

## Vaststellen van het geactualiseerde beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam besluit,

1. In te stemmen met het beleid grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2023 zoals opgenomen in bijlage 1, waarbij de belangrijkste aanpassingen ten opzichte van het beleid voor 2022 zijn:
  - 1.1 Ten aanzien van de bouwkosten is explicieter geformuleerd dat enkel bouw- en ontwerpeisen die juridisch afdwingbaar zijn, worden meegenomen in de grondprijsberekening.
  - 1.2 De marktontwikkelingen en (indicatieve) bandbreedten van de erfpachtgrondprijzen voor de diverse marktsegmenten (woningbouw, kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel en hotels) zijn geactualiseerd.
2. In te stemmen met het indexeren van de vaste en minimale grondwaarde met 5,0%, analoog aan de wijze van indexering van de grondwaarde in grondprijfsafspraken met maximaal 5% per kalenderjaar, waardoor de vaste en minimale grondwaarde (excl. btw) voor 2023 worden:
  - Woningbouw: € 240 per m2 gebruiksoppervlak (GO)
  - Kantoren en bedrijven: € 211 per m2 bruto vloeroppervlak (BVO)
  - Detailhandel en horeca: € 211 per m2 BVO
  - Cultuur & ontspanning, recreatie & sport: € 211 per m2 BVO
  - Nutsvoorzieningen: € 211 per m2 BVO
  - Overige voorzieningen: € 211 per m2 BVO
  - Parkeerplaats: € 2.084 per plaats
  - WKO-bron : € 2.084 per bron.
3. Kennis te nemen van de externe beoordeling door de Adviesgroep Grondprijsbepaling, met als belangrijkste aspecten:
  - Het onder de aandacht brengen van een kentering op de woningmarkt en de impact op nieuwbouwprojecten.
  - De noodzaak van het houden een vinger aan de pols ten aanzien van de dynamiek op de vastgoedmarkt.
  - De ruime bandbreedte van de indicatieve grondwaarden maakt het voor erfpachters moeilijk om een indruk te krijgen van de grondwaarde.
  - De vorm van de toetsing door de adviesgroep te evalueren.
4. Vast te stellen het besluit inzake Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2023, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze voordracht en deze in werking te laten treden vanaf datum publicatie in het Gemeentebblad.

### Samenvatting

#### Algemene beleidskaders

De meeste 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;
- Bestemmingswijziging/transformatie op pand- en/of gebiedsniveau.

De gemeente Amsterdam geeft grond uit in erfpacht. Sinds 2016 worden nieuwe erfpachtrechten in eeuwigdurende erfpacht (AB2016) uitgegeven. Uitgifte van grond in erfpacht betekent dat de grond in eigendom blijft van de gemeente - de gemeente heeft het zogenaamde blooteigendom - en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding in de vorm van een erfpachtcanon. De erfpachtcanon is een vergoeding voor het gebruik van de grond. De hoogte van de canon is afhankelijk van de waarde van de grond. De kaders voor de bepaling van de erfpachtgrondprijs staan beschreven in dit voorliggende beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2023 (hierna beleid). Dit beleid wordt jaarlijks vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders en is openbaar. Naast het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten is er het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Deze is van toepassing op wijzigingen van bestaande erfpachtrechten, zowel voortdurende, tijdelijke als eeuwigdurende erfpachtrechten.

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 minimumerfpachtgrondprijs. De genormeerd residuele methode houdt kortgezegd in dat de erfpachtgrondprijs het verschil is tussen vastgoedwaarde en de stichtingskosten, waarbij niet uitgaan wordt van feitelijke opbrengsten- en kostenniveaus, maar van 'genormeerde' kosten- en opbrengstenniveaus van vergelijkbare vastgoedobjecten. Daarnaast is in een aantal gevallen sprake van vaste of minimale erfpachtgrondprijzen.

De erfpachtgrondprijzen vormen het uitgangspunt voor de bepaling van de canon of afkoopsom. De canon is de periodieke (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond. Deze wordt bij uitgifte berekend door de erfpachtgrondprijs te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is vanaf 2016 ongewijzigd gebleven, namelijk 2,39%. Na uitgifte wordt de canon, afgezien van een jaarlijkse indexering met CPI-alle huishoudens, bij eeuwigdurende erfpacht alleen aangepast indien het erfpachtrecht wijzigt, bijvoorbeeld bij aanpassing van het volume en/of de bestemming. 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. Tevens vinden er bij voortdurende erfpacht periodieke canonaanpassingen plaats (veelal eens per 50 jaar).

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.

### **Marktontwikkelingen en erfpachtgrondprijzen**

In dit beleid worden de marktontwikkelingen beschreven voor de meest voorkomende bestemmingen en wordt aangegeven tot welke (indicatieve bandbreedtes van) erfpachtgrondprijzen deze leiden. Op gemeente geeft een deel van haar grond uit door deze in de vorm van een prijsvraag in de markt te zetten. Ook voor de in 2022 georganiseerde tenders bleek voldoende belangstelling. Wel geldt dat er in zijn algemeenheid veel onrust heerst in de markt. Dit als gevolg van negatieve verwachtingen omtrent de economie en rijksregulering.

De afgelopen jaren hebben we een sterke stijging gezien van de stichtingskosten. Dat was ook het voorgaande jaar het geval. Bij het bepalen van de stichtingskosten wordt rekening gehouden met kostenverhogende ontwerpeisen mits deze juridisch houdbaar zijn en de erfpachter dus kan worden verplicht om deze te realiseren.

De Amsterdamse woningmarkt laat na jaren van waardestijging een ander beeld zien. Door onder andere een lage hypotheekrente en een beperkt aanbod stegen afgelopen jaren de transactieprizen van woningen. De sterk gestegen hypotheekrente alsook het afgenomen vertrouwen in de economie hebben gezorgd voor een andere dynamiek op de woningmarkt. Ook zorgt de onzekerheid over reguleringen voor een afgenomen investeringsklimaat voor beleggers in residentieel vastgoed. Het effect van duurzaamheid bij woningen is steeds meer terug te zien in de marktwaarde van het vastgoed, mede gedreven door de hoge actuele energieprijzen. Ook lieten de afgelopen jaren zien dat de stadsdelen buiten de ring een relatief sterkere marktwaardegroei hadden dan de stadsdelen binnen de ring. Dit heeft geleid tot een relatief hogere toename van de grondprijzen in deze stadsdelen ten opzichte van de duurdere stadsdelen.

De kantorenmarkt heeft tijdens de coronacrisis en daarna een gezonde ontwikkeling laten zien. Er is nog altijd veel vraag naar goede kantoorroimte. Met name duurzame kantoren op locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer zijn in trek. Een voorbeeld hiervan is de Zuidas waar de kantoorruimtes het duurst zijn. Verouderde kantoren met een lager energielabel daarentegen verliezen aan populariteit. De marktwaarden van moderne courante kantoren zijn bijna in alle gebieden gestegen. Op de betere locaties zorgt dit ook voor een stijging van de grondwaarde, omdat de marktwaarde harder is stegen dan de bouwkosten. Op de mindere locaties is de grondwaarde gestabiliseerd of zelfs licht gedaald. Wel zorgen de sterk gestegen bouwkosten en de onzekerheid over de verdere prijsstijgingen voor negatieve sentimenten op de (nieuwbouw)kantorenmarkt.

Op de bedrijfsruimtemarkt is sprake van erge krapte met als gevolg dat we niet meer kunnen spreken van een gezonde markt. De grote vraag naar bedrijfsruimte houdt aan terwijl het aanbod van geschikte bedrijfsruimte slinkt, dit leidt tot stijgende huur- en kooprijzen. Door schaarste wordt zuinig met grond omgegaan en er ontstaan nieuwe vormen van bedrijfsruimte, zoals gestapelde bedrijfsruimte en bedrijfsruimte in mixed-use gebouwen. Voor wat betreft de grondprijzen voor bedrijfsruimte is de verwachting dat deze door de bank genomen niet zullen dalen en op de goede bedrijfslocaties juist zullen stijgen, ook al nemen de stichtingskosten toe.

De retailsector, waaronder de horeca en detailhandel, is hard geraakt in de coronacrisis met een harde marktcorrectie als het gaat om winkelhuren en daarmee beleggingswaarden. Sectorexperts verwachten een blijvende veranderde voorkeur van consumenten voor online shopping. Spanningen en onzekerheden in de markt zorgen voor negatieve sentimenten. De winkelhuurprijzen in Amsterdam sterk, met name afhankelijk van locatie, ligging en functionaliteit.

Erfpachtgrondprijzen voor hotels worden altijd per locatie en project bepaald. De bandbreedte van de grondprijzen is daarom ruim. De hotelmarkt is buitengewoon hard geraakt door de coronacrisis. De verwachting voor de komende jaren is dat deze zich in zekere zin herstelt. Wel zijn er negatieve invloeden zoals de inflatie en het limiet op vliegbewegingen van Schiphol en een krapte op de arbeidsmarkt.

Een conceptversie van dit beleid is voor een advies en een opinie voorgelegd aan een adviesgroep van onafhankelijke deskundigen op het gebied van bouwkosten, commercieel vastgoed en (residuele) grondwaardetaxaties en woningbouw.

## **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 voorliggende grondprijnsbeleid 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.

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**

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 blooteigendom - 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.

Sinds juli 2016 vindt nieuwe gronduitgifte in eeuwigdurende erfpacht plaats, uitgezonderd uitgiften waarvoor de contractuele onderhandelingen al gestart waren onder het oude beleid. 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<sup>1</sup>. Daarvoor

1) 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.

werd de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. 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 meer en daarmee geen canonherzieningen aan het einde van een tijdvak.

### **1.3 De beleidskaders**

Dit beleid vervangt het beleid "Grondprijnsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2022". Het beleid 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 het beleid Grondprijnsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten, die van toepassing is bij nieuwe gronduitgiften, is er het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Dit beleid is van toepassing op wijzigingen van bestaande erfpachtrechten, zowel voortdurende, tijdelijke als eeuwigdurende erfpachtrechten. Beide beleidskaders 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 grondprijnsbeleid 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 en/of projectspecifieke omstandigheden, het toepassen van de gehanteerde uitgangspunten in het grondprijnsbeleid 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 afwijkmogelijkheid<sup>2</sup>. De directeur Grond en Ontwikkeling rapporteert de afwijkingen jaarlijks aan het college in de "Rapportage toepassing Grondprijnsbeleid".

### **1.5 Advies adviesgroep grondprijnsbeleid**

Het beleid 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 algemeen overleg op 30 september en een inhoudelijk overleg op donderdag 3 november. De commissie heeft op 5 december 2022 schriftelijk advies uitgebracht.

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

## **2 Grondprijnsbepaling**

### **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 grondprijnsbeleid 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.

---

2) 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 erfpachttuitgifte 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)."

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) of bij transformatieprojecten. 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 prijsafspraken is gemaakt. Is er sprake van een prijsafspraken, dan wordt de prijs geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Grond en ontwikkeling heeft de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van dit indexcijfer. Het aantal maanden waarmee de erfpachtgrondprijs wordt geïndexeerd, is gelijk aan 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). Er wordt geen grondprijsindexatie uitgevoerd bij een negatieve ontwikkeling van het inflatiecijfer (deflatie).

## 2.2 Centrale uitgangspunten

Voor de bepaling van de erfpachtgrondprijs geldt een aantal centrale uitgangspunten en principes, te weten:

- Marktconformiteit
- Functioneel
- Genormeerd residueel
- Vaste en 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.

### *Functioneel*

Amsterdam voert een functionele grondprijspolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). Voor het bepalen van de waarde van de grond is niet de kostprijs bepalend. De erfpachtgrondprijs is sterk afhankelijk van onder meer de volgende vier factoren:

1. De locatie;
2. De (mogelijke) bestemming, gebruik en bebouwingmogelijkheden 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. Bijvoorbeeld: een kantoor op de Zuidas heeft een hogere beleggingswaarde dan hetzelfde kantoor in Amsterdam Noord, terwijl de stichtingskosten (bij gelijkblijvend(e) kwaliteit en volume) minder sterk verschillen. Hierdoor verschilt de erfpachtgrondprijs voor deze bestemming per locatie aanzienlijk.

#### Ad.2 Bestemming, toegestane gebruik en bebouwingmogelijkheden

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<sup>3</sup>) de maximaal toegestane vloer-

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

oppervlakte (of beperkingen daarop). Zo heeft een kantoor een ander opbrengstenniveau 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 niet uitgaat van feitelijke opbrengsten- en kostenniveaus, maar van 'genormeerde' kosten- en opbrengstenniveaus voor vergelijkbare objecten. Voor de bepaling van de erfpachtgrondprijs wordt derhalve uitgegaan van een voor de locatie, bestemming en het moment representatief niveau, zowel voor wat betreft kwaliteits-, opbrengsten- als stichtingskostenniveau. Met de normering wordt voorkomen dat projecten op dezelfde locatie met dezelfde bestemming op hetzelfde moment een andere grondprijs kennen.

##### *Vaste en minimale grondprijs*

Voor enkele bestemmingen, bijvoorbeeld sommige sociaal-maatschappelijke voorzieningen, wordt de erfpachtgrondprijs niet alleen residueel bepaald, maar kunnen ook (minimale) vaste erfpachtgrondprijzen gelden. Deze worden jaarlijks met het consumentenprijsindexcijfer (periode juli 2021 tot juli 2022)<sup>4</sup> of, in uitzonderlijke omstandigheden en na expliciete bestuurlijke goedkeuring, een ander indexcijfer gecorrigeerd en gelden vanaf 1 januari 2023. De vaste erfpachtgrondprijzen gelden gedurende het gehele jaar. 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.

De vaste en minimale grondwaarden (excl. btw) zijn met 5% geïndexeerd ten opzichte van 2022. Voor het kalenderjaar 2023 gelden daarmee de onderstaande prijzen:

- Woningbouw: € 240 per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (GO)
- Kantoren en bedrijven: € 211 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO)
- Detailhandel en horeca: € 211 per m<sup>2</sup> BVO
- Cultuur & ontspanning, recreatie & sport: € 211 per m<sup>2</sup> BVO
- Nutsvoorzieningen: € 211 per m<sup>2</sup> BVO
- Overige voorzieningen: € 211 per m<sup>2</sup> BVO
- Parkeerplaats: € 2.084 per plaats
- WKO-bron : € 2.084 per bron.

#### **Stappen bij het bepalen van de genormeerd residuele erfpachtgrondprijs**

Stapsgewijs komt de genormeerde residuele erfpachtgrondprijs voor nieuwe uitgiften 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.

---

4) Gekozen is voor een periode van 1 jaar van 1 juli 2021 tot 1 juli 2022, omdat de cpi-cijfers over deze periode definitief zijn.

2. Indien de bestemming in de erfpachtakte privaatrechtelijk is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan en/of de gebruikte referenties, wordt de marktconforme waarde op basis van onderzoek gecorrigeerd voor deze beperking(en). Op het moment dat (in vergelijkbare situaties) de gebruikte referenties gelijke beperkingen kennen, blijft een correctie achterwege. Als de gebruikte referenties een grotere beperking kennen dan waarvoor de erfpachtgrondprijs wordt bepaald, dan wordt de waarde naar boven bijgesteld. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer een vergelijking plaatsvindt met vastgoedtransacties op basis van een voortdurend erfpachtrecht.
3. Voor het bepalen van de erfpachtgrondprijs wordt de marktconforme waarde vermindert met de genormeerde nieuwbouwstichtingskosten. Er wordt in de nieuwbouwstichtingskosten uitgegaan van actuele regelgeving en constructieve eisen. Tevens kan er onder voorwaarden rekening worden gehouden met locatie-eigenschappen en aanvullende eisen die door de gemeente opgelegd worden en wettelijk afdwingbaar zijn. Er wordt echter geen rekening gehouden met ambities die het bouwbesluit overstijgen of voorschrijven hoe aan deze eisen voldaan moet worden (dit zijn onder andere aanvullende eisen ten aanzien van duurzaamheid en energie).

Voor nieuwe uitgften 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). De erfpachtgrondprijs wordt op basis van het vloeroppervlak berekend als de floor/space-index (fsi) gelijk aan of hoger dan 1 is en anders geldt de erfpachtgrondprijs 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 Algemeen uitgangspunt: bouwrijpe levering

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

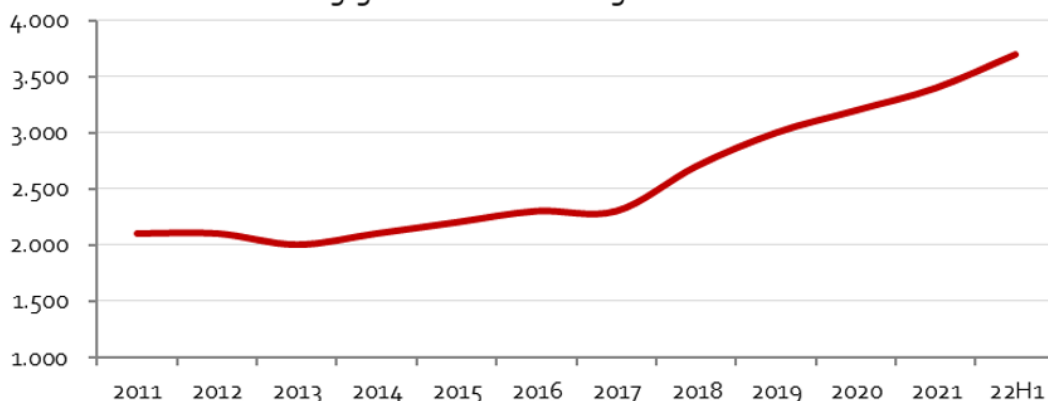
De stichtingskosten vormen een belangrijke component in de residuele grondprijsystematiek: de marktwaarde wordt immers verminderd met stichtingskosten om te komen tot de erfpachtgrondprijs. Zowel wijzigingen in de marktwaarde als in de stichtingskosten beïnvloeden het resultaat van de erfpachtgrondprijs.

Bij een genormeerde residuele grondprijsbepaling bestaan de stichtingskosten uit genormeerde bouwkosten en bijkomende kosten op basis van zogenaamde referentiemodellen.

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 (zoals de kosten voor een architect, constructeur en projectmanagement), leges, aansluitkosten, financieringskosten en kosten projectontwikkeling (algemene kosten en winst en risico projectontwikkeling).

### Grafiek (2): Ontwikkeling stichtingskosten in Amsterdam

Ontwikkeling gemiddelde stichtingskosten Amsterdam



*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. Momenteel is er sprake van oplopende prijzen als gevolg van hogere energiekosten. De toename van de vraag naar bouwbedrijven 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 verschillende referentiemodellen (rekening houdend met verschillende gebouwtypologieën en -vormen).

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 laagbouw woningen 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 bouwkostensdeskundige bekeken welke referentie het meest passend is en of er maatwerk geleverd moet worden. 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.

### 3.2 Stichtingskostenontwikkeling

Het prijsniveau van stichtingskosten is aan verandering onderhevig. Zeker het afgelopen jaar is hier veel aandacht voor geweest door oplopende materiaal- en energieprijzen, door achterlopende productie, hoge vraag en verdere toeleverings- en productieproblemen door de invasie van Oekraïne.

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



- Pijsstijging 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;

Bovenstaande aspecten zijn relatief goed te ondervangen in indices waarmee de stichtingskostenreferenties kunnen worden geïndexeerd. Bouwkosten die veranderen ten gevolge van veranderende wet- en regelgeving worden separaat bepaald en indien van toepassing opgenomen in de stichtingskostenreferenties. Dit zijn onder andere:

- Veranderende wettelijke eisen t.a.v. energiegebruik, behoefte en duurzame opwekking in gebouwen (BENG);
- Strengere normen voor waterbergend vermogen;
- Trillingsarm heien;
- Door de gemeente gestelde uitvoeringseisen

Om actuele bouwkostenniveaus te hanteren, wordt gebruikgemaakt van indices. Er wordt niet gekeken naar de geprognostiseerde indexen, maar enkel met vastgestelde prijsontwikkelingen. De gehanteerde indexen kijken naar de ontwikkeling van lonen- en materialen op basis waarvan een index wordt bepaald. Marktontwikkelingen en wijzigingen in wet- en regelgeving worden separaat beoordeeld. Hier wordt rekening gehouden met een structurele component en de marktomstandigheden. Voor de indexering van de wordt uitgegaan van vastgestelde cijfers. De structurele kostenontwikkelingen zijn de autonome prijsontwikkelingen van de productiekosten bij een onveranderde vraag. Denk hierbij aan de kosten voor de inkoop van bouwmaterialen en arbeidsloon. Bij de structurele kostenontwikkelingen wordt geen rekening gehouden met veranderende marktomstandigheden, wijzigingen in wet- en regelgeving, de ontwikkeling van productiviteit en wijzigingen in de algemene condities. De conjuncturele kostenontwikkeling is een algemene prijsontwikkeling die wordt veroorzaakt door een verschuiving van de vraag bij een onveranderd aanbod. Dit betekent dat bij een stijgende vraag en een (op korte termijn) gelijkblijvend aanbod, de kosten zullen stijgen. De structurele index gecombineerd met de conjuncturele ontwikkeling bepaald de indexering van de stichtingskostenreferenties.

### **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).

Sinds 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**

Er wordt in principe geen rekening gehouden met aanvullende duurzaamheidseisen. Indien er in specifieke gevallen op basis van een bestuurlijk besluit een uitzonderingspositie geldt, wordt er bij duurzaamheidseisen gekeken naar zowel het effect op kostenniveau als op het opbrengstniveau. Duurzaamheidseisen kunnen resulteren in hogere stichtingskosten, maar ook in een verlaging van onderhouds- en energiekosten en verhoging van de toekomstwaarde voor de eindgebruiker. 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 opbrengstenniveaus 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 sinds 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 in een aangewezen gebied als eis worden gesteld, en dit ook juridisch houdbaar is, wordt hiermee rekening gehouden bij het bepalen van de grondwaarde.

#### **4 Erfpacht**

Nieuwe uitgiften vinden plaats onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016). Sporadisch vinden er nog steeds uitgiften plaats op basis van voortdurende erfpacht (AB2000), omdat de onderhandelingen reeds gestart waren voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Ook de meeste transformaties vinden plaats onder de voortdurende AB 2000. 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 afkoopsummen 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 geprijsd verschillend en dient de erfpachtgrondprijs ook een ander doel.

Erfpachtgrondprijzen worden gebruikt voor:

1. Gronduitgiften
2. Het financieel kader voor gebiedsontwikkeling

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.

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 wrdt 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)
- Lange termijn inflatieverwachting (2%)
- Een risico-opslag (1,5%)

Voor het bepalen van het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht wordt de volgende formule gehanteerd:

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

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

De disconteringsvoet maakt het mogelijk te rekenen met bedragen op verschillende momenten in de tijd. De waarde van een euro nu is niet gelijk 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<sup>5</sup>, 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). Sinds 2016 is hiervoor aangesloten bij de lange termijn inflatieverwachting van de ECB van 2,0%. Momenteel is de inflatieverwachting voor de korte termijn hoog. Voor de langere termijn inflatie is de verwachting momenteel nog erg onzeker. Daarom wordt vooralsnog de 2% verwachting voor de langere termijn gehandhaafd. Dit leidt tot een ongewijzigd canonpercentage van 2,39% voor eeuwigdurende erfpacht in 2023.

#### **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 2023**

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<sup>6</sup> een bandbreedte van 1,5% tot 2% geadviseerd. Voor het actuele canonpercentage is de risico-opslag van 1,5% gekozen. Dit leidt tot de volgende parameters voor het bepalen van het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht voor 2022:

Parameters	
nominale rente: 10-jaars staatsrente (nr)	2,4% <sup>7</sup>
reële rente (r): nominale rente -/- inflatieverwachting ( $r=nr - i$ )	1,00% <sup>8</sup>
risico-opslag (r0)	1,50%
inflatieverwachting (i)	2,00%
d ( $r+r_0+i$ )	4,50%

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

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

5) Advies over de bepaling van het canonpercentage (2013).

6) Bron: rapport "Schoon Schip" (18 juni 2015).

7) Peildatum 1 oktober 2022 afgerond op 1 cijfer achter de komma.

8) De reële rente, gebaseerd op een inflatieverwachting van 2%, is -0,4%; De reële rente is beperkt tot een bandbreedte tussen de 1% en 3%. In de berekening is uitgegaan van een reële rente van 1%.

berekening		Canonpercentage nieuwe uitgiften 2022
canon %	$\frac{d-i}{1+d} =$	$\frac{4,5\% - 2\%}{1 + 4,5\%} = 2,39\%$

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 uitgiften 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 uitgiften 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:

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

In bepaalde gevallen heeft de erfpachter te maken met meerdere `bestemmingen` in een recht. 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.

## Deel B - Markontwikkelingen deelmarkten en erfpachtgrondprijzen 2023

### 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 sociale koopwoningen. Binnen de huurwoningmarkt worden de categoryën sociaal en markthuurnwoning onderscheiden, waarbij binnen de

markthuurloningen 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 woonwerkoningen. 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.

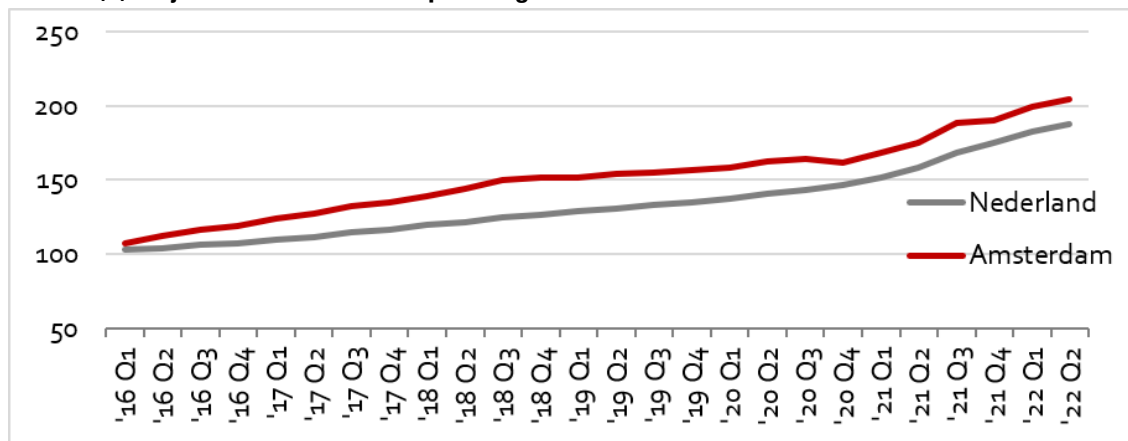
## 5.2 Ontwikkelingen koopwoningmarkt

De Amsterdamse woningmarkt laat een andere dynamiek zien ten opzichte van voorgaande jaren waarin de verkoopprijzen elk jaar een forse stijging lieten zien. Aan het einde van het derde kwartaal van 2022 werden er in Amsterdam ca. 1.670 woningen te koop aangeboden. Dat aantal is fors meer dan het jaar geleden. In dezelfde periode zijn ruim 5.250 van eigenaar gewisseld, dat is ca. 16 procent minder dan in dezelfde periode van een het voorgaande jaar (MVA, 2022).

Nadat de verkoopprijzen afgelopen jaren een sterke groei kenden, laten de transactiepreisen een daling zien. Deze trendbreuk wordt met name toegeschreven aan de sterk gestegen hypotheekrente, opgelopen energiekosten en een laag consumentenvertrouwen. De mediane transactieprijs per m<sup>2</sup> die kopers in het derde kwartaal van 2022 betaalden voor een bestaande woning was € 7.645, een stijging van 3,9% ten opzichte van jaar geleden maar tegelijkertijd een daling van 4,4% ten opzichte van het kwartaal daarvoor. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning in Amsterdam komt uit op een bedrag van € 559.000 (MVA, 2022). De dynamiek van de verhitte woningmarkt is sterk veranderd. Deze afkoeling is ook terug te zien in het % waarmee men overbiedt. Ten opzichte van een jaar eerder is het overbiedingspercentage afgenomen met ca. 4%. De keuze voor iemand die een koopwoning zoekt in Amsterdam wordt iets ruimer en ook loopt de verkooptijd weer op ten opzichte van eerdere jaren.

Voorals 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 het langer te koop staand aanbod van dure koopwoningen. Onderstaande grafiek laat de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen in Amsterdam en Nederland zien.

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



De forse nieuwbouwontwikkelingen 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. 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 27 dagen te koop (NVM, 2022).

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, opgelopen energiekosten en een lager consumentenvertrouwen. Onderstaande tabel laat de prijsontwikkeling ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het voorgaande jaar zien.

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.

Binnen Amsterdam lopen het prijsniveau en de bijhorende prijsontwikkelingen uiteen. De transactiepreisen per vierkante meter gaan liggen in de stadsdelen binnen de Amsterdamse ring doorgaans boven de € 8.000 per m<sup>2</sup>. Procentueel. Ook laten de koopwoningen binnen de ring een hogere prijsstijging

stijging zien ten opzichte van koopwoningen binnen de ring. Woningen buiten de Amsterdamse ring zijn relatief betaalbaar en daarom meer bereikbaar ten opzichte van de woningen binnen de ring. Het stadsdeel Zuidoost laat de sterkste prijsstijging zien.

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

Gerealiseerde mediane transactieprijs per m <sup>2</sup> (afgerond op €10 en hele percentages).			
Stadsdelen	Q3 2021	Q3 2022	Stijging in %
Centrum	€ 8.410	€ 8.930	6%
West	€ 8.280	€ 8.270	0%
Nieuw West	€ 5.070	€ 5.550	9%
Zuid	€ 8.390	€ 8.640	3%
Zuidoost	€ 4.160	€ 4.680	13%
Oost	€ 7.380	€ 7.780	5%
Noord	€ 5.570	€ 6.060	9%

Bron: MVA<sup>9</sup>.

\* De prijzen betreffen transactiepreisen voor bestaande koopwoningen. Er is geen correctie gemaakt voor de invloed van een eventuele erfpachtcanon op de transacties.

### 5.3 Ontwikkelingen huurwoningmarkt

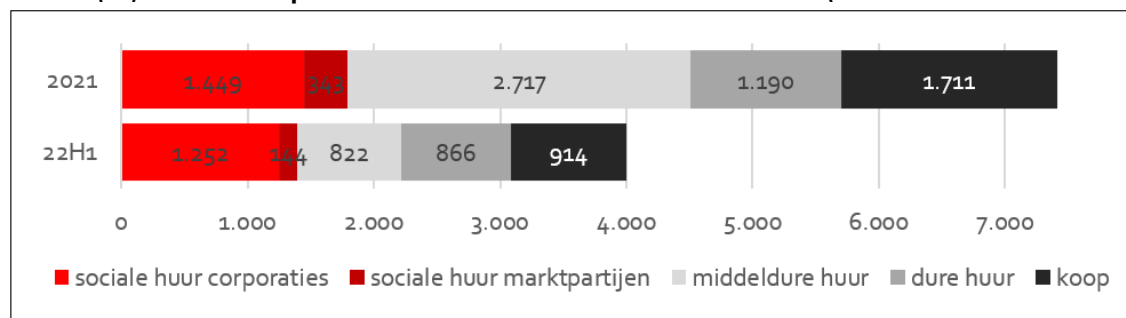
De huurwoningmarkt toonde afgelopen jaar een teken van herstel ten opzichte van het jaar daarvoor. Na de intrede van Covid-19 liep de druk op met name dure huur terug, onder andere als gevolg van vertrekkende expats. Afgelopen jaar steeg de gemiddelde huurprijs in Amsterdam met 3,6% inclusief huurharmonisatie en 2,5% exclusief huurharmonisatie (CBS, 2022). Dit is een vergelijkbare stijging met (afgezien van 2021) de voorgaande jaren waarin de stijging gemiddeld 2-3% bedroeg. De gemiddelde huurprijs in Amsterdam bedraagt ca. € 25 per m<sup>2</sup>, wat fors hoger ligt dan het landelijk gemiddelde van € 17 per m<sup>2</sup>. Net als bij de koopwoningen ligt de huurprijs van woningen binnen de ring fors hoger dan die van woningen buiten de ring. De huurprijs per m<sup>2</sup> van woningen binnen de ring bedraagt met ca. € 27 per m<sup>2</sup> dan woningen buiten de ring die een gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> hebben van ca. € 21 (Pararius, 2022).

De beleggingsmarkt voor (nieuw) residentieel vastgoed laat een somberder beeld zien. De sterk gestegen rente op de kapitaalmarkt en zorgen over overheidsreguleringen leiden tot zorgen voor beleggers. Het beleggingsvolume in woningen laat een afname zien ten opzichte van voorgaande jaren (CBRE, 2022). De investeringsbereidheid ijkt daarmee negatiever ten opzichte van voorgaande jaren.

### 5.4 Nieuwbouwproductie

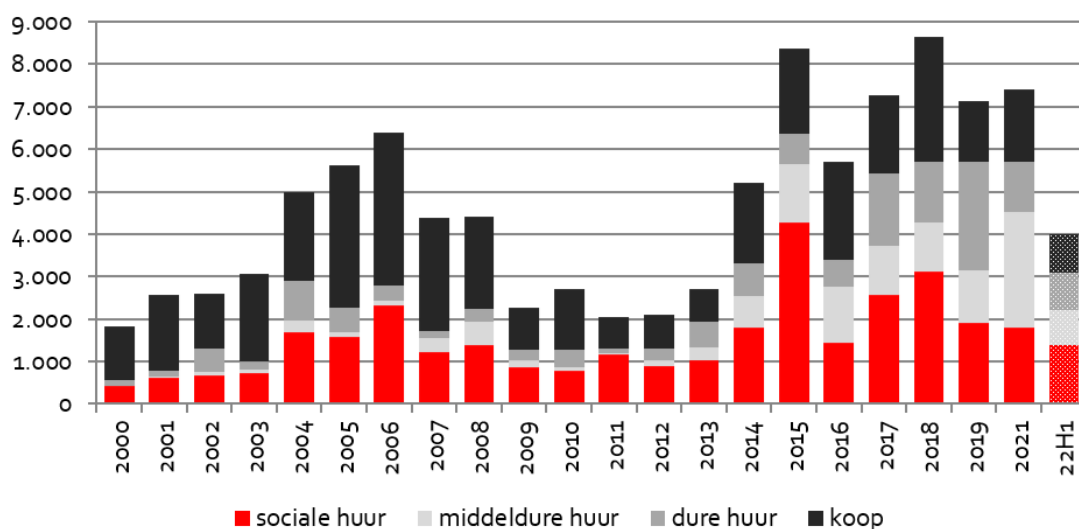
In 2022 is gestart met de bouw van 5.545 permanente woningen (cijfers tot en met het derde kwartaal van 2022) waarvan 1.855 sociale huurwoningen (met een huur onder de liberalisatiegrens) en 1.253 middeldure huurwoningen. De productie ligt daarmee boven de 5.000 woningen.

**Grafiek (6a): Nieuwbouwproductie Amsterdam 2021 en eerste helft 2022 (Bron: Gemeente Amsterdam)**



9) 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.

**Grafiek (6b): Nieuwbouwproductie A'dam 1994 – 2022 t/m eerste helft (Bron: Gemeente Amsterdam)**



## 5.5 Woningtypen

### 5.5.1 Middeldure huur (uitpondrestrictie 25 jaar)

Middeldure huurwoningen zijn woningen met een huur tussen de liberalisatiegrens en de bovengrens voor middeldure huur. 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 Gemeentebled (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<sup>10</sup>:

- De maximale kale aanvangshuur van de woningen wordt per kalenderjaar aangepast. In 2022 bedroeg de maximale huur € 1.068,83 (afgerond € 1.069) en de gemiddelde kale huur € 935,65 (€ 936). De nieuwe bedragen met het prijspeil 2023 zijn om het moment van de totstandkoming van deze nota nog niet bekend en komen naar verwachting in januari 2023 beschikbaar.
- Het betreffen zelfstandige woningen.
- 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 overeenkomen 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 nieuwe middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

<sup>10</sup>N.B. Wijzigingen in het hier bedoelde beleid prevaleren boven het in deze nota vastgestelde beleid grondprijswaardering



- 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.

### 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.
- De maximale kale aanvangshuur van de woningen wordt per kalenderjaar aangepast. In 2022 bedroeg de maximale huur € 1.068,83 (afgerond € 1.069) en de gemiddelde kale huur € 935,65 (€ 936). De nieuwe bedragen met het prijspeil 2023 zijn om het moment van de totstandkoming van deze nota nog niet bekend en komen naar verwachting in januari 2023 beschikbaar.
- De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 935,65 (€ 936) (prijspeil 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 Sociale koop

In projecten met meer dan 800 woningen kunnen in het kader van de 40-40-20-regeling, behalve middeldure huurwoningen, ook sociale koopwoningen worden gerealiseerd. Een sociale koopwoning is, in 2022, 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 prijspeilen worden jaarlijks geactualiseerd. Voor 2023 gelden nieuwe (nog te actualiseren) prijspeilen. 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 sociale koopwoning vrij is, is het uitgangspunt dat deze marktconform wordt gerealiseerd. De maximale verkoopprijs bij de eerste verkoop wordt vastgelegd in de erfpachtaanbieding. 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.

#### **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. 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 voorrangspositie 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<sup>11</sup>. Dit grondprijnsbeleid voor nieuwe gronduitgiften gaat daarom in op koopwoningen en markthuurloningen, 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 grondprijnsberekening aangemerkt als markthuurloningen. De woningen dienen minimaal 25 jaar in het segment sociale huur, dus met een huur niet hoger dan de vigerende liberalisatiegrens, zoals bedoeld in artikel 3, lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte 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 aanvangshuur voor de zelfstandige particuliere sociale huurwoningen per 1 januari van elk jaar te wijzigen onder de voorwaarde dat de huur niet hoger is dan de op dat moment van toepassing zijnde liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen<sup>12</sup>.

#### **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 in principe een instandhoudingstermijn voor de verhuurperiode van 15 jaar waarmee bij de grondprijnsberekening rekening wordt gehouden. Wanneer er vroegtijdig wordt uitgepand, dient hiervoor te worden bijbetaald.

#### **5.5.7 Woonwerkwooningen**

Naast de huur- en koopwoningen zijn er ook zogenaamde woonwerkwooningen. 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 grondprijnsberekening 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

11) Afspraken geldend voor de periode 2020 – 2023 en gesloten tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels en de gemeente Amsterdam

12) 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.

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. De gegevens zijn een uitvloeisel van interne indicatieve grondprijzen die zijn opgesteld voor de (meestal actieve) grondexploitaties. Dit maakt dat voor stadsdelen met maar beperkte grondexploitaties een smallere bandbreedte wordt getoond.

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

Bandbreedte grondwaarde koopwoningen per stadsdeel							
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	€ 6.950	€ 8.500	€ 3.600	€ 3.800	€ 3.150	€ 3.800	€ 4.450
Nieuw-West	€ 4.300	€ 6.950	€ 3.300	€ 4.300	€ 950	€ 1.750	€ 3.500
Noord	€ 4.250	€ 8.250	€ 3.300	€ 4.100	€ 650	€ 2.150	€ 4.150
Oost	€ 4.850	€ 8.550	€ 3.350	€ 4.700	€ 1.300	€ 3.000	€ 4.900
West	€ 4.250	€ 7.400	€ 3.250	€ 4.350	€ 900	€ 2.575	€ 3.550
Zuid	€ 6.100	€ 9.250	€ 3.500	€ 4.650	€ 2.300	€ 4.150	€ 5.100
Zuidoost	€ 3.600	€ 5.500	€ 3.250	€ 3.900	€ 250	€ 1.000	€ 1.950

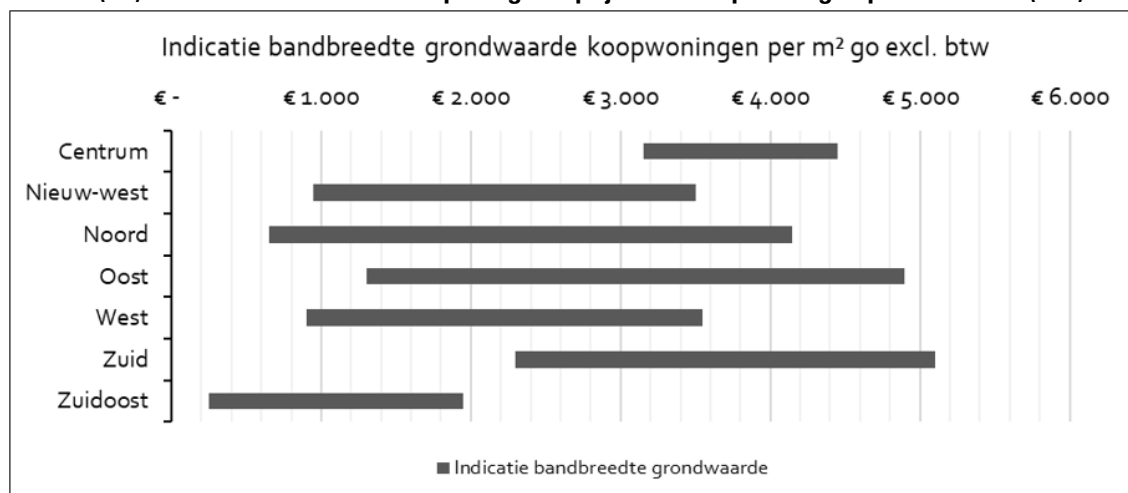
Deze bandbreedte is slechts een indicatie en een momentopname. Vanwege de dynamiek van de markt of andere omstandigheden is het niet uitgesloten dat een definitieve erfpachtgrondprijs buiten de bandbreedte valt.

\* Marktwaarde: 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 uitgaven 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 2023 publicatie Gemeentebled d.d. 27 september 2022, nummer 2022-9137):

- € 255 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)
- € 18.475 voor woningen, groter dan of gelijk aan 73 m<sup>2</sup> GO (groot)
- € 5.642 per kleine woning die verhuurd wordt onder de kwaliteitskortingsgrens (kleiner dan, of gelijk aan 30 m<sup>2</sup> GO)
- € 8.314 per kleine woning (kleiner dan, of gelijk aan 30 m<sup>2</sup> GO; klein)
- € 214 per m<sup>2</sup> GO voor onzelfstandige studentenwoningen, alsmede voor de gemeenschappelijke ruimten

De aankoopsommen voor corporatiewoningen en studentenwoningen gelden voor een tijdvak van 52 jaar onder de AB1998. Voor de aankoopsommen 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. Bij woonsegmenten met meer erfpacht-rechtelijke beperkingen, zoals middeldure huur en particulier sociale huur, geldt dat de erfpacht-rechtelijke beperkingen worden gekwantificeerd. De marktwaarde wordt hiervoor vervolgens gecorrigeerd.

Afhankelijk van de ontwikkeling van de stichtingskosten en de marktwaarde, varieert de grondprijs per woninggroottecategorie. Voor vrije sector woningen geldt dat er minder onderscheid wordt gemaakt dan woningen met meer erfpacht-rechtelijke beperkingen zoals middeldure huur en sociale huur. 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.

### **5.7.3 Minimale erfpachtgrondprijs woningbouw**

De minimale erfpachtgrondprijs voor woningbouw is € 240 per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (GO) exclusief btw.

## **6 Kantoren en bedrijfsruimte**

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

Belangrijke ontwikkelingen op de kantorenmarkt zijn:

- Het nieuwe kantoor is vooral een ontmoetingsplek waar wordt samengewerkt en ruimte is voor ontspanning.
- Opkomst hybride werken waardoor behoefte aan fysiek kantoor blijft.
- Ook na de coronacrisis doet de kantorenmarkt het goed qua vraag en aanbod.
- De toekomstperspectieven van de duurzame toekomstbestendige kantoren zijn rooskleurig, vooral in de grote steden op gemengde locaties met voorzieningen en goede ov-bereikbaarheid.
- De toenemende polarisatie tussen goede en minder goede kantoren(locaties).
- Verouderde kantoren gaan een sombere toekomst tegemoet, vanaf 2023 moeten alle kantoren (zonder monumentale status) vanaf 100 m<sup>2</sup> over energielabel C beschikken.
- De sterk gestegen bouwkosten en de onzekerheid over de verdere prijsstijgingen zorgen voor negatieve sentimenten over de kantorenmarkt.

### **Amsterdamse kantorenmarkt**

Amsterdam heeft een bovengemiddeld aantrekkingskracht op kantoorgebruikers. Er is vooral belangstelling naar toekomstbestendige kantoren op goede locaties. Onder andere doordat bedrijven zich als aantrekkelijke werkgever willen profileren. Door de grote vraag naar dit soort kantoren, wachten toekomstige gebruikers niet lang met beslissen zodra er nieuw aanbod is. Om aan de vraag te blijven voldoen ligt de focus in Amsterdam op het ontwikkelen van aantrekkelijke kantoormilieus met veel

voorzieningen en goede ov-bereikbaarheid, het toevoegen van nieuwe moderne kantoren en het verbeteren van de bestaande voorraad.

In Zuidas, Sloterdijk-Centrum en ArenAPoort bevinden zich clusters van kantoren met hoge kwaliteitslabels. De kantoren in het Centrum, Amstel III, Overamstel en Schinkelkwartier hebben ook een relatief hoge kans op verhuurbaarheid. De kantoren aan de randen van de stad scoren minder hoog.

Begin 2022 was de kantorenvorraad in Amsterdam circa 5.705.000 m<sup>2</sup> vvo. In de eerste helft van 2022 werd in Amsterdam meer kantoorruimte onttrokken dan opgeleverd, waardoor de voorraad afnam met circa 45.000 m<sup>2</sup> vvo tot circa 5.660.000 m<sup>2</sup> vvo. De leegstandsontwikkeling blijft stabiel en onder de frictieleegstand van 6,5%. Begin 2022 stond 5,9 % van de kantoren leeg, medio 2022 was dat 5,8%. Ondanks de onzekere marktomstandigheden en negatieve sentimenten op de kantorenmarkt, neemt in Amsterdam het aantal zoekende bedrijven naar kantoorruimte toe. De sterke economische ontwikkeling en aantrekkingskracht binnen de regio Amsterdam zorgt ervoor dat bedrijven blijven groeien en naar Amsterdam trekken.

Amsterdam heeft, mede door haar ligging nabij Schiphol, een kantorenmarkt met de beste perspectieven binnen Nederland. Beleggers blijven zoeken naar de beste locaties om te investeren en zijn bereid een hoge prijs te betalen. Gevolg hiervan is dat aanvangsrendementen stabiel blijven op de goed locaties en zelfs dalen op de toplocaties. De hoogste huren worden op de Zuidas, Oud Zuid, Centrum, het gebied rondom Amstelstation en de IJ-oeveren gehaald.

### Erfpachtgrondprijzen kantoren

Kantoorontwikkelingen worden gedaan door marktpartijen die inzetten op nieuwbouw, uitbreiding of herontwikkeling. 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 prijzen in het verschiet.

De marktwaarden van moderne courante kantoren zijn bijna in alle gebieden gestegen. Op de betere locaties zorgt dit ook voor een stijging van de grondwaarde, omdat de marktwaarde harder is gestegen dan de bouwkosten. Op de mindere locaties is de grondwaarde gestabiliseerd of zelfs licht gedaald.

Hieronder de indicatieve bandbreedte van de erfpachtgrondprijzen voor de belangrijkste kantoorgebieden waar nieuwe kantoorontwikkelingen plaatsvinden.

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

Gebied	Erfpachtgrondprijs per m <sup>2</sup> bvo, exc. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Zuidas	€ 3.800	€ 5.200
Amstel III	€ 600	€ 1.200
Arenappoort West, Entree	€ 750	€ 1.500
MBP-Zuidoost	€ 400	€ 900
Science Park	€ 500	€ 1.200
Amstel Station e.o.	€ 1.500	€ 2.300
Sloterdijk Centrum	€ 600	€ 1.100

*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

### 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 kleine 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 Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt/logistiek

In het voorgaande jaar werd gesteld dat de bedrijfsruimtemarkt redelijk goed de coronacrisis heeft doorstaan, maar dat er al tekenen waren van krapte in sommige segmenten van deze sector. Deze krapte speelt nu markt breed met als gevolg dat we niet meer kunnen spreken van een gezonde bedrijfsruimtemarkt. De grote vraag naar bedrijfsruimte houdt aan terwijl het aanbod van geschikte bedrijfsruimte slinkt. Hieronder de belangrijke ontwikkelingen op een rij:

- Er is een groeiende vraag naar geschikte bedrijfsruimte in bijna alle lagen van de bedrijfsruimtemarkt.
- De vraag is groter dan aanbod, nieuw aanbod wordt snel opgenomen door de markt, er vindt nauwelijks doorstroming plaats.
- De markt voor het koopsegment is krappere dan het huursegment, gebruikers willen liever kopen dan huren.
- Prijzen stijgen, echter stijgen de kooprijzen harder dan huurprijzen.
- De prijsstijgingen zijn het grootst in de stedelijke gebieden.
- Alhoewel de rente aan het stijgen is zijn kopers en huurders toch nog bereid hoge prijzen te betalen.
- Prijzen stijgen ook door de investeringen van eigenaren in kwaliteit en duurzaamheid
- Locaties voor het bouwen van nieuwe bedrijfsruimte zijn schaars en wordt vooral veroorzaakt door transformatie van bedrijventerreinen.
- Door schaarste wordt zuinig met grond omgegaan en er ontstaan nieuwe vormen van bedrijfsruimte, zoals gestapelde bedrijfsruimte en bedrijfsruimte in mixed-use gebouwen.
- Er is terughoudendheid bij het bouwen van nieuwe bedrijfsruimte door de stijgende kosten van bouwmaterialen als gevolg van de oorlog in Oekraïne en daardoor stagnerende handel en het tekort aan mankracht in de bouw.

### Amsterdamse bedrijfsruimtemarkt

Amsterdam kampt al enige jaren met een krappe bedrijfsruimtemarkt. In de stad is een groot tekort aan geschikte bedrijfsruimte en bovendien worden veel bedrijventerrein getransformeerd, waardoor de markt nog verder verkraapt. In nog geen jaar tijd is het Amsterdamse aanbod gehalveerd. Ook in de omliggende gemeenten zoals Zaanstad en Haarlem neemt het aanbod af, waardoor bedrijven in Amsterdam weinig keuzemogelijkheden hebben als ze willen uitbreiden of moeten verhuizen door transformatie. Ook de opname is gedaald, ondanks dat er veel bedrijven op zoek zijn naar bedrijfsruimte. Dit komt omdat een groot deel van het beschikbare aanbod niet geschikt is.

Aanbod Q1 2021	315.500	Opname gemiddeld 2017-2021	159.400
Aanbod Q2 2022	164.200	Opname Q2 2022	137.400

De bedrijfsruimtemarkt wordt gekenmerkt door schaarste. Vanuit de markt zijn er genoeg signalen dat deze nog aanhoudt en gebruikers zijn hierdoor bereid hoge prijzen te betalen.

Met name voor nieuwe moderne bedrijfsruimten zijn prijzen in de laatste 5 jaar verdubbeld.

Beleggers hebben in de afgelopen jaren hoge prijzen betaald en dat zien huurders terug in de vorm van hogere huren. Op diverse aanbiedingsplatforms is geen courante bedrijfsruimte te huur onder de € 100 per m<sup>2</sup> en er zijn nauwelijks aanbodprijzen te zien onder de € 2.000 m<sup>2</sup>.

## 6.3 Erfpachtgrondprijzen bedrijfsruimte/logistiek

De erfpachtgrondprijzen voor bedrijfsruimten worden bepaald op basis van de huurwaarden, aanvangsrendementen en stichtingskosten. In Amsterdam zijn slechts 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 en menging met andere functies. Voor wat betreft de grondprijzen voor bedrijfsruimte is de verwachting dat deze door de bank genomen niet zullen dalen en op de goede bedrijfslocaties juist zullen stijgen, ook al nemen de stichtingskosten toe. De risico's voor de bedrijfsruimtemarkt door de oorlog in Oekraïne zullen toenemen, maar in stedelijke gebieden als Amsterdam beperkt blijven vanwege de aanhoudende vraag en oplopende tekorten. Zolang de vraag naar geschikte bedrijfsruimte hoger is dan het aanbod, blijven huurprijzen- en marktwaardestijgingen reëel.

Hieronder de indicatieve bandbreedte van de erfpachtgrondprijzen voor de bedrijventerreinen met uitgeefbare grond.

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

Bedrijventerrein	Erfpachtgrondprijs per m <sup>2</sup> bvo, exc. btw
------------------	---

	Ondergrens	Bovengrens
Sloterdijk III	€ 370	€ 450
Soterdijk IV	€ 275	€ 325
Zeeburgereiland	€ 350	€ 425
Businesspark Amsterdam Osdorp	€ 300	€ 350

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 parkeerfunctie 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.

### 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.

### 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. De creatieve industrie bestaat uit drie clusters: kunsten en cultureel erfgoed, de media- en entertainmentindustrie, 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.

### 6.4 Minimale erfpachtgrondprijs kantoren en bedrijfsruimte

De minimale erfpachtgrondprijs voor kantoren, laboratoria en bedrijfsruimte bedraagt € 211 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw.

## 7 Detailhandel en horeca

### 7.1 Marktontwikkelingen detailhandel

Het aantal verhuurtransacties in de voorgaande jaren was beperkt. De retailsector, waaronder de horeca en detailhandel, is hard geraakt in de coronacrisis. Sectorexperts verwachten een blijvend veranderd consumentengedrag na de coronacrisis, waarbij online bestellen meer de norm zou worden. Overheidsmaatregelen hebben veel impact gehad op het aantal passanten waar exploitanten van retail veelal van afhankelijk zijn. Grote online verkoopplaatsen zien de omzet stijgen en dat heeft consequenties voor de retailsector die zich onderscheidend op moet stellen met betrekking tot kwaliteit en beleving. 'Omnichannel', een handelswijze waarbij zowel online als fysieke bereikbaarheid centraal staat, wordt gezien als een manier om een betere klantervaring te krijgen.

De retailsector krijgt te maken met uiteenlopende uitdagingen. De belangrijkste uitdagingen zijn stijgende grondstof- en energieprijzen, stijgende logistieke kosten, krapte op de arbeidsmarkt, voorraadtekorten en langere productie- en levertijden. Consumenten worden in onzekere tijden prijsbewuster wat ertoe leidt dat het middensegment onder druk staat. Consumenten kiezen in toenemende mate voor het laagsegment of hoogsegment en worden prijsbewuster, gaan op zoek naar goedkopere alternatieven van producten en diensten. Het gevolg is dat verkopen achterblijven en uitverkopen eerder van start gaan (ING, 2022).

De retailmarkt heeft door de coronacrisis te maken gekregen met een harde marktcorrectie als het gaat om winkelhuren en daarmee beleggingswaarden. De verwachting is dat de interesse in retailvastgoed weer opveert. Het aantal verkooppunten zal afnemen maar sterke, compacte winkelgebieden zullen

overblijven. Door de afnemende vraag naar winkelmeters wordt op middellange termijn alternatieve functies aan winkelgebieden toegevoegd op het gebied van wonen, werken en ontspannen. Deze vermenging zal de winkelgebieden versterken en bovendien de leegstand doen afnemen (Syntus Achmea Outlook 2022-2024).

De vrees bestaat voor meer faillissementen in retailsector. Internetverkopten konden het omzetverlies van fysieke winkels tijdens lockdowns veelal niet goedmaken. Vooral centrumlocaties in grote steden bleken kwetsbaar door het wegvallen van 'funshopping' en van internationale toeristen. Faillissementen bleven tot dusver enigszins uit door steunpakketten van de overheid, belastinguitstel en regelingen met verhuurders en banken. Mede door het teruglopen van consumentenbestedingen zullen er komende tijd naar verwachting meer faillissementen zijn dan in de voorgaande jaren (ING, 2022). Bouwmarkten, meubelwinkels en verkopers van witgoed, keukens en consumentenelektronica worstelen met teruglopende verkoopcijfers. Met kleding- en schoenenwinkels en drogisterijen gaat het relatief beter). Supermarkten en levensmiddelenzaken boeken tevens omzetwinst blijkt uit cijfers uit 2022 (CBS, 2022). Over de hele linie groeide de supermarktmarkt met 3% maar daalde het volume ook met 3%. Verkopen van webshops via internet daalden met 10%. Bij winkeliers die alleen online verkopen, daalde de omzet met 9% en bij winkeliers die stenen winkels combineren met een webshop was de omzetzakking met 11% iets groter. Dit betreffen landelijke cijfers.

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 de coronaperiode werd opnieuw een daling waargenomen. De meest recente cijfers geven een weer dat de landelijke winkelleegstand 8,1% van het aantal winkels bedraagt. Amsterdam zit met 6,0% leegstand (zijnde 342 verkooppunten) onder het landelijke gemiddelde. 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 (Barometer Winkelleegstand Amsterdam, 2021).

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. De winkelhuurprijzen in Amsterdam sterk, met name afhankelijk van locatie, ligging en functionaliteit (Cushman & Wakefield, 2022).

## 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 de bodem van het aanvangsrendement te zijn bereikt. Beleggers zullen daarom mogelijk 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.

Onderstaande tabel geeft een indicatieve bandbreedte van de erfpachtgrondprijzen:

**Tabel 10: Indicatie bandbreedte erfpachtgrondprijzen detailhandel**

Locatie	Erfpachtgrondprijs per m <sup>2</sup> bvo* excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Stadsdeelcentrum	€ 1.000	€ 2.500
Wijkcentrum	€ 750	€ 1.500
Buurtcentrum	€ 600	€ 1.000
Perifere detailhandel	€ 500	€ 750

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 Marktontwikkelingen horeca (exclusief hotels)**

De horeca is een van de zwaarst getroffen sectoren door de coronacrisis. De sector herstelt zich en laat een groei zien na de eerdere forse daling. Het volume neemt tevens toe. Zowel de omzet als het volume laat sinds de coronacrisis een herstel zien. In het tweede kwartaal van 2022 hebben restaurants (36,2%), cafés (48,9%), fastfoodrestaurants (5,8%) en kantines en catering veel meer omzet geboekt dan in het tweede kwartaal van 2021 (CBS, 2022). De relatief beperkte stijging van de omzet in de fastfoodsector heeft te maken met dat deze sector minder hard geraakt is door de maatregelen tegen het coronavirus. Dit betreffen landelijke cijfers, voor specifiek Amsterdam zijn geen gegevens bekend.

### **7.4 Erfpachtgrondprijzen horeca (exclusief hotels)**

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

### **7.5 Minimale erfpachtgrondprijs detailhandel en horeca**

De minimale erfpachtgrondprijs voor detailhandel en horeca is € 211 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 de voorgaande jaren 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% en in 2021 op 28,1% (in de rest van Nederland 34,4% en 39,2%) ten opzichte van 85,3% in Amsterdam in 2019 (Nederland 78,2%). De gemiddelde kamerprijs in Amsterdam daalde van € 151 (2019) naar € 101 (2020) en € 99 (2021). 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 van €138 (2019) naar €28 (2020) en €30 (2021). Deze ligt voor het eerst in de geschiedenis lager dan in de rest van Nederland. Voor 2022 zijn nog geen vastgestelde cijfers bekend.

De verwachting voor 2023 zijn echter positief. De verwachting met betrekking tot de bezettingsgraden is dat deze nu in Amsterdam licht hoger zijn dan in de rest van Nederland (beiden tussen de 60-65%). De voorspellingen voor de actuele kamerprijzen zijn zeer positief. De verwachting is dat deze in Amsterdam boven het niveau van topjaar 2019 (gemiddeld € 151) uitkomen. De gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer (RevPar) wordt voor 2022 in Amsterdam daarmee geraamd op €98 en ligt daarmee nog ver onder het niveau van 2019 (€138). Vanwege de hogere kamerprijzen wordt verwacht dat in 2024 de RevPar boven het niveau van 2019 is. Voor de bezettingsgraden in Amsterdam geldt dat zelfs in 2025 deze nog niet op het niveau van 2019 (Amsterdam 85,1%) zullen zijn.

De hotels in Amsterdam hebben te maken met de volgende invloeden:

- Door het arbeidstekort is het moeilijk voldoende personeel te vinden
- Inflatie en het effect op het besteedbaar inkomen van consumenten
- De oorlog in Oekraïne oorlog heeft effect op de energie en voedselprijzen
- Het limiet op vliegbewegingen Schiphol wordt verlaagd naar 440.000 per jaar
- De stijging van de rente maakt de kosten van financieringen hoger
- Uitgestelde belasting voor hotels gedurende de coronajaren moet nu betaald worden
- De dreigende recessie kan invloed hebben op het aantal toeristen
- Er is al jaren sprake van een structurele wereldwijde stijging van toerisme en de verwachting is dat deze trend doorzet
- Er zijn toeristenovernachtingen beperkingen aangekondigd vanuit de Gemeente Amsterdam, omdat de het kritische aantal van 18 miljoen overnachting per jaar is bereikt

### **8.2 Erfpachtgrondprijzen hotels**

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

- a. het hotelsegment (aantal sterren 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 verwachting dat een lichte stijging van de bezettingsgraad, in combinatie met licht hogere kamerprijzen, ten opzichte van voorgaande jaren leiden tot een geringe stijging van de omzet. Echter, in combinatie met de stijgende (stichtings-)kosten, blijven de grondprijzen op vergelijkbaar niveau met voorgaande jaren.

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 locatienmerken en bouwtypologieën.

### **8.3 Minimale erfpachtgrondprijs hotels**

De minimale erfpachtgrondprijs voor hotels is € 211 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw.

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

### **9.1 Marktonwikkelingen**

Het marktsegment cultuur & ontspanning / recreatie en sport is hard geraakt tijdens de coronacrisis. De bestedingen in de sector zijn fors teruggelopen, met name als gevolg van overheidsingrijpen en lockdowns. Inmiddels zijn de overheidsmaatregelen weggefallen en lijkt de sector zich te herpakken. De vrijetijdsbesteding van huishoudens vindt voor een groter gedeelte buitenshuis plaats. Omdat deze sector relatief gevoelig is voor economische tegenslagen (huishoudens bezuinigen doorgaans sneller op minder essentiële uitgaven) is het ook voor deze branche belangrijk dat de economie tekenen van herstel gaat laten zien.

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 erfpachtgrondprijsbeleid 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 € 211 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw. Voor de bestemmingen in dit hoofdstuk waarop de erfpachtgrondprijs van € 211 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 grondprijsbeleid wordt parkeren dan ook als een aparte op zichzelf staande bestemming bestempeld, waarvoor specifieke erfpachtgrondprijzen gelden. Alleen bij eengezinswoningen met onbebouwd 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 genereerd worden in de vorm van levering van stroom.

De erfpachtgrondprijs van parkeren wordt marktconform en genormeerd residueel bepaald<sup>13</sup>. 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

### **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 € 2.084 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.

<sup>13</sup>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.

### **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 gemeente (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 € 211 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 € 211 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 lijnmager kantoor houdt, behoren wel tot de nutsvoorzieningen waarvoor de vaste lage erfpachtgrondprijs van € 211 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 traditionele 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 ondergrondse bronnen, doorgaans in een opstelruimte geplaatste verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars en overdrachtsstations door het hele gebouw, 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:
  - a. als de WKO-installatie uitsluitend woningen bedient, dan is de waarde van de opstelruimte verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen.
  - b. als de WKO-installatie alleen niet-woonbestemmingen bedient, dan wordt de grondwaarde van de opstelruimte bepaald op basis van de volgende vergelijking:

$$GW_{\text{opstelruimte}} = BVO_{\text{opstelruimte}} \times \frac{GW_{\text{complex}}}{BVO_{\text{complex}}}$$

- c. 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.

$$GW_{\text{opstelruimte}} = BVO_{\text{opstelruimte}} \times \frac{BVO_{\text{niet woonbestemming}}}{BVO_{\text{complex}}} \times \frac{GW_{\text{niet woonbestemming}}}{BVO_{\text{niet woonbestemming}}}$$

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 € 2.084 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 € 211 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 10 januari 2023.*

*De burgemeester  
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris*

Peter Teesink

## Bijlage Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functionies

### 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/functionies 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/functionies hebben zoals horeca, cultuur & ontspanning, recreatie, sport en sociaal-maatschappelijk.

### Wonen

Soorten woonbestemmingen:

- Koopwoning
- Sociale koopwoning
- Markthuurling
- Middeldure huurwoning
- Sociale huurwoning

Soorten woon gebruiksvormen/functionies:

- 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.

### Sociale koopwoning

Een koopwoning met een eerste verkoopprijs tussen de bovengrens goedkope koop (€ 192.000 reisperil) en de bovengrens Sociale koop (€ 324.000 VON (inclusief notariskosten, kadastrale kosten en afkoop erfpacht prijspeil 2022)), bedoeld voor huishoudens met een middeninkomen (€ 40.765 tot € 64.407); prijspeil 2022. De prijspeilen worden jaarlijks aangepast. Voor 2023 moeten de nieuwe prijspeilen nog worden opgesteld, zodra die er zijn dat de actuele en vigerende kaders.

### 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, werkelijke prijsgrenzen verschillen per kalenderjaar). Voor de middeldure huurwoningen geldt een aangepaste erfpachtgrondprijs, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (zie hoofdstuk 5). Voor 2023 moeten de nieuwe prijspeilen nog worden opgesteld, zodra die er zijn dat de actuele en vigerende kaders.

### 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<sup>14</sup>:

- 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.

---

<sup>14</sup>Deze lijst is niet uitputtend.

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

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

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

#### **Jachthaven**

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

#### **Laboratorium**

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

#### **Kantoorruimte**

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

#### **Nutsvoorzieningen**

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

#### **Parkeren**

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

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

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

#### **Reclamemasten**

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

#### **Recreatie**

Alle (actieve) vrijetijdsvoorzieningen die, al dan niet in een overdekte ruimte, de functie hebben van recreatie, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn: lasergamehal, 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 bedrijfssoorten 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 bedrijfssoorten 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<sup>15</sup>.

**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 scheidingconstructies 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.

**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.

---

<sup>15</sup>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.