek bijgewerkt.

Afhankelijk van de ontwikkeling van de stichtingskosten en de marktwaarde, varieert de grondprijs per woninggroottecategorie. Derhalve wordt bij vrije sector koopwoningen en reguliere huurwoningen onderscheid gemaakt tussen woningen groter en kleiner dan 60 m<sup>2</sup> GO.

Bij middeldure huurwoningen wordt onderscheid gemaakt tussen vijf oppervlaktecategorieën: 30 t/m 39 m<sup>2</sup> (uitsluitend mogelijk in zgn. ' uitzonderingsgebieden'), 40 t/m 49 m<sup>2</sup>, 50 t/m 59 m<sup>2</sup>, 60 t/m 69 m<sup>2</sup> en ≥ 70 m<sup>2</sup>. Bij particuliere sociale huur zes categorieën, nl: 20 t/m 29, 30 t/m 39, 40 t/m 49, 50 t/m 59, 60 t/m 69 en ≥ 70.

De keuze om minder oppervlaktecategorieën voor markt woningen te hanteren, is omdat het (financiële) effect van woninggrootte op de grondprijs hier minder groot is dan bij sterk gereguleerde woningen. De woninggroottecategorieën zijn zo bepaald dat deze tegelijkertijd bijdragen aan de werkbaarheid en de marktconformiteit van grondprijzen.



Indien een vrije sector huurwoning of een markthuurnwoning binnen de verhuurperiode wordt verkocht, dan er is dan sprake van een bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning. In dat geval wordt afgerekend op basis van de op dat moment geldende regels, prijspeil, e.d. Voor sociale en middeldure huurwoningen geldt een minimale instandhoudingstermijn en is bestemmingswijziging naar koopwoning en vrije sector huurwoning binnen deze termijn niet toegestaan.

### **5.73 Minimale erfpachtgrondprijs woningbouw**

De minimale erfpachtgrondprijs voor woningbouw is € 229 per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (GO) exclusief btw.

## **6 Kantoren en bedrijfsruimte**

### **6.1 Ontwikkelingen op de kantorenmarkt**

Medio 2021 omvat de Amsterdamse kantorenvorraad zo'n 5.645.000 m<sup>2</sup> vvo. Dit is exclusief de voorraad kleine kantoren (kantoren kleiner dan 500 m<sup>2</sup> vvo). Deze is in de eerste helft van 2021 afgenomen van circa 210.000 naar 195.000 m<sup>2</sup> vvo. Er zijn nu ruim 800 kleine kantoren, waarvan veruit de meeste zich bevinden in Centrum (286 kantoren) en Zuid (205 kantoren; bron: Monitor Kantoren Amsterdam juli 2021).

De Amsterdamse kantorenmarkt wist het coronajaar 2020 en de eerste helft van 2021 goed te doorstaan. Tegenover de lagere vraag naar kantoren, staan redelijke opnamecijfers door met name Tech-bedrijven die Amsterdam weten te vinden (Uber, Netflix en Adyen). Daarmee profileert Amsterdam zich steeds meer als Techstad, aanvullend op een al sterke financiële en zakelijke dienstverlening. De historisch lage leegstand waarmee Amsterdam de coronacrisis in ging, zorgt ervoor dat de kantorenleegstand (medio 2021 5,6%) ruim onder de frictieleegstand blijft (circa 6,5%).

Met zo'n 25% heeft Amsterdam een belangrijk aandeel in de Nederlandse kantorenopname als gevolg van beschikbaar gekomen nieuwbouw (Cushman & Wakefield).

De onzekerheid rondom de Brexit heeft al veel bedrijven naar Nederland gedreven. Volgens het NFIA hebben al bijna 100 bedrijven gekozen voor verhuizing naar Nederland en maken enkele honderden de overweging (Syntrus Achmea).

Voor 2022 wordt aangenomen dat de markt zich verder versterkt met een dalend leegstandscijfer. Het verhuurvolumen is in het tweede kwartaal van 2021 gestegen en ook het aantal bedrijven dat kantoorruimte zoekt stijgt (CBRE). Hiermee lijkt het herstel ingezet. Beleggers blijven zoeken naar goede investeringen waardoor bruto aanvangsrendementen onder druk blijven staan (CBRE). De verwachting is dat 2022 in het teken zal staan van meer vertrouwen en betere economische vooruitzichten (JLL, Savills). Nederlanders werkten voor de start van de coronapandemie van alle Europeanen al het meeste thuis, waardoor de impact op de vraag naar kantoorruimte vanwege thuiswerken, minder negatief zal zijn dan in omringende landen (Colliers, Savills). Terug naar kantoor gaan vraagt wel om een nieuw evenwicht. Bedrijven zullen de komende tijd keuzes maken over het kantoorgebruik; tussen digital first, remote first, hybride of iedereen naar kantoor; en wellicht op termijn ook over een andere inrichting van hun kantoor.

Door zowel de markt als de gemeente wordt kritisch naar nieuwe kantoortontwikkelingen gekeken. Sommige projecten worden, bij gebrek aan een investeerder of eindgebruiker, vertraagd of uitgesteld. Andere kantoortontwikkelingen vinden wel doorgang, omdat ze onderdeel uitmaken van een gemengd project of omdat de afspraken met de investeerder, bouw- of eindgebruiker al zijn gemaakt. Dit effect zorgt ervoor dat er de komende jaren minder kantoorruimte wordt opgeleverd, maar dat de productie tegelijkertijd ook niet helemaal stil komt te vallen. De oplevering van nieuwe en gerenoveerde kantoorruimte in 2021 is circa 150.000 m<sup>2</sup>

bvo. De grootste verwachte opleveringen in 2021 zijn EDGE Amsterdam West (Sloterdijk) en Valley (Zuidas). De oplevering van de City Campus (hoofdkantoor Booking.com op Oosterdokseiland) schuift op naar 2022.

Vanwege de huidige coronacrisis spant de gemeente zich meer dan gepland in, om de markt te volgen en aan de hand van scenario's zicht te krijgen op de impact van de crisis op de kantorenmarkt om zo toekomstige overschotten of tekorten te voorkomen. Het is nu nog te vroeg om het kantorenbeleid (Kantorenplan 2019-2026) aan te passen, omdat er nog veel onduidelijkheden zijn over de toekomstige behoefte aan kantoren. Zo is het nog onduidelijk of door het thuiswerken de kantorenmarkt structureel zal veranderen óf dat er, na een periode van terughoudendheid, een inhaalslag zal plaatvinden. Deze inhaalslag was namelijk ook te zien na de financiële crisis.

Amsterdam kent, mede door haar ligging nabij Schiphol, een kantorenmarkt met de beste perspectieven binnen Nederland en ook de beleggers zien dat zo. Door de stabiele huurgroei blijft Amsterdam voor beleggers een aantrekkelijke markt om in te investeren. De aanvangsrendementen dalen, zeker op de goede locaties. Beleggers blijven zoeken naar de beste locaties om te investeren. In combinatie met



de stijgende huren geven zij een beeld van de krapte op de markt waar het gaat om hoogwaardige kantoren. Ook 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. Door het aanbod te laten toenemen, zal er een betere balans in de huurprijzen ontstaan

De vraagdruk van eindgebruikers naar kantoren op een goede locatie (gemeten op basis van onder andere bereikbaarheid) met een goede uitstraling, flexibel indeelbaar en met een hoog voorzieningenniveau is hoog en zal naar verwachting blijven aanhouden omdat het aanbod te kort schiet. Nieuwbouw van kantoren op goed bereikbare OV-locaties en onttrekking door transformatie op andere locaties biedt de juiste ruimte op de kantorenmarkt. Locaties of kantoren die niet aan strenge vereisten van gebruikers kunnen voldoen staan op termijn ter discussie en zullen minder goede huurperspectieven kennen (Syntrus Achmea). Amsterdam heeft medio 2021 217 BREEAM-gecertificeerde kantoorgebouwen en 3 WELL-gecertificeerde kantoren.

Vóór 1 januari 2023 moeten alle bestaande kantoren groter dan 100 m<sup>2</sup> en zonder monumentale status voldoen aan de label C-verplichting. Amsterdam voert samen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied campagne waarin alle pandeigenaren in Amsterdam worden geïnformeerd over de regelgeving en verduurzaming van kantoren. 67% van de label C-plichtige kantoorgebouwen met een geregistreerd energielabel had op 1 juli 2021 energielabel C of hoger.

De gemiddelde huurprijs van kantoorruimte in Amsterdam is begin 2021 voor het eerst gezakt sinds 2014. Gemiddeld werd in 2021 € 245 per m<sup>2</sup> vvo per jaar betaald, waar dit in 2020 nog € 250 per m<sup>2</sup> was. De daling was beperkt en uit de opnamecijfers blijkt dat het herstel lijkt ingezet. De verwachting is verder dat naast 2021 ook 2022 in het teken zal staan van meer vertrouwen en betere economische vooruitzichten. Voor de toplocaties op de Zuidas wordt nog altijd gemiddeld € 475 per m<sup>2</sup> vvo per jaar betaald (Bron: JLL en CBRE).

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 (De Brauw en DLA Piper). Amsterdam Centrum en Oud Zuid behoren eveneens tot de top van de kantorenmarkt. Daarnaast heeft de opening van de Noord/Zuidlijn medio 2018 de bereikbaarheid van Noord verbeterd en daarmee de aantrekkelijkheid voor grotere kantoorruimten in Noord vergroot. De tophuren in Sloterdijk en Zuidoost liften mee op de schaarste en hoge prijzen op de Zuidas. De tophuren daar zijn ondertussen gestegen naar € 230, respectievelijk € 250 per m<sup>2</sup> vvo.

Voor internationale partijen die zich door de Brexit in Amsterdam willen vestigen is het huidige aanbod vaak ongeschikt. Partijen zijn daardoor genooddaakt om buiten de gemeentegrenzen kantoorruimte te zoeken. Bij een toenemende vraag na de coronacrisis zal de schaarste weer snel oplopen.

### **Flexkantoor**

Een flexkantoor is een pand waar ondernemers kantoorruimte kunnen huren en gebruik kunnen maken van gezamenlijke faciliteiten zoals een receptie, vergaderzalen, telefooncentrale en schoonmaak.

### **Bedrijfsverzamelgebouw**

Anders dan de term doet vermoeden is een bedrijfsverzamelgebouw een (kantoor)gebouw waarin meerdere bedrijven gehuisvest zijn. Vaak gaat het om een mix van startende bedrijven alsmede middelgrote bedrijven die hier een kantoor huren.

Een bedrijfsverzamelgebouw is geen apart benoemde erfpachtbestemming. 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.

## **6.2 Erfpachtgrondprijzen kantoren**

Meer dan 80% van de kantoorontwikkelingen wordt ontwikkeld op al uitgegeven erfpachtgronden of op locaties waar Amsterdam geen grondeigenaar is. Deze kantoorontwikkelingen vinden plaats door marktpartijen die inzetten op nieuwbouw, uitbreiding of herontwikkeling van een kantoor. De uitgeefbare gronden in Amsterdam voor kantoorontwikkeling zijn schaars.

De erfpachtgrondprijzen voor kantoren worden bepaald op basis van de huurwaarden, aanvangsrendementen en stichtingskosten.

Vanwege de schaarste aan geschikte hoogwaardige locaties zal de druk op de Amsterdamse kantorenmarkt aanwezig blijven en liggen verdere stijgingen van huurprijzen en dalingen van rendementpercentages in het verschiet. Dit leidt op deze locaties tot een stijging van de erfpachtgrondprijzen. Een uitzondering hierop is indien er vanuit de gemeente extra duurzaamheidseisen worden gesteld bijvoorbeeld in de vorm van een certificering als BREEAM Excellent. Dit werkt kostenverhogend en kan een verlagend effect op de grondwaarde hebben.

Hieronder de indicatieve bandbreedtes van de erfpachtgrondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties waar nieuwe gronduitgiften plaatsvinden:

**Tabel (9): Indicatie bandbreedte erfpachtgrondprijz kantoren**

Gebied	Erfpachtgrondprijs per m <sup>2</sup> bvo*, excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Zuidas	€ 3.000	€ 5.000
Amstel III	€ 600	€ 1.200
Science Park	€ 500	€ 1.100
Arenapoort west, Entree	€ 750	€ 1.500
MBP – Zuidoost	€ 400	€ 900
Sloterdijk Centrum	€ 600	€ 1.100
Amstelstation e.o.	€ 1.550	€ 2.250

*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

### 6.3 Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt/logistiek

Bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingslocaties voor hoofdzakelijk groothandel, bouw, industrie, nutsbedrijven, vervoer, opslag en distributie.

Ondanks de pandemie heeft de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt en de markt voor logistiek vastgoed zich in 2020 en de eerste helft van 2021 redelijk goed weten te handhaven. De vraag naar bedrijfsruimte is niet minder geworden en de bedrijfsruimtemarkt is bijzonder dynamisch en flexibel gebleken. Productie in eigen land is toegenomen door moeizamere internationale handel. Zo ging er veel vraag uit naar distributiecentra en grootschalige opslagruimten. Dit vindt zijn verklaring onder andere in de toename van online aankopen en de groei bij supermarkten. De bedrijfsruimtemarkt blijft te maken houden met incurante gebouwen die onder de huidige marktomstandigheden vaak worden opgekocht om te worden gesloopt en te worden vervangen door nieuwbouw naar de eisen van deze tijd.

De huren van bedrijfsruimte zijn gestegen in 2021 en de stijging is vooral zichtbaar in het nieuwbouwsegment. Ook is er sprake van een groeiende belangstelling van beleggers. Er wordt vooral geïnvesteerd in logistiek vastgoed zoals distributiecentra. Hierdoor zijn vooral de aanvangsrendementen op de goede locaties gedaald.

Amsterdam is nog zeer aantrekkelijk als vestigingslocatie voor bedrijvenfuncties door onder andere de nabijheid van Schiphol en de haven. Zo vond medio 2021 de verkoop plaats van het in aanbouw zijnde Amsterdam Logistic Cityhub (ALC). Het 120.000 m<sup>2</sup> tellende complex werd door vastgoedontwikkelaar CTP overgenomen van Beelen.

Het opnamecijfer daalde wel. Weliswaar kwamen enkele grote huurtransacties tot stand, zoals bijvoorbeeld de afzet van 17.000 m<sup>2</sup> aan Recycling Service Centrum, maar het daarmee gemoeide volume was niet groot genoeg om het hoge opnamecijfer van het jaar ervoor te evenaren (bron: NVM Commercieel Vastgoed 2021).

Aanbod en opname van bedrijfsvierkante meters lopen al enkele jaren terug (bron: NVM Business Commercieel Vastgoed in 50 gemeenten 2018). Een groot deel van de opname komt voort uit de vraag naar (grootschalige) logistieke ruimten. Deze vraag blijft groot door het toenemende aantal internetverkoop 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 m<sup>2</sup>). De vraag is toegenomen en het aanbod gering. De grootste opnamestijging vond plaats in het segment tussen 500 en 1.000 m<sup>2</sup>. Anders dan de kantorenmarkt is de bedrijfsruimtemarkt traditioneel meer een markt van eigenaar/gebruikers dan van beleggers en huurders.

De uitgifte van bedrijventerreinen lag in 2020 op 12 hectare netto, waarvan het grootste deel haventerrein (bron: Monitor werklocaties Plabeka, 2020-2021).

De ruimte voor bedrijven is aan verandering onderhevig. Er is grote behoefte in de stad aan woningen. Met de beperkt beschikbare ruimte zijn veel woningen gepland op bedrijventerreinen. In totaal staan er 15 bedrijven- en haventerreinen ter grootte van circa 450 hectare netto op de nominatie om getransformeerd te worden. Met deze transformaties neemt het aanbod aan traditionele vestigingslocaties voor bedrijven af. Met de in 2020 door de raad vastgestelde Bedrijvenstrategie worden oplossingen aangedragen om bedrijfsontwikkelingen in de stad ook in de toekomst te kunnen faciliteren. Dat zal onder meer kunnen in de vorm van stapeling van bedrijfsfuncties en menging met andere functies.

### Laboratorium

Een laboratorium is een gebouw of ruimte te gebruiken voor (wetenschappelijk) onderzoek, geschikt om bepaalde proeven uit te voeren en wordt aangemerkt als een hoogwaardig bedrijfsgebouw. Laboratoria kunnen naast zelfstandige gebouwen onderdeel zijn van een ziekenhuis of een universiteit, maar ook bij een bedrijf of overheidsinstelling horen. De grondprijs voor een laboratorium wordt genormeerd residueel bepaald.

### 6.4 Erfpachtgrondprijzen bedrijfsruimte/logistiek

De erfpachtgrondprijzen voor bedrijfsruimten worden bepaald op basis van de huurwaarden, aanvangsrendementen en stichtingskosten.

In Amsterdam zijn op de bedrijventerreinen Sloterdijk III en IV en Businesspark Amsterdam Osdorp percelen beschikbaar voor uitgifte. Op korte termijn komt op het Zeeburgereiland ook een bedrijvenstrook beschikbaar. Steeds meer van de nieuw te realiseren bedrijfsruimte zal zich bevinden in transformatiegebieden, waar sprake zal zijn van stapeling van bedrijfsfuncties en menging met andere functies, bijvoorbeeld in plinten. Deze bouwvormen kennen nog weinig referenties, maar zouden kunnen leiden tot druk op de erfpachtgrondprijzen aan de onderkant van de bandbreedte. Belangrijk is dat de nieuwe locaties vooral toekomstbestendig zijn.

Voor bedrijfsruimte geldt dat de erfpachtgrondprijzen in 2022 als gevolg van de schaarste naar verwachting zullen stijgen. De erfpachtgrondprijzen zouden onder een neerwaartse druk kunnen komen te staan door eisen vanuit de gemeente. Een verandering in de stichtingskosten heeft verhoudingsgewijs een groter effect op de erfpachtgrondprijs dan bijvoorbeeld bij kantoorruimte, vanwege de residuele rekenmethode.

**Tabel (10): Indicatie bandbreedte erfpachtgrondprijs bedrijfsruimte**

Bedrijventerrein	Erfpachtgrondprijs per m <sup>2</sup> grond of bvo* excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Sloterdijk III en IV	€ 250	€ 500
Zeeburgereiland	€ 300	€ 500
Businesspark Amsterdam Osdorp	€ 275	€ 500

*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.*

Voor erfpachtrechten met alleen bedrijfsruimte tot en met 50% kantoor geldt dat wanneer de FSI kleiner of gelijk is aan 1, de grondwaarde per m<sup>2</sup> onbebouwd terrein gelijk is aan de grondwaarde per m<sup>2</sup> BVO bedrijfsruimte. Het onbebouwde deel is, ongeacht het gebruik daarvan, het kaveloppervlak minus de totale BVO's. Is de FSI groter dan 1, dan wordt alleen de grondwaarde van de totale BVO's bedrijfsruimte afgerekend. Als parkeren niet als zelfstandige bestemming wordt geëxploiteerd en onderdeel is van het erfpacht bedrijfsruimte wordt geen aparte grondwaarde voor de parkeerplaatsen afgerekend, omdat die al in de grondwaarde voor de bedrijfsruimte is verdisconteerd.

Afsplitsing van de parkeervunctie in een afzonderlijk erfpachtrecht wordt aangemerkt als zelfstandige exploitatie van parkeerplaatsen. In dat geval is sprake van een bestemmingswijziging en krijgt de parkeerplaats in de nieuwe situatie een marktconforme grondwaarde.

### 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 entertainment-industrie, en creatieve zakelijke diensten. Creatieve industrie vormt geen apart benoemde erfpachtbestemming. 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. Dit geldt evenzeer voor de andere verschijningsvormen van deze zogenaamde hybride bedrijven.

### 6.5 Minimale erfpachtgrondprijs kantoren en bedrijven

De minimale erfpachtgrondprijs voor kantoren, laboratoria en bedrijfsruimte bedraagt € 201 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw.

## 7 Detailhandel en horeca

### 7.1 Marktontwikkelingen detailhandel

Het aantal verhuurtransacties is in 2021 net als in 2020 beperkt. Sectorexperts verwachten na de coronacrisis een blijvend veranderd consumentengedrag, waarbij online bestellen meer de norm wordt. Dit geldt ook voor horeca waarbij maaltijdbezorging en afhalen van maaltijden in restaurants een vlucht genomen heeft. De retailsector zal zich onderscheidend moeten opstellen en houden waarbij kwaliteit en beleving belangrijke aspecten zijn. Algemeen wordt aangenomen dat de trend van online winkelen verder doorzet. Door de coronacrisis hebben nieuwe groepen consumenten al dan niet noodgedwongen kennisgemaakt met het online winkelen. Grote online verkoopplaatsen zien de omzet stijgen en dat heeft consequenties voor de retailsector.

Een van de grootste onverwachte positieve effecten van 2020 was de heropleving van lokale winkelgebieden. Consumenten waren in mindere mate bereid om grotere winkelcentra op te zoeken en gingen voornamelijk lokaal winkelen. De verwachting is dat de wens om lokaal te winkelen verder aanhoudt, ook omdat veel mensen thuis blijven werken (Bron: Multiplay).

Op korte termijn blijft het aantal transacties voorlopig beperkt. De prime aanvangsrendementen lopen op en het deel van de winkelstraten met tophuren wordt kleiner. Door de afnemende vraag naar winkelruimte worden op middellange termijn alternatieve functies aan winkelgebieden toegevoegd op het gebied van wonen, werken en ontspannen, zoals horeca en cultuur. De winkelstraat krijgt daarbij steeds meer ruimte om naast winkels andere functies toe te voegen. Dit mengen van functies, gecombineerd met een diversiteit aan retailers en branches, zal winkelgebieden versterken.

Winkelen blijft een belangrijk onderdeel van de Nederlandse binnensteden, maar zal onderdeel zijn van een flexibel ecosysteem waar wonen, werken en ontspannen een plek hebben en uitwisseling van functies mogelijk is (Bron: Syntrus Achmea outlook 2021-2023).

In het derde kwartaal van 2021 steeg de omzet (inclusief internetverkoop) met 3,4% ten opzichte van het derde kwartaal 2020. In het non-food-segment deden kledingwinkels en winkels in schoenen en lederwaren het bovengemiddeld goed, met een omzet die respectievelijk 12,4% en 7,2% hoger lag dan in het derde kwartaal van 2020. Voor kledingwinkels geldt dat de omzet in het derde kwartaal van 2021 op het hoogste niveau ligt sinds het derde kwartaal van 2010. Ook drogisterijen behaalden een bovengemiddelde omzetsijging van 4,8%.

Andere branches, zoals winkels in consumentenelektronica (-1,7%) en bouwmarkten (-3,2%) behaalden in het derde kwartaal van 2021 juist een lagere omzet dan een jaar eerder. Dit kan in elk geval deels worden verklaard door de hoge omzetniveau in het derde kwartaal van 2020 ten opzichte van 2019. Ondanks de huidige daling ligt het omzetniveau in deze branches op een hoger niveau dan in de jaren voor corona. In de food kenden supermarkten een omzetsijging van 2,4%. Desondanks ligt de omzet op een hoger niveau dan in de jaren voor Corona. Specifiek voor Amsterdam waren geen cijfers beschikbaar.

Een belangrijk criterium om de vitaliteit van winkelgebieden te beoordelen is de ontwikkeling van de voorraad en leegstand. Sinds 2015 schommelt de landelijke winkelleegstand. In de periode 2015-2018 was sprake van een daling, daarna volgde een stijging en in het afgelopen jaar – ondanks corona – wederom een daling. In oktober 2021 bedraagt de landelijke winkelleegstand 8,1% van het aantal winkels. Achter dat gemiddelde leegstandpercentage zijn er grote verschillen tussen type winkelcentra en -branches. In winkelgebieden voor dagelijkse boodschappen en meubelboulevards loopt de leegstand terug. In binnensteden is juist sprake van een toename van de winkelleegstand.

Amsterdam heeft de sterkste clustering van winkelruimte in Nederland. De Amsterdamse winkelvoorraad is in de afgelopen 10 jaar gegroeid en omvatte in oktober 2021 ruim 1,1 miljoen m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo). Sinds 2011 is het aantal in gebruik zijnde winkelvestigingen gedaald van 6.089 tot 5.445 vestigingen. De afname van winkels is het meest zichtbaar in het niet-dagelijkse boodschappensegment. Het aantal winkels in het dagelijkse boodschappensegment is juist licht gestegen, dankzij de toename van het aantal supermarkten.

In oktober 2021 stond in heel Amsterdam 80.474 m<sup>2</sup> leeg. Dat is 6,9% van de totale voorraad (6,0% van het aantal verkooppunten) en is gelijk aan het landelijk gemiddelde van 6,8%. Sinds 2018 is in Amsterdam sprake van oplopende winkelleegstand. De leegstand in Centrum in m<sup>2</sup> wvo is gestegen naar 9,5% in oktober 2021, het op één na hoogste niveau in Amsterdam. Alleen in Zuidoost ligt de leegstand hoger, met 11,2% van het aantal winkelmeters. De absolute leegstand in Centrum bedraagt ca. 27.500 m<sup>2</sup> wvo, waarvan ca. de helft voor rekening komt van een vijftal panden in de Kalverstraat met een omvang tussen de ca. 1.000 m<sup>2</sup> wvo en ca. 4.000 m<sup>2</sup> wvo, waaronder de voormalige V&D en een unit in de Kalverpassage waar in 2021 tijdelijk een Lego tentoonstelling plaatsvond.

Gemeten in het aantal winkelpanden ligt de winkelleegstand in stadsdeel Centrum lager: 6,8%. Dit is een fractie hoger dan West en Nieuw-West (beiden 6,5%). In Zuid, Oost en Noord ligt de winkelleegstand

tussen de 4% en 5,5% van het aantal winkels. In Zuidoost is het percentage leegstand het hoogst, met 10,0% van het aantal winkels.

De Kalverstraat, 9 Straatjes, Dam, Rokin, Damrak en omgeving zijn door de jaren heen in trek bij internationale (en exclusieve) winkelbedrijven. Winkelruimtes hier zijn schaars en huurders zijn bereid hoge huren te betalen. Ook het gerenoveerde en uitgebreide winkelcentrum Gelderlandplein en de winkelstraten (inclusief de omgeving) van de Pijp zijn in trek. Na de opening van de Noord Zuidlijn in de zomer van 2018 is de bereikbaarheid van de aangrenzende gebieden in Centrum en Zuid verbeterd en als gevolg hiervan nam de vraag naar de winkelruimte destijds ook toe.

De winkelhuurprijzen in Amsterdam varieerden medio 2021 tussen € 60 en € 2.800

## 7.2 Erfpachtgrondprijzen detailhandel

Van de sterkste winkelgebieden in de grote steden gaat de grote aantrekkingskracht uit naar zowel de (bredere) 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 mogelijk oplopen. Op minder gewilde locaties zal daarom wellicht vaker worden uitgekomen onderin de bandbreedte van de erfpachtgrondprijzen.

Bij uitbreidingen en renovaties van winkelcentra wordt maatwerk geleverd, omdat niet op de standaardreferenties kan worden teruggevallen. Uiteraard moet ook rekening worden gehouden met de ontwikkeling in de verkoop via het internet. Het is voorsnog lastig om in te schatten wat dit met de vraag naar winkelvastgoed gaat doen.

Onderstaande tabel geeft een indicatieve bandbreedte van de erfpachtgrondprijzen (brond: CBS).

**Tabel 10: Indicatie bandbreedte erfpachtgrondprijzen detailhandel**

Locatie	Erfpachtgrondprijs per m <sup>2</sup> bvo* excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Stadsdeelcentrum	€ 1.000	€2.500
Wijkcentrum	€ 600	€ 1.500
Buurtcentrum	€ 500	€ 1.000
Perifere detailhandel	€ 400	€ 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*

## 7.3 Marktonwikkelingen horeca (exclusief hotels)

De horeca is een van de zwaarst getroffen sectoren door de coronacrisis. Desondanks lijkt het zwaartepunt van de crisis achter de rug. In de tweede helft van 2021 lag de omzet van de horeca 52,6% hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2020. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2019 was de omzet echter ruim 35 procent lager. De pre-coronaniveaus zijn nog ver uit zicht (CBS). Restaurants (56,5%), cafés (48,8%), fastfoodrestaurants (37,7%), kantines en catering (35,1%) hebben veel meer omgezet dan in het tweede kwartaal van 2020. De relatief beperkte stijging van de omzet in de fastfoodsector en kantines en catering heeft te maken met de coronabeperkingen die deze sectoren minder getroffen hebben waardoor de omzetstijging lager uitvalt ten opzichte van andere sectorgenoten (CBS). Voor specifiek Amsterdam zijn geen cijfers bekend.

## 7.4 Erfpachtgrondprijzen horeca (exclusief hotels)

Het type horeca en de locatie zijn bepalend voor de erfpachtgrondprijs. De gevolgen van de marktonwikkelingen 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.

## 7.5 Minimale erfpachtgrondprijs detailhandel en horeca

De minimale erfpachtgrondprijs voor detailhandel en horeca is € 201 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw.



## 8 Hotels

### 8.1 Marktontwikkelingen hotels

De hotels in Amsterdam zijn hard geraakt door de coronacrisis. De bezettingsgraad in de regio Amsterdam-Schiphol daalde in 2020 aanzienlijk sterker dan in de rest van het land, door de grote afhankelijkheid van de luchthaven en het internationale reisverkeer. De bezettingsgraad in Amsterdam lag in 2020 op 26,3% (in de rest van Nederland 34,4%) ten opzichte van 85,3% in Amsterdam in 2019 (Nederland 78,2%). De gemiddelde kamerprijs in Amsterdam daalde van € 151 naar € 101. De sterke daling van de bezettingsgraad, in combinatie met de lagere kamerprijzen, leiden tot een grote daling van de omzet. De gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer (RevPar) daalde in 2020 in Amsterdam-Schiphol van €129 naar €27. Deze ligt voor het eerst in de geschiedenis lager dan in de rest van Nederland (van €94 in 2019 naar €30 in 2020).

De algemene verwachting voor de zakelijke markt is dat deze niet zal terugkeren op het niveau van voor de pandemie. Dit komt onder andere door:

- Ervaring met digitale meetings tijdens de pandemie
- Bewustwording bij bedrijven van de impact van zakenreizen op het milieu (aantal reizen/aantal werknemers)
- In Amsterdam speelt nog dat de afgelopen jaren veel bedden bij zijn gekomen. Hierdoor is concurrentie toegenomen en zullen bezettingsgraden en kamerprijzen op een structureel lager groepspad uitkomen.

Volgens de ramingen van het Centraal Planbureau (CPB) is de Nederlandse economie (Bruto binnenlands product) in het 3e kwartaal 2021 weer terug op het hoge niveau van eind 2019. Dit herstel is nadrukkelijk nog niet van toepassing op de hotelsector in Amsterdam en de rest van Nederland. Dit heeft te maken met een hoop onzekerheden in deze sector, te weten:

- Einde van de overheidssteun;
- Bezetting nog niet echt terug;
- Personeelstekort steeds heviger;
- Inflatie op komst/ hogere inkoopkosten.

De verwachting met betrekking tot de bezettingsgraden is dat deze tot eind 2022 in de rest van Nederland hoger blijven dan in Amsterdam (beiden onder de 70%). Vanaf 2023 wordt weer een omslag verwacht met een geraamde bezettingsgraad van boven de 80% in 2024 in Amsterdam. Ook de gemiddelde kamerprijzen van € 150 worden pas in 2024 weer verwacht (bronnen: Horwath HOSTA rapport 2021 & update hotelmarkt 2021 (d.d.26-10-2021)).

### 8.2 Erfpachtgrondprijzen hotels

De prijs- en omzetonwikkelingen 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 op grond van de Europese Hotelclassificatie (EHC));
- 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 erfpachtgrondprijzen voor hotels bevinden zich in de bandbreedte tussen circa €500 en €2.500 per m<sup>2</sup> bvo, exclusief BTW, voor hotels met minimaal een gemiddeld serviceniveau (met hotelkamers met een minimale oppervlakte van 17 m<sup>2</sup>).

Voor 2022 is de lijn dat een lichte stijging van de bezettingsgraad, in combinatie met licht hogere kamerprijzen, ten opzichte van 2021 leiden tot een geringe stijging van de omzet. Echter, in combinatie met de stijgende (stichtings-)kosten, blijven de grondprijzen op een met 2021 vergelijkbaar niveau. Vanwege de dynamiek van de markt of bijzondere omstandigheden kan niet worden uitgesloten dat een enkele 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. Om die reden wordt hiervoor geen bandbreedte voor de grondprijs afgegeven.



Ook de erfpachtgrondprijzen voor hotels in de top van het segment vallen buiten de gegeven bandbreedtes. Hier is veelal sprake van unieke locatiekenmerken en bouwtypologieën.

### **8.3 Minimale erfpachtgrondprijzen hotels**

De minimale erfpachtgrondprijs voor hotels is € 201 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw.

## **9 Cultuur & ontspanning / recreatie en sport**

### **9.1 Marktontwikkelingen**

Dit marktsegment is hard geraakt door de coronacrisis. Waar de consumenten in de afgelopen decennia juist een groter deel van hun tijd buitenshuis doorbrachten en de bestedingen in de vrijetijdsindustrie fors toenamen, zorgde de coronacrisis voor een grote ommekeer en zijn de bestedingen in deze branche grotendeels weggevallen. Het marktsegment heeft de overheid hard nodig om door de crisis heen te komen. Afhankelijk van de mate van versoepelingen zal de draad weer moeten worden opgepakt. Een verder aantrekkende economie zal moeten zorgen voor een toename van de bestedingen in deze branche.

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.

### **9.2 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 cashflow die samenhangt met de exploitatie van het vastgoed. Op basis van deze cashflow kan 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.

### **9.3 Minimale erfpachtgrondprijs cultuur & ontspanning / recreatie en sport**

De minimale erfpachtgrondprijs voor cultuur & ontspanning, recreatie en sport is € 201 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw. Voor de bestemmingen in dit hoofdstuk waarop de erfpachtgrondprijs van € 201 per m<sup>2</sup> 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: m<sup>2</sup> kaveloppervlak min totaal footprint van het gebouw is onbebouwd terrein.

## **10 Parkeren**

### **10.1 Parkeren zelfstandige functie**

Parkeren heeft doorgaans een directe relatie met andere functies, maar is toch een zelfstandige functie en bestemming, 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 op zichzelf staande 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 invloed van en de vraag naar laadpalen is en wordt alleen nog maar meer bepalender bij het parkeren. Het zal kostenverhogend werken en daardoor ook indirect van invloed zijn op de erfpachtgrondprijs. Echter ook aan de opbrengstenkant kan een vorm van inkomsten gegenereerd worden in de vorm van levering van stroom.

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

N.B. Met het terugdringen van het auto parkeren in de stad wordt het bouwen van parkeervoorzieningen voor rijwielen steeds belangrijker. Om die reden zal een aanvang worden gemaakt met het ontwikkelen van grondprijsbeleid voor gebouwde stallingen voor fietsen. Uitgangspunt daarbij zal eveneens de genormeerd residuele benadering zijn.

## **10.2 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 € 1.985 per parkeerplaats, exclusief btw.

## **11 Overige bestemmingen**

### **11.1 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, hulpwarmtecentrales, gelijkrichterstations, gasverdeelstations, gasontvangstations, glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen voor distributie van energie, telefonie, internet en water;
3. overige bestemmingen zoals warmte-koudeopslag (WKO), reclamemasten, windmolens et cetera.

### **11.2 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 wordt dan ook bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie.

### **11.3 Erfpachtgrondprijzen overige bestemmingen**

#### **Sociaal-maatschappelijke voorzieningen waaronder "alles-in-één-scholen"**

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 zal zijn en wordt teruggevallen op de minimale erfpachtgrondprijs. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld, maar de minimale erfpachtgrondprijs is in elk geval van toepassing op de zogenaamde alles-in-één-school. Een alles-in-één-school is een integrale voorziening met een aanbod in opvang, (voorschoolse) educatie en naschoolse activiteiten. Het betreft een samenwerkingsverband tussen tenminste de opvangorganisatie en het onderwijs. Voorwaarden bij deze minimale grondprijs zijn dat de alles-in-één-school voldoet aan de eisen die de gemeente (Onderwijs, Jeugd en Zorg) stelt aan het concept alles-in-één-school en de kinderopvangvoorzieningen van de alles-in-één-school eigendom worden van de gemeente (Vastgoed). Indien er naast voornoemde voorzieningen ook andere voorzieningen worden gerealiseerd, zal de grondprijs daarop worden toegesneden. Indien een marktpartij de voorzieningen binnen de alles-in-één-school realiseert en/of in eigendom krijgt, geeft de ge-

meente (Grond en Ontwikkeling) een maatwerkadvies voor de voor deze voorzieningen te hanteren grondprijs. Die kan uitkomen op de minimale erfpachtgrondprijs, maar kan ook hoger uitvallen.

### **Erfpachtgrondprijzen geprivatiseerde zorg waaronder huisartsenpraktijk**

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 € 201 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw. Daarom geldt voor alle zorg gerelateerde bestemmingen dat de erfpachtgrondprijs residueel wordt bepaald met maatwerk op basis van marktconformiteit. Voor gezondheidscentra geldt de vaste lage grondprijs wel als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, zoals het hebben van één gemeenschappelijke hoofdingang en één erfpachtrecht, waarbij het niet uit maakt wie de erfpachter is.

Voor praktijkruimten, die geen onderdeel zijn van een gezondheidscentrum en bijvoorbeeld zijn ondergebracht in de plint van een gebouw geldt het volgende: als de huisarts de erfpachter is geldt de vaste lage grondprijs. In het erfpachtcontract wordt in dat geval als gebruik "huisartsenpraktijk" opgenomen en de erfpachter stemt in met dit beperkte gebruik. Als de huisarts geen erfpachter is en de ruimte huurt van een derde en met betrekking tot de ruimte een ruimer gebruik is toegestaan, wordt de marktconforme grondprijs bepaald o.b.v. best use.

### **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 € 201 per m<sup>2</sup> 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 ruistrimte hebben en de lijnmanager kantoor houdt, behoren wel tot de nutsvoorzieningen waarvoor de vaste lage erfpachtgrondprijs van € 201 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw geldt.

### **Warmte-koudeopslag (WKO)**

WKO-installaties vormen géén onderdeel van de openbare energievoorziening (en worden dus niet geëxploiteerd door 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 erfpachtrecht of, wat doorgaans het geval is, worden ondergebracht in een opstalrecht dat door een derde wordt geëxploiteerd.

Een WKO-installatie vormt als het ware de vervanging van traditioneler installaties voor verwarming, verkoeling en tapwater. Dergelijke installaties nemen ruimte in beslag, waarvoor erfpacht verschuldigd is. Omdat een WKO-installatie een collectieve voorziening vormt, moet een alternatieve grondslag voor de grondwaardebepaling worden vastgesteld, die zo veel mogelijk bij de traditionele uitgangspunten aansluit.

Een WKO-installatie bestaat uit 1 ondergrondse bronnen, 2 doorgaans in een opstelruimte geplaatste verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars en 3 overdrachtsstations door het hele gebouw, 4 alles met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur. Voor de bepaling van de grondwaarde voor de WKO-installatie als geheel wordt uitgegaan van een gescheiden waardering van de bronnen en opstelruimte(n).

1. Bronnen: De gemeente kan niet instaan voor de geschiktheid van de ondergrond voor warmte-/koudebronnen van de gewenste capaciteit. Ook kan zij interferentie met andere WKO-installaties niet uitsluiten. Daarom is ervoor gekozen om alleen voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel

- liggen een vaste grondwaarde per bron te hanteren. Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde bepaald.
2. Voor de opstelruimte wordt de grondwaarde bepaald op basis van de BVO's van de opstelruimte van de WKO-installatie en de grondwaarde per m<sup>2</sup> BVO van de bestemming(en)/ het gebruik waarvoor de WKO-installatie bestemd is:
- als de WKO-installatie uitsluitend woningen bedient, dan is de waarde van de opstelruimte verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen.
  - als de WKO-installatie alleen niet-woonbestemmingen bedient, dan wordt de grondwaarde van de opstelruimte bepaald op basis van de volgende vergelijking:

$Gw_{\text{opstelruimte}} = BVO_{\text{opstelruimte}} \times$	$Gw_{\text{complex}}$
	$BVO_{\text{complex}}$

- als de WKO-installatie in een gemengd complex met woningen en niet-woonbestemmingen zit, dan 1 is de grondwaarde voor het woningdeel van de opstelruimte verdisconteerd in de grondwaarde per m<sup>2</sup> GO wonen en 2 hoeft slechts de grondwaarde van de opstelruimte voor het niet-woningdeel berekend te worden. Hiervoor geldt de volgende vergelijking.

$Gw_{\text{opstelruimte}} = BVO_{\text{op-}}$	$BVO_{\text{niet woonbestemming}}$	$\times$	$Gw_{\text{niet woonbestemming}}$
$\text{stelruimte} \times$	$BVO_{\text{complex}}$		$BVO_{\text{niet woonbestemming}}$

Als voor een WKO-installatie een opstalrecht wordt gevestigd, dan behelst dat mede het gebruik van de opstelruimte. Dat opstalrecht vertegenwoordigt een waarde. Voor een opstelruimte zoals genoemd onder punt 2.a en 2.c (het woningdeel) wordt de grondwaarde gelijkgesteld aan de minimale grondprijs die geldt voor niet-woonbestemmingen bij nieuwe gronduitgiften.

Voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd van € 1.985 per bron, exclusief btw. Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke erfpachtgrondprijs berekend.

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.

#### 11.4 Minimale erfpachtgrondprijs overige bestemmingen

De minimale erfpachtgrondprijs voor de hier niet genoemde bestemmingen is € 201 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw.

#### Bijlage 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 volgt een niet-uitputtende opsomming van bestemmingen en gebruiksvormen/functies met de bijhorende toelichting. Waar nodig, wordt in de akte van vestiging nader uitgewerkt wat de geldende bestemming en het toegestane gebruik of functie is voor dit erfpachtrecht. 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
- Middeldure koopwoning
- Markthuurling
- Middeldure huurwoning
- Sociale huurwoning

Soorten woon gebruiksvormen/functies:

- Eengezinswoning

- Meergezinswoning
- Woonwerkwoning

#### **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.

#### **Middeldure koopwoning**

Een koopwoning met een eerste verkoopprijs tussen de € 192.000 en € 324.000 VON (inclusief notaris-kosten, kadastrale kosten en afkoop erfpacht prijspeil 2022), bedoeld voor huishoudens met een middeninkomen (€ 40.765 tot € 64.407); prijspeil 2022.

#### **Markthuurling**

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

#### **Middeldure huurwoning**

Markthuurling met een huur tussen de liberalisatiegrens (€763,47) en € € 1.068,83 (prijspeildatum 2022). 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 bouwmasse tot één woning.

#### **Meergezinswoning**

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

#### **Woonwerkwoning**

Een woonwerkwoning 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 (niet uitputtende lijst):

- Bedrijfsruimte
- Co-locatie (communication-locations)
- Cultuur & ontspanning
- Detailhandel
- Horeca
- Jachthaven
- Kantoorruimte
- Laboratorium
- Nutsvoorzieningen
- Parkeren
- Reclamemasten
- Recreatie
- Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
- Sport
- Warmte-koudeopslag
- Windmolen

#### **Bedrijfsruimte**

Bedrijfsruimte is 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 logiesverstreking in overwegend een- en tweepersonskamers 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.

#### **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 zijn (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).

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

**Floor- space index** – de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied.

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

**Gebruiksoppervlakte (GO/GBO)** – oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen (NEN2580).

**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.

**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.