

## **Beleidsregels Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2024, tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijzafspraken, verlenging gematigde indexering grondprijzafspraken en transformatie-impuls**

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 160 eerste lid sub a en d van de Gemeentewet, en artikel 169 eerste en tweede lid van de Gemeentewet

gezien de adviezen van externe adviesgroep van 6 november 2023,

besluit de volgende regeling vast te stellen:

Beleidsregels Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2024, tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijzafspraken, verlenging gematigde indexering grondprijzafspraken en transformatie-impuls.

### **Artikel 1**

#### **Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2024**

##### **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 2024 (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 genormeerde 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 wordt jaarlijks vastgesteld en in het Gemeentebblad gepubliceerd. Van 2016 tot en met 2023 bedroeg dit percentage 2,39%. Door ontwikkelingen in de marktrente zal dit percentage per 1 januari 2024 naar 2,49% stijgen. Na uitgifte wordt de eeuwigdurende canon, afgezien van een jaarlijkse indexering met CPI-alle huishoudens 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 blijft de canon gelijk. Voor uitgiften en wijzigingen van voortdurende erfpachtrechten geldt een ander canonpercentage en wordt periodiek in het Gemeentebblad 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 uitgiften onder eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. 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. De gemeente geeft een deel van haar grond uit door deze in de vorm van een tender in de markt te zetten. Ook voor de in 2023 gepubliceerde tenders bleek voldoende belangstelling van inschrijvers. 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 zijn de stichtingskosten sterk gestegen. De bouwkosten stegen hard door oplopende productie- en transportprijzen. Op een aantal vlakken lijken deze prijsstijgingen enigszins te zijn gestabiliseerd of genormaliseerd. Tegelijkertijd zijn de stichtingskosten onder invloed van loonstijgingen en hogere rente de laatste kwartalen wederom gestegen.

De Amsterdamse woningmarkt is op te delen in twee categorieën, namelijk koop- en huurwoningen. De ongunstige (mondiale) economische omstandigheden en de fors opgelopen inflatie in Nederland hebben het algemene consumentenvertrouwen flink geraakt eind 2021 en 2022. Maar er is in 2023 een licht herstel van vertrouwen waar te nemen. Dit komt door een lager inflatieniveau, meer stabiele economische groei en de te verwachten inkomensstijgingen. Bij koopwoningen zijn de huizenprijzen ten opzichte van de piek in 2022 flink gedaald. In het eerste kwartaal van 2023 zette de daling van de koopprijzen van woningen verder door. De begin augustus in de media gemelde opleving van de koopwoningmarkt in het tweede kwartaal van 2023 past in het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter volgt. Het kan daarom nog niet gezien worden als de definitieve ommekeer op de koopwoningmarkt. Al met al is er geen sprake van een vrije val op de koopwoningmarkt. De markt raakt wel minder gespannen, waardoor de consument iets meer keuze krijgt en potentiële kopers steeds vaker weer onder de vraagprijs durven te bieden. De geringe nieuwbouwproductie van koopwoningen en de aanhoudende bevolkingsgroei zorgen wel voor een toenemende vraagdruk, waardoor prijsstijgingen op de middellange termijn aannemelijk zijn. Ook de prijsontwikkeling op de vrije sector huurwoningmarkt laat een stijgende trend zien. Dit komt voornamelijk doordat er steeds minder aanbod van vrije sector huurwoningen is ten opzichte van de vraag. De oorzaken hiervan zijn divers en hebben onder andere te maken met onzekerheid over regulering, zoals belastingmaatregelen en het wetsvoorstel Wet betaalbare huur. In alle stadsdelen is er sprake van een stijging waarbij de stijging in stadsdeel Noord opvalt. Ook verschillen de huurprijzen tussen stadsdelen binnen de ring en buiten de ring steeds minder, alhoewel het verschil nog steeds zichtbaar is. Echter het investeringsklimaat voor beleggers in residentieel vastgoed is sterk afgenomen, met name voor middeldure en dure huurwoningen. Oorzaken hiervan zijn onzekere regulering, stijgende bouwkosten en een opgelopen rente.

Amsterdam heeft een bovengemiddelde aantrekkingskracht op kantoorgebruikers. Er is vooral belangstelling naar toekomstbestendige kantoren op goede locaties. Om aan de vraag te blijven voldoen ligt de focus in Amsterdam op het ontwikkelen van aantrekkelijke kantormilieus met veel voorzieningen en goede ov-bereikbaarheid, het toevoegen van nieuwe moderne kantoren en het verbeteren van de bestaande voorraad. Kwaliteit, flexibiliteit, bereikbaarheid en duurzaamheid zijn bij de keuze van het type kantoor belangrijke aspecten. De uitgeefbare gronden in Amsterdam voor kantoorontwikkeling zijn schaars. Er is een schaarste aan geschikte hoogwaardige locaties en daarom zal de druk op de kantorenmarkt aanwezig blijven. Dit kan verdere prijsstijgingen tot gevolg hebben. Over het algemeen zijn de huurprijzen gestegen. Een gelijktijdige stijging van het aanvangsrendement heeft geleid tot lagere marktwaarden. De marktwaarde is het hardst gedaald op secundaire locaties. Op toplocaties is tevens een daling te zien, maar minder sterk.

De bedrijfsruimtemarkt wordt in 2023 gekenmerkt door schaarste, door een groeiende vraag en weinig aanbod. Deze trend is al jaren aan de gang. Er worden zijn geen nieuwe gebieden beschikbaar voor nieuwe bedrijventerreinen. Met name voor nieuwe moderne bedrijfsruimten zijn de prijzen in de laatste vijf jaar verdubbeld. Huur- en koopprijzen stijgen door de grote vraag naar bedrijfsruimte voor met name logistieke hotspots en het slinkende aanbod van geschikte bedrijfsruimte. Door schaarste wordt zuinig met grond omgegaan en ontstaan er nieuwe vormen van bedrijfsruimte, zoals gestapelde bedrijfsruimte en bedrijfsruimte in mixed-use gebouwen. De verwachting is dat de grondprijzen voor bedrijfsruimte niet zullen dalen en op goede bedrijfslocaties juist zullen stijgen, ook al nemen de stichtingskosten verder toe.

De Nederlandse detailhandel ondergaat moeilijke tijden. De vraag naar winkelruimte neemt in brede zin door diverse ontwikkelingen af. Ook neemt het aantal winkels al jaren af en zorgt een dalende koopkracht voor een prijsbewustere consument. De e-commerce markt blijft echter juist groeien. De detailhandel heeft door de coronacrisis in een stroomversnelling te maken gekregen met een harde marktcorrectie als het gaat om winkelhuren en daarmee beleggingswaarden. Deze correctie heeft voor een nieuwe balans op de markt gezorgd. Het aantal verkooppunten en vierkante meters winkelloppervlak neemt af, leegstaande winkelpanden worden op grote schaal getransformeerd naar andere functies en de nieuwe vraag- en aanbodverhouding heeft voor de meeste gebieden geleid tot een stijging van de markthuur.

Door het relatief beperkte aanbod van hoogwaardig winkelveastgoed en de oplopende rente blijven de aanvangsrendementen onder druk staan. De horecasector heeft het zwaar gehad in de coronaperiode en herstelt momenteel goed. Sinds het einde van de coronalockdowns boekt de sector stijgende omzetten.

Na eerder hard te zijn geraakt gedurende de coronapandemie gaat het momenteel erg goed met de hotels in Amsterdam. Het aantal toeristen in Amsterdam groeit sterk, evenals de vraag naar overnachtingen. De gemiddelde opbrengst per kamer stijgt. Tegelijkertijd verslechtert het algemene beleggings-sentiment vanwege oplopende rente en maakt dit de financierbaarheid van hotels complexer. Ook is er sprake van een verplichte krimp van Schiphol en verhoging van de toeristenbelasting. Voor 2024 is de verwachting dat een stijging van de bezettingsgraad in combinatie met hogere kamerprijzen leiden tot een stijging van de omzet. De verwachting is dat de grondprijzen op een vergelijkbaar/licht hoger niveau in vergelijking met 2023 zullen liggen vanwege de toegenomen stichtingskosten.

De vrijetijdsindustrie heeft een groei doorgemaakt sinds het wegvallen van de coronamaatregelen. Beleving en belevingseconomie zijn belangrijker voor de consument. De verwachting is dat de komende jaren keuzes voor vrijetijdsactiviteiten vaker op basis van budget gemaakt worden. Vanwege de hoge inflatie zal de vraag naar 'gratis uitjes' en budget-leisure toenemen. Betaalde vrijetijdsbesteding lijkt steeds meer een luxeproduct te worden. Wat betreft erfpachtgrondprijzen is geen bandbreedte opgenomen, omdat het binnen deze markt om zeer ruime bestemmingcategorieën gaat.

Parkeren heeft doorgaans een directe relatie met andere functies, maar wordt binnen het grondprijnsbeleid als een aparte op zichzelf staande bestemming bestempeld. In veel gevallen is de bestemming parkeren zelfstandig exploitabel en vormt het onderdeel van een (gebieds)ontwikkeling. Belangrijke factor bij parkeren is de grotere vraag naar laadpalen. Dit zal kostenverhogend werken en daardoor ook van invloed zijn op de erfpachtgrondprijs.

Overige bestemmingen betreffen sociaal-maatschappelijke bestemmingen, nutsvoorzieningen en overige bestemmingen (zoals Warmte koudeopslag). Er is een toenemende commercialisering bij deze bestemmingen. Uitgangspunt is een residuele grondwaardebepaling in gevallen waar de marktwerking leidt tot commercieel winstgevendende business cases. In gevallen waar dit niet het geval is, geldt de vaste lage grondwaarde.

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 wél sprake van belanghebbenden in het gebied: particuliere eigenaren van (een deel van) de grond en/of erfpachters.

In de eerste variant heeft de gemeente een actieve positie en rol. De gemeente is dan doorgaans verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie, om de kavels daarna in erfpacht uit te geven. Ten behoeve van deze uitgifte bepaalt Grond en Ontwikkeling conform het 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 bestem-

mingsplan, dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld, of faciliteert de planologische maatregel per bouwplan als afwijkingprocedure 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 jaren 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 veelal 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 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 "Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2023". 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 Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten, die van toepassing is bij nieuwe gronduitgiften, is er het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Dit beleid is van toepassing op wijzigingen van bestaande erfpachtrechten, zowel voortdurende, tijdelijke als eeuwigdurende 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 grondprijbeleid 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 grondprijbeleid 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 afwijkingmogelijkheid<sup>2</sup>. De directeur Grond en Ontwikkeling rapporteert de afwijkingen jaarlijks aan het college in de "Rapportage toepassing Grondprijbeleid".

---

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.

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 erfpachtuitgifte waarbij wordt afgeweken van de meest actuele door de Gemeenteraad aanvaarde (bandbreedtes van de) erfpachtgrondprijzen, ter realisering van de meest optimale erfpachtgrondprijs (artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet)."

### 1.5 Advies adviesgroep grondprijsbeleid

Het beleid is beoordeeld door een externe adviesgroep bestaande uit de heer Laurens Verschoor (Cushman & Wakefield), deskundige commercieel vastgoed en bouwkosten en mevrouw drs. A.P.M. van der Wielen RMT RT (Hallie & Van Klooster Makelaardij), deskundige woningbouw. Met de commissie is een startoverleg gevoerd op 13 oktober 2023 en een eindgesprek op 17 november 2023. De commissie heeft op 6 november 2023 schriftelijk advies uitgebracht.

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

### 2 Grondprijsbepaling

#### 2.1 Marktconforme grondprijzen

Bij de meeste producten en diensten leidt een grote vraag tot meer aanbod, maar (bouw)grond in Nederland - en zeker in Amsterdam - is een schaars goed. Er is sprake van concurrentie, waarbij degene die de locatie het meest waardevol vindt het hoogste bod zal uitbrengen. Het aanbod van (bouw)grond kan niet, of niet snel, worden verruimd. Daarnaast duurt het realiseren van vastgoed enkele jaren, waardoor het aanbod niet op korte termijn kan worden aangepast aan de gewijzigde vraag. Hierdoor is de erfpachtgrondprijs niet of zeer beperkt te beïnvloeden en varieert de erfpachtgrondprijs (en het daarop gebouwde vastgoed) sterk in de tijd en per locatie, afhankelijk van de marktvraag.

Uitgangspunt van het grondprijsbeleid is dat de gemeente de grond tegen een marktconforme prijs uitgeeft. De Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun bepaalt immers dat gronden moeten worden uitgegeven tegen een marktconforme prijs. Er zijn verschillende manieren om aan deze eis te voldoen. Amsterdam kiest ervoor om zo veel als praktisch mogelijk is, bouwrijpe grond via tenders in de markt te zetten. De Europese Commissie heeft namelijk in de Mededeling Staatssteun onder meer vastgelegd dat een transactie marktconform is (en er dus geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun) indien de grondprijs tot stand is gekomen in een openbare, transparante, onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure.

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

In een tender is een vaste erfpachtgrondprijs opgenomen. Echter er zijn ook projecten waar het niet mogelijk of gewenst is om de erfpachtgrondprijs via een inschrijvingsprocedure te hanteren. 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 prijsafpraak, 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 grondprijsystematiek. 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 bebouwingsmogelijkheden daarbij inbegrepen;
3. Het moment in de tijd (economische situatie);
4. De erfpachtrechtelijke beperkingen.

#### Ad. 1 Locatie

De locatie is een belangrijke factor als het gaat om de hoogte van de erfpachtgrondprijs. De locatie heeft, afhankelijk van de bestemming, voornamelijk invloed op het opbrengstniveau en in mindere mate op het kostenniveau om het vastgoed te realiseren. 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 bebouwingsmogelijkheden

Naast de locatie wordt de erfpachtgrondprijs bepaald door de opbrengsten die de gebruiker met het vastgoed kan realiseren. Deze opbrengsten worden onder andere bepaald door de bestemming, het toegestane privaatrechtelijke gebruik (het kan zijn dat in het erfpachtcontract beperkingen worden opgelegd ten opzichte van de publiekrechtelijk toegestane bestemming<sup>3</sup>) en de maximaal toegestane vloeroppervlakte (of beperkingen daarop). Zo heeft een kantoor een ander opbrengstniveau 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.

#### Ad. 5

#### *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 2022 tot juli 2023)<sup>4</sup> of, in uitzonderlijke omstandigheden en na expliciete bestuurlijke goedkeuring, een ander indexcijfer ge-

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.

4) Gekozen is voor een periode van 1 jaar van 1 juli 2022 tot 1 juli 2023, omdat de cpi-cijfers over deze periode definitief zijn.

corrigeerd en gelden vanaf 1 januari 2024. 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 en 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 4,6% geïndexeerd ten opzichte van 2023. Voor het kalenderjaar 2024 gelden daarmee de onderstaande prijzen:

- Woningbouw: € 251 per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (GO)
- Kantoren en bedrijven: € 221 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO)
- Detailhandel en horeca: € 221 per m<sup>2</sup> BVO
- Cultuur & ontspanning, recreatie & sport: € 221 per m<sup>2</sup> BVO
- Nutsvoorzieningen: € 221 per m<sup>2</sup> BVO
- Overige voorzieningen: € 221 per m<sup>2</sup> BVO
- Parkeerplaats: € 2.180 per plaats
- WKO-bron : € 2.180 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.
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 verminderd 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 uitgiften geldt dat alle bestemmingen op het perceel, ook de parkeerplaatsen op maaiveld en het onbebouwde terrein een afzonderlijke erfpachtgrondprijs krijgen, zolang deze een zelfstandige economische waarde kennen. De erfpachtgrondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend (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.

#### **Perceel- en tuinuitbreidingen**

Uitbreidingen van bestaande erfpachtpercelen, in de vorm van een perceel- of tuinuitbreiding, worden gerekend tot nieuwe erfpachtuitgiften. Voor deze uitgiften geldt geen bestaande contractrelatie met een erfpachter. Bovendien is er doorgaans geen verplichte afname van de grond. Zodoende is het beleid Grondwaardebepaling voor nieuwe erfpachtuitgiften hierop van toepassing. Voor perceel- en tuinuitbreidingen geldt geen depreciatie op de grondwaarde. Bij tuinuitbreidingen van bestaande woningen is de heffingsgrondslag voor de grondwaardebepaling de WOZ-waarde.

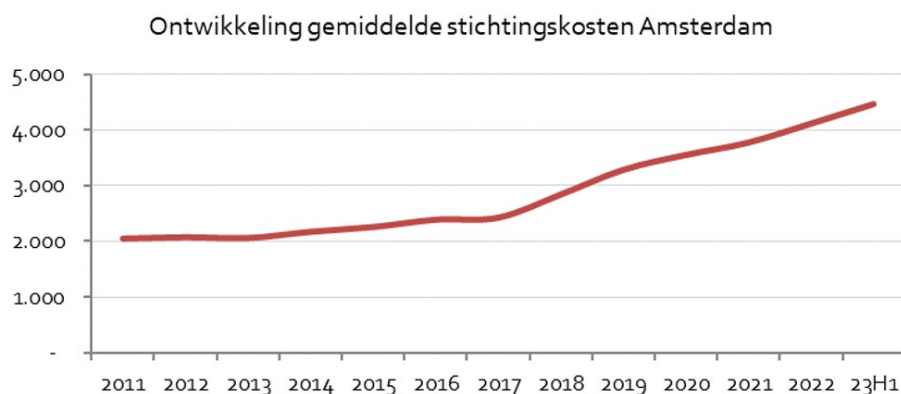
### **3 Stichtingskosten**

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 genormeerd residuele grondprijsbepaling bestaan de stichtingskosten uit genormeerde bouwkosten en bijkomende kosten op basis van extern opgestelde 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**



*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. Door oplopende loonkosten en toegenomen financieringskosten stijgen de stichtingskosten nog steeds. De toegenomen rente heeft echter een drukkend effect op de ontwikkeling van vastgoed waardoor op termijn de orderportefeuille bij bouwbedrijven slinkt en waardoor er mogelijk meerdere partijen zullen inschrijven op projecten. Een beperkter aanbod van projecten zal op termijn ertoe kunnen leiden dat de bouwkosten weer meer op het niveau van de structurele kostprijs zal uitkomen.



### **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 omdat deze anders van vorm, formaat en esthetische- en constructieve uitgangspunten zijn. De keuze van de referentie hangt dan ook niet samen met het feitelijke of te realiseren bouwplan, maar is gebaseerd op een gebouwtypologie passend bij de bestemming op die locatie. De referentiemodellen zijn dan ook nadrukkelijk bedoeld om de genormeerd residuele grondwaarde te bepalen en niet om de bouw en stichtingskosten van een specifieke casus door te rekenen. 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 laagbouwoningen 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, functiestapeling, geluidsbelasting en (al dan niet benoemde) kwaliteit met een koppeling naar de marktwaarde. De opslag voor functiestapeling 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 complexe gevallen ten gevolge van de locatiefactoren en verkaveling of afwijkende bestemmingen wordt er in overleg met de bouwkostendeskundige 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 de afgelopen 3 jaar is hier veel aandacht voor geweest door oplopende materiaal- en energieprijzen, door achterlopende productie, hoge vraag en verdere toeleverings- en productieproblemen door de Covid-19 en de invasie van Oekraïne.

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

- Prijsstijging grondstoffen op de wereldmarkt;
- Loonontwikkeling door economie en schaarste aan geschoolde bouwvakkers;
- Tekort aan productiecapaciteit bouwproducten (vloeren, heipalen, etc.);
- Beschikbaarheid (kleinere voorraden);
- Kennis bouwtechniek hoogbouw bij een relatief beperkt aantal aannemers;
- Oplopende risico-opslagen door schaarste in de markt;
- Veranderende rentetarieven.

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.

De bouwkostenniveaus worden actueel gehouden door gebruik te maken van indices. Er wordt onderscheid gemaakt in een structurele component en een conjuncturele component.

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 bepaalt de indexering van de stichtingskostenreferenties. Er wordt nadrukkelijk enkel gekeken naar vastgestelde prijsontwikkelingen. Geprognostiseerde indexen wijken vrijwel altijd af van de definitieve index en worden derhalve niet toegepast.

### **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 één 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 gehanteerde uitgangspunten van de gemeente kunnen afwijken van het 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 opbrengstniveau.

## 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. Zijn er geen afspraken over de erfpachtgrondprijzen, dan wordt alsnog uitgegaan van het hier voorliggende beleid.

Voor nieuwe uitgiften voor sociale huurwoningen van corporaties onder de Algemene Bepalingen 1998 (AB1998) geldt eveneens een uitzondering. Hierbij wordt uitgegaan van de erfpachtgrondprijzen dan wel afkoopsommen die zijn overeengekomen met de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties (AFWC), zoals vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 en het Uitvoeringsbesluit 2020 voor Erfpacht voor Woningcorporaties (of afspraken en/of besluiten die daarvoor in de plaats komen).

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.

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

Erfpachtgrondprijzen worden gebruikt voor:

1. Gronduitgiften
2. Het financieel kader voor gebiedsontwikkeling

Voordat de gemeente aan een ontwikkeling kan beginnen, moet de financiële haalbaarheid daarvan in de grondexploitatie 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 erfpachtuitgifte wordt deze bij uitgifte berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Na uitgifte wordt de canon, afgezien van een jaarlijkse inflatie-indexering, bij eeuwigdurende erfpacht alleen aangepast indien het erfpachtrecht wijzigt, bijvoorbeeld bij aanpassing van het volume en/of de bestemming.

Bij voortdurende erfpacht vinden er periodieke canonaanpassingen plaats (veelal eens per 50 jaar).



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

- De reële rente (i.c. nominale rente + of -/- inflatieverwachting en door de gemeente begrenst tussen de 1% en de 3% om de erfpachter te beschermen tegen rentestijgingen)
- Lange termijn inflatieverwachting (2%)
- Een risico-opslag (1,5%)

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

canon % =	d-i
	1+d

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

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 2,49% voor eeuwigdurende erfpacht in 2024.

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

### 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 uitgiften onder de AB2016 in 2024

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 in 2016 de risico-opslag van 1,5% gekozen. Deze systematiek is sindsdien onveranderd gebleven. Dit leidt tot de volgende parameters voor het bepalen van het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht voor 2024:

Parameters	
nominale rente: 10-jaars staatsrente (nr)	3,1% <sup>7</sup>
reële rente (r): nominale rente +/- inflatieverwachting ( $r=nr - i$ )	1,10% <sup>8</sup>
risico-opslag (r0)	1,50%
inflatieverwachting (i)	2,00%
d ( $r+ro+i$ )	4,60%

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

#### Formule (4): Berekening canonpercentage

berekening			Canonpercentage nieuwe uitgiften 2024		
canon %	d-i	=		4,6% - 2%	= 2,49%
	1+d			1 + 4,6%	

Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht was vanaf 2016 tot en met 2023 ongewijzigd gebleven op 2,9%. Per 1 januari 2024 zal dit percentage echter stijgen naar 2,49%. 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 periodiek (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:

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

7) Peildatum 1 oktober 2023 afgerond op 1 cijfer achter de komma.

8) De reële rente, gebaseerd op een inflatieverwachting van 2%, is 1,1%; Deze reële rente bevindt zich binnen de bandbreedte tussen de 1% en 3%.



- 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 - Marktontwikkelingen deelmarkten en erfpachtgrondprijzen 2024**

### **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 ontwikkeling van sociale koopwoningen. Binnen de huurwoningmarkt worden de categoryën sociaal en markthuurling onderscheiden, waarbij binnen de markthuurling onderscheid kan worden gemaakt tussen middeldure huur (waaronder eeuwigdurende middeldure huur) en vrije sector (dure) huur. De zogenaamde wooncoöperaties nemen een aparte plek in, evenals de woonwerkwoningen. Voor verschillende categoryën gelden aparte beleidsregels. Die categoryën 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**

Ten opzichte van de piek in 2022 zijn de huizenprijzen flink gedaald. In het eerste kwartaal van 2023 zette de daling van de kooprijzen van woningen verder door. De begin augustus in de media gemelde opleving van de koopwoningmarkt in het tweede kwartaal van 2023 past in het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter volgt. Het kan daarom nog niet gezien worden als de definitieve ommekeer van de huidige correctie op de koopwoningmarkt. Al met al is er geen sprake van een vrije val op de koopwoningmarkt. De markt raakt wel minder gespannen, waardoor de consument iets meer keuze krijgt en potentiële kopers steeds vaker weer onder de vraagprijs durven te bieden. De geringe nieuwbouwproductie van koopwoningen en de aanhoudende bevolkingsgroei zorgen wel voor een toeneemende vraagdruk, waardoor prijsstijgingen op de middellange termijn aannemelijk zijn (Monitor Koopwoningmarkt Q1 2023 TU Delft).

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 1.900 woningen) kwam in het tweede kwartaal van 2023 hoger uit dan in het voorliggende kwartaal (+31%). Deze ontwikkeling past echter in het normale seizoenspatroon. In vergelijking met tweede kwartaal in 2022 liggen zowel het aantal verkochte woningen, als de transactiepreisen van woningen op een lager niveau (respectievelijk -3,0% en -13,1%).

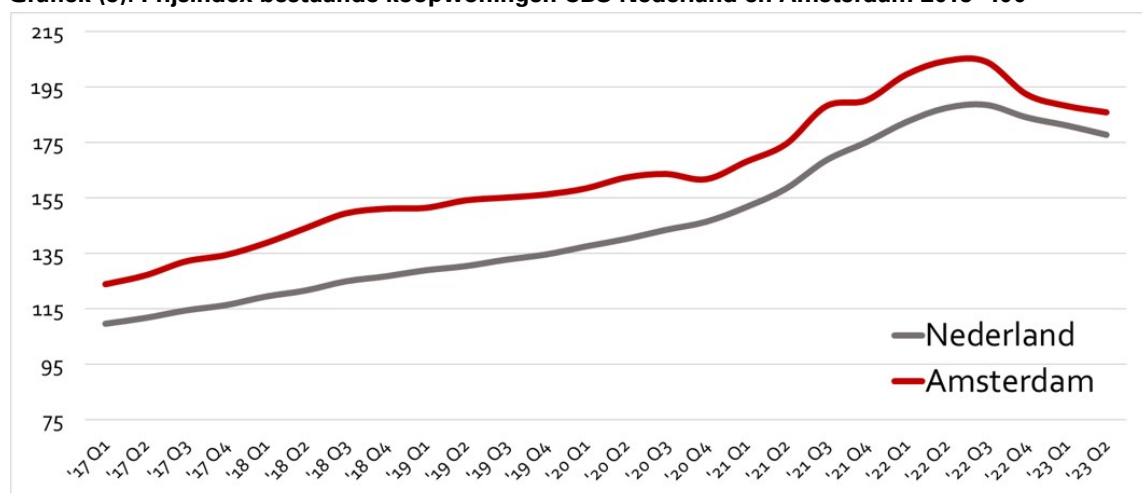
De mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) ontwikkelt zich normaliter doorgaans iets gunstiger in het tweede en vierde kwartaal dan in het voorliggende kwartaal. De stijging in het tweede kwartaal van 2023 (+4,2% ten opzichte van het voorliggende kwartaal) past dus na de daling (-4,9%) van de mediane verkoopprijs in het vorige kwartaal. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK)

loopt twee tot drie maanden achter op de NVM cijfers en kent een tegengesteld seizoenspatroon. De daling in het tweede kwartaal van 2023 (-1,2%) is dus een seizoenseffect. Ten opzichte van een jaar geleden nemen zowel de mediane verkoopprijs als de PBK wel wederom duidelijk af in het tweede kwartaal van 2023.

De mediane transactieprijs per m<sup>2</sup> die kopers in het tweede kwartaal van 2023 betaalden voor een bestaande woning was € 7.212, een stijging van 2,8% ten opzichte van een kwartaal eerder, maar tegelijkertijd een daling van 9,9% ten opzichte van het jaar daarvoor. De mediane verkoopprijs van een bestaande koopwoning in Amsterdam komt uit op een bedrag van € 527.000 (MVA, Q2 2023). De afkoeling is ook terug te zien in het percentage waarmee men overbiedt. Ten opzichte van een jaar eerder is het overbiedingspercentage afgenomen met ruim 11%. 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. In het 3e kwartaal van 2023 is een kleine stijging te zien in de prijs van bestaande koopwoningen ten opzichte van het 2e kwartaal van 2023.

Onderstaande grafiek laat de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen in Amsterdam en Nederland zien.

**Grafiek (5): Prijsindex bestaande koopwoningen CBS Nederland en Amsterdam 2015=100**



**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	Q2 2022	Q2 2023	Ontwikkeling in %
Centrum	€ 9.098	€ 8.683	-4,6%
West	€ 8.971	€ 8.098	-9,7%
Nieuw West	€ 5.636	€ 5.054	-10,3%
Zuid	€ 9.290	€ 8.184	-11,9%
Zuidoost	€ 4.666	€ 4.163	-10,8%
Oost	€ 8.100	€ 7.334	-9,5%
Noord	€ 6.262	€ 5.484	-12,4%

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.

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.

De dalende koopprijzen van bestaande koopwoningen werkten ook gedeeltelijk door in de koopprijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. De kwartaal-op-kwartaal koopprijsmutatie consolideerde in het derde kwartaal van 2022 (0,0%) en pakte in het vierde kwartaal van 2022 negatief uit (respectievelijk (-3,2%).

De terugval van de woningbouwproductie in de koopsector hield ook in het vierde kwartaal van 2022 (de meest recente informatie) aan. Het aanbod en de verkoop van nieuwbouwkoopwoningen zit al ruim tweeënhalf jaar in een neerwaartse spiraal. Het aantal verkopen bedroeg op landelijk niveau in het vierde kwartaal van 2022 slechts ruim 5.300 woningen, duidelijk minder dan in eerdere jaren. Nieuwbouwkoopwoningen vormen de start van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad: minder transacties op de nieuwbouwmarkt resulteert met enige vertraging ook in minder dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen. In paragraaf 5.4 wordt specifiek ingegaan op de Amsterdamse nieuwbouwproductie.

De ongunstige (mondiale) economische omstandigheden en de fors opgelopen inflatie in Nederland hebben het algemene consumentenvertrouwen flink geraakt in de tweede helft van 2021 en gedurende het jaar 2022. Het consumentenvertrouwen zakte in het vierde kwartaal van 2022 tot het laagste niveau (-52) uit de afgelopen veertig jaar. In de eerste helft van 2023 is echter een duidelijk herstel van het vertrouwen waar te nemen, dat toegeschreven kan worden aan het inmiddels weer lagere inflatieniveau, een meer stabiele economische groei en de te verwachten inkomensstijgingen. Het consumentenvertrouwen nam weer toe tot -38. Meer vertrouwen in de economie zal een stimulans betekenen voor de vraag naar koopwoningen.

### **5.3 Ontwikkelingen huurwoningmarkt**

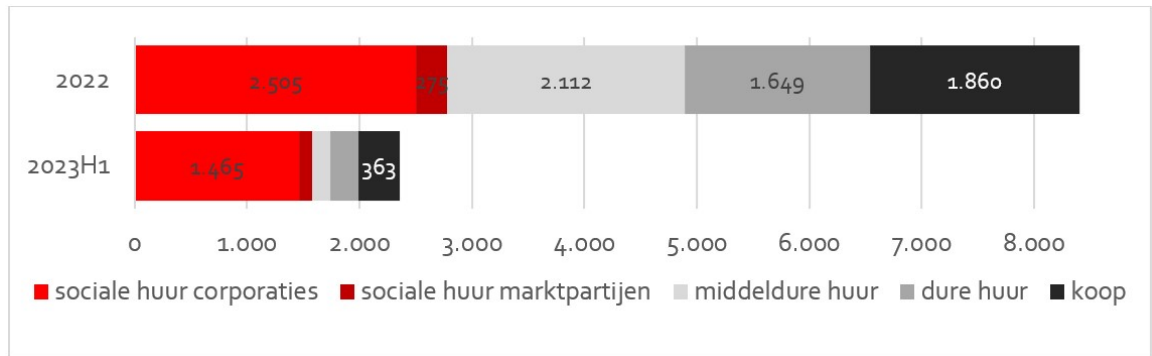
De huurprijsontwikkeling op de vrije sector huurwoningmarkt laat een stijgende trend zien. Dit wordt met name toegeschreven aan het feit dat er steeds minder aanbod van vrije sector huurwoningen is ten opzichte van de vraag. De oorzaken voor deze ontwikkeling zijn divers en hebben onder andere te maken met onzekerheid over regulering, zoals belastingmaatregelen en het wetsvoorstel Wet betaalbare huur. Van de woningen in verhuur in Amsterdam is de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> gestegen naar meer dan € 26 per m<sup>2</sup> GO per maand (Pararius 2023). In alle stadsdelen is er sprake van een stijging waarbij de stijging in stadsdeel Noord opvalt. Wat verder opvalt is dat de huurprijzen in de stadsdelen binnen de ring steeds minder verschillen ten opzichte van stadsdelen buiten de ring, alhoewel het verschil nog steeds zichtbaar is. Ook is een verschil te zien in prijsniveau en afzetbaarheid tussen huurwoningen direct uit de nieuwbouw en de gestoffeerde dan wel gemeubileerde woningen.

Ondanks de stijgende huurprijzen lijkt de investeringsmarkt voor huurwoningen minder gunstig. Het investeringsvolume in residentieel vastgoed is sterk afgenomen ten opzichte van de voorgaande jaren. (CBRE, 2023) Het investeringsvolume in beleggingswoningen, zoals middeldure en dure huurwoningen, is historisch laag. Dit wordt toegeschreven aan een afnemende haalbaarheid van dergelijke projecten als gevolg van een opgelopen rente, stijgende bouwkosten en onzekere landelijke regelgeving. Investeren in residentieel vastgoed verliest daardoor zijn aantrekkelijkheid. De noodzaak voor zekerheid omtrent regelgeving wordt vaak als belangrijk aangegeven om het investeringsklimaat te verbeteren. (Cushman & Wakefield, 2023)

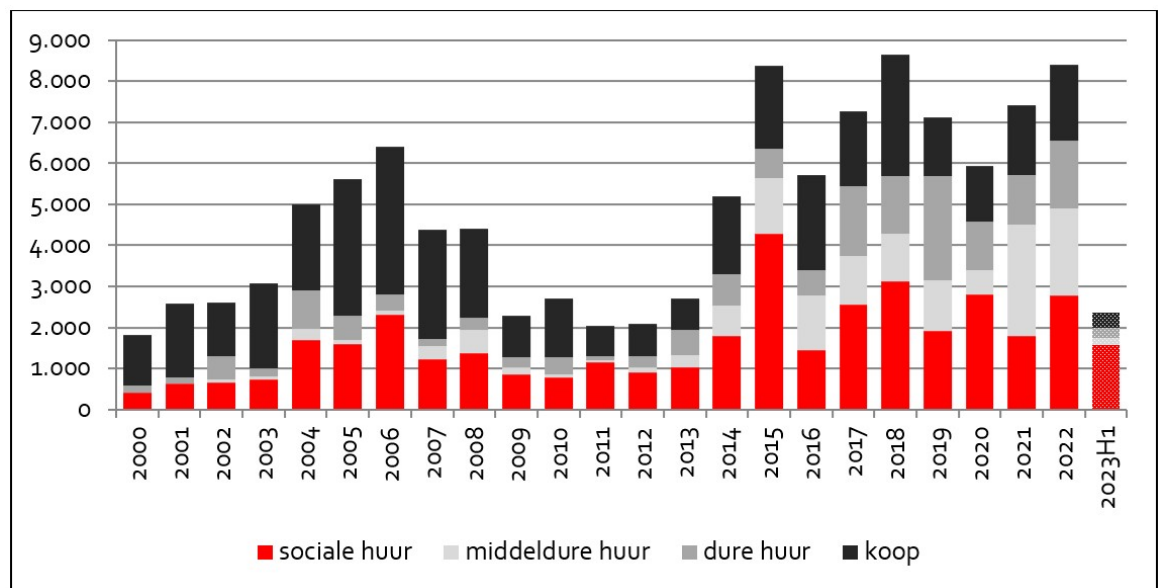
### **5.4 Nieuwbouwproductie**

In 2022 zijn 8.401 zelfstandige permanente woningen in aanbouw genomen, waarvan 4.892 woningen in betaalbare huursector (2.780 sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens en 2.112 middeldure huurwoningen met een huur tussen de € 763,47 en € 1.068,83 per maand). In 2023 is een sterke terugval te zien (cijfers tot en met het tweede kwartaal 2023). Halverwege het jaar zijn slechts 2.355 woningen in aanbouw genomen waarvan 1465 sociale huurwoningen (met een huur onder de liberalisatiegrens) en 166 middeldure huurwoningen.

**Grafiek (6a): Nieuwbouwproductie Amsterdam 2022 en eerste helft 2023 (Bron: Gemeente Amsterdam)**



**Grafiek (6b): Nieuwbouwproductie A'dam 2000 – 2023 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). Dit beleid is in 2020 herijkt. 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 2023 bedroeg de maximale huur € 1.175,72 (afgerond € 1.176) en de gemiddelde kale huur € 1.029,22 (€ 1.029). De nieuwe bedragen met het prijspeil 2024 zijn op het moment van de totstandkoming van deze nota nog niet bekend en komen naar verwachting in januari 2024 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.

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

- In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachttuitgifte 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 erfpachttuitgifte 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 erfpachttuitgifte 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.
- Erfpachtvoorwaarden en Algemene Bepalingen (AB) zijn bij een nieuwe grondtuitgifte ten behoeve van middeldure huur voor marktpartijen en corporaties identiek. Dat betekent voor middeldure huur voor alle partijen de AB 2016 van toepassing zijn.

Voor 25-jaars middeldure huur voor meergezinswoningen geldt dat de grondwaarde periodiek genormeerd residueel wordt berekend. Periodiek actualiseren is noodzakelijk om prijsontwikkelingen ten aanzien van de stichtingskosten en vastgoedopbrengsten te kunnen verwerken in de grondprijsberekening. Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen woningmarktgebieden, de gemiddelde woninggrootte en andere projectkenmerken, omdat dit van invloed is op de exploitatie.

### 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 2023 bedroeg de maximale huur € 1.175,72 (afgerond € 1.176) en de gemiddelde kale aanvangshuur € 1029,22 (€ 1.029). De nieuwe bedragen met het prijspeil 2024 zijn op het moment van de totstandkoming van deze nota nog niet bekend en komen naar verwachting in januari 2024 beschikbaar.
- De maandhuren mogen jaarlijks met maximaal 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 Koopwoningen

#### *Sociale koop*

In het Woningbouwplan 2022-2028 is vastgesteld dat in het kader van de 40-40-20-regeling, binnen de 40% middensegment, ook sociale koopwoningen gerealiseerd kunnen worden. In het woningbouwplan staat: "Binnen de categorie '40% middensegment' ligt de focus op nieuwbouw van middeldure huurwoningen, met een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar. Er is ruimte voor sociale koop, tot maximaal 25% van het middensegmentprogramma." Een sociale koopwoning is een koopwoning met een eerste verkoopprijs van maximaal € 390.000 VON (inclusief notariskosten, kadastrale kosten en afkoop erfpacht, prijspeil 2023). Deze grens sluit aan op de betaalbaarheidsgrens die het Rijk voor koopwoningen hanteert.

De maximale eerste verkoopprijs wordt vastgelegd in de erfpachtaanbieding. Het beleid voor sociale koopwoningen stelt geen eisen aan woninggrootte. Daarnaast geldt het uitgangspunt dat deze marktconform wordt gerealiseerd.

*Verhuurverbod van alle koopwoningen*



Voor nieuwbouw koopwoningen en transformaties vanaf 8 juli 2020 geldt een verhuurverbod volgens de Beleidsregels 'Nieuwbouwkoopwoningen voor eigenaar-bewoners'. Hierin is een algemeen verbod op verhuur vastgelegd (ook wel bekend als de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw koopwoningen). Het verhuurverbod is van toepassing op grond die in erfpacht wordt uitgegeven en bij transformaties. Een geheel verbod op verhuur wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden en geldt voor onbepaalde tijd. Het verhuurverbod geldt vanaf 8 juli 2020 voor alle nieuwe ruimtelijke projecten die de gemeente Amsterdam in de markt zet en waarbij koopwoningen worden gerealiseerd.

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, het Uitvoeringsbesluit 2020 voor Erfpacht voor Woningcorporaties (of afspraken en/of besluiten die daarvoor in de plaats komen) 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 en het Uitvoeringsbesluit 2020 voor Erfpacht voor Woningcorporaties (of afspraken en/of besluiten die daarvoor in de plaats komen)<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 grondprijsberekening 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>

Voor particulier sociale huur voor meergezinswoningen geldt<sup>13</sup> dat periodiek de grondwaarde genormeerd residueel wordt berekend. Bij het opstellen van deze grondwaardeberekening wordt rekening gehouden met de gemiddelde woninggrootte, het aantal bouwlagen en het woningmarktgebied

#### **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 grondprijsberekening rekening wordt gehouden. Wanneer er vroegtijdig wordt uitgepand, dient hiervoor te worden bijbetaald.

11) Afspraken geldend voor de periode 2020 – 2023 en gesloten tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels en de gemeente Amsterdam. Afspraken voor de periode 2024-2027 zijn nog niet definitief en worden nog bekend gemaakt.

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.

13) Post Memori

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

### 5.6 Wooncoöperaties

Een wooncoöperatie is een vereniging waarbij de bewoners directe invloed hebben op de exploitatie en het beheer van de woningen. De wooncoöperatie wordt erfpachter en is dus eigenaar van het onroerend goed. Het betreft eeuwigdurende middeldure huur of sociale huurwoningen. De woningen kunnen niet worden verkocht en zijn daarmee blijvend beschikbaar in het midden- en/of sociale segment. Vrijkomende woningen zijn alleen beschikbaar voor specifieke inkomensgroepen. Een wooncoöperatie heeft niet als het doel het maken van winst en eventuele overschotten op de jaarrekening of vermogen mogen niet worden uitgekeerd aan de individuele leden. Voor wooncoöperaties geldt een aangepaste grondwaarde die is gebaseerd op de beperking van de huurstijging en het verbod op splitsen en verhandelen van het erfpachtrecht. Daarnaast stelt de gemeente eisen aan de statuten om te borgen dat de (toekomstige) leden van de wooncoöperatie behoren tot de doelgroep waarvoor de wooncoöperatie is opgericht. De grondprijs voor deze woningen wordt in beginsel genormeerd residueel bepaald, met inachtneming van de minimale grondprijs als genoemd in paragraaf 5.7.3. Als de erfpachter een belegger of corporatie is, is sprake van een beheercoöperatie. Deze maakt met de bewoners/huurders afspraken over het beheer – dan gelden de reguliere grondwaarden (afhankelijk van bestemming en uitpondtermijn).

### 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 transactieprizen. *Dit geldt voor zowel sociale koopwoningen als voor (reguliere) koopwoningen.* 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	€ 7.375	€ 9.025	€ 3.762	€ 3.977	€ 3.000	€ 3.600	€ 4.150
Nieuw-west	€ 4.500	€ 6.925	€ 3.375	€ 4.157	€ 950	€ 1.625	€ 2.650
Noord	€ 4.375	€ 8.900	€ 3.455	€ 4.326	€ 700	€ 2.150	€ 4.100
Oost	€ 4.950	€ 8.475	€ 3.441	€ 4.844	€ 1.200	€ 2.325	€ 4.100
West	€ 4.050	€ 8.250	€ 3.321	€ 4.623	€ 600	€ 2.350	€ 3.700
Zuid	€ 6.125	€ 9.350	€ 3.588	€ 4.785	€ 2.000	€ 3.525	€ 4.400
Zuidoost	€ 3.950	€ 6.050	€ 3.307	€ 3.723	€ 500	€ 900	€ 2.050

*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 eeuwig afgekochte erfpacht, meergezinswoningen en 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 (\*\*\*)**

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	€ 7.375	€ 9.025	€ 3.762	€ 3.977	€ 3.000	€ 3.600	€ 4.150
Nieuw-west	€ 4.500	€ 6.925	€ 3.375	€ 4.157	€ 950	€ 1.625	€ 2.650
Noord	€ 4.375	€ 8.900	€ 3.455	€ 4.326	€ 700	€ 2.150	€ 4.100
Oost	€ 4.950	€ 8.475	€ 3.441	€ 4.844	€ 1.200	€ 2.325	€ 4.100
West	€ 4.050	€ 8.250	€ 3.321	€ 4.623	€ 600	€ 2.350	€ 3.700
Zuid	€ 6.125	€ 9.350	€ 3.588	€ 4.785	€ 2.000	€ 3.525	€ 4.400
Zuidoost	€ 3.950	€ 6.050	€ 3.307	€ 3.723	€ 500	€ 900	€ 2.050

### 5.7.1 Nieuwe uitgaven onder de Algemene Bepalingen 1998

De afkoopsommen en geldende tijdvakken voor corporatiewoningen zijn gebaseerd op de Samenwerkingsafspraken (2020-2023) en worden jaarlijks vastgesteld in een apart besluit (voor 2024 publicatie Gemeentebblad, d.d. 22 september 2023, nummer 405782. De Samenwerkingsafspraken 2024-2027 worden naar verwachting begin 2024 vastgesteld en gepubliceerd in het gemeentebblad en zullen dan vigerend zijn. Erfpachtgrondprijzen vrije sector huur, middeldure huur en particuliere sociale huur

### 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 tussen de beleggingswaarde en 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). De analyse voor de verhouding van de beleggingswaarde huurwoning met een VON-waarde wordt periodiek bijgewerkt. Bij woonsegmenten met meer erfpachtrechtelijke beperkingen, zoals middeldure huur en particulier sociale huur, geldt dat de erfpachtrechtelijke 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 erfpachtrechtelijke beperkingen zoals middeldure huur en sociale huur. De keuze om minder oppervlaktecategorieën voor marktwoningen 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 markthuurling binnen de verhuurperiode wordt verkocht, dan is er 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.

### 5.7.2 Minimale erfpachtgrondprijs woningbouw

De minimale erfpachtgrondprijs voor woningbouw is € 251 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 in toenemende mate een ontmoetingsplek waar wordt samengewerkt en ruimte is voor ontspanning.
- Met de opkomst van hybride werken blijft behoefte aan fysiek kantoor bestaan.
- Door toenemende behoefte aan kleine metrages en hybride werken neemt de vraag naar flex kantoren toe.
- De toekomstperspectieven van de duurzame toekomstbestendige kantoren zijn rooskleurig, vooral in de grote steden op gemengde locaties met voorzieningen en goede bereikbaarheid. De markt beweegt steeds meer naar kwaliteit, flexibiliteit, bereikbaarheid en duurzaamheid.
- Er is een grotere impuls tot verduurzaming door de sterk gestegen energieprijzen voortkomend uit de schaarste en onzekere geopolitieke ontwikkelingen.

- De polarisatie tussen goede en minder goede kantoren(locaties) neemt verder toe. De vraag naar kantoren focust zich op goed bereikbare multimodale 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.
- Aantrekkingskracht van de regio Amsterdam zal voor een blijvende vraag naar kantoorruimte zorgen.

#### **Amsterdamse kantorenmarkt**

Amsterdam heeft een bovengemiddelde 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 kantooromgevingen met veel voorzieningen en goede ov-bereikbaarheid, het toevoegen van nieuwe moderne kantoren en het verbeteren van de bestaande voorraad. Kwaliteit, flexibiliteit, bereikbaarheid en duurzaamheid zijn bij de keuze van het type kantoor belangrijke aspecten.

In Zuidas, Amstelstation e.o., 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.

In het laatste kwartaal van 2022 bedroeg de kantorenvorraad in Amsterdam meer dan 6 miljoen m<sup>2</sup>. Medio 2023 bedroeg de leegstand 430.000 m<sup>2</sup> (7,1%), een lichte stijging ten opzichte van eind 2022. Toen was de leegstand 412.000 m<sup>2</sup> (6,8%). Absoluut zit het grootste deel van de leegstand in de verouderde gebouwen die tevens een slechte bereikbaarheid hebben. De verwachting is dat de gemiddelde stedelijke leegstand eind 2024 zich tussen de 9% en 10% bevindt. En toch lijkt er weinig reden tot zorg, omdat de voorraad en leegstand in gezonde verhouding staan tot de economische groei van de regio Amsterdam (CBRE, 2023).

In het eerste kwartaal van 2023 heeft 50% van de in totaal 165.000 m<sup>2</sup> opgenomen kantoorometers plaatsgevonden in de Randstad, met Amsterdam als koploper met 51.000 m<sup>2</sup>. Amsterdam is daarmee goed voor ruim een derde van de Nederlandse transactiedynamiek. Met name locaties op de Zuidas en Amsterdam Centrum zijn populair, terwijl de transactiedynamiek in Zuidoost en Sloterdijk achterblijft (C&W, 2023). Opvallend bij de opname is het groeiende aandeel van het kleine segment. In 2022 was het aandeel transacties met kantoren < 500 m<sup>2</sup> 10,4%, in 2020 was dit slechts 7,7%.

Er is weinig kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte beschikbaar en de ruimte in deze categorie die wel beschikbaar is wordt snel opgenomen voor een hoge prijs. De grootste tot stand gekomen transactie betreft het nieuwe onderkomen van Philips op de Zuidas, dat in 2025 in gebruik wordt genomen. Met deze transactie is 17.000 m<sup>2</sup> gemoeid en draagt daarmee in belangrijke mate mee aan de hoge Amsterdamse opname. DAS Rechtsbijstand had met een opname van 7.000 m<sup>2</sup> in het nieuwe B Vital offices in Zuidoost eveneens een groot aandeel in de opname.

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 als het object voldoet aan de hedendaagse eisen en kwaliteiten. De hoogste huren worden op de Zuidas, Oud Zuid, Centrum, het gebied rondom Amstelstation en de IJ-oeveren gehaald. Aanvangsrendementen lopen in de hele regel op, wat een negatief effect heeft op beleggingswaarden. Met name de stijgende rente speelt hierin een belangrijke rol. Als het aantrekken van vreemd vermogen duurder wordt leidt dit in de breedte tot een verminderde beleggingsactiviteit enerzijds en oplopende rendementen anderzijds, omdat stijgende rentes verdisconteerd zijn in het beleggingsrendement.

#### **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. Huurprijzen zijn over het algemeen gestegen, echter een stijging van het aanvangsrendement leidt over het algemeen tot lagere marktwaarden in de hele stad. Op toplocaties is de daling het minst groot, terwijl op mindere, secundaire locaties de marktwaarde het hardst daalt.

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

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

Gebied	Erfpachtgrondprijs per m <sup>2</sup> bvo*, excl. btw Ondergrens Bovengrens
Zuidas	€ 3.500 € 5.000
Amstel III	€ 500 € 1.000
ArenAPoort West, Entree	€ 600 € 1.500
MBP-Zuidoost	€ 350 € 750
Science Park	€ 400 € 1.250
Amstelstation e.o.	€ 1.500 € 2.250
Sloterdijk Centrum	€ 450 € 900

*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

Het voorgaande jaar werd al gesteld dat de bedrijfsruimtemarkt geen gezonde markt meer is en dit effect is in 2023 verder versterkt. De grote vraag naar bedrijfsruimte houdt aan, met name op logistieke hotspots, en het aanbod van geschikte bedrijfsruimte slinkt. Nieuwe ruimte wordt snel opgenomen en van de markt gehaald. Het aantal transacties voor bedrijfsruimte en logistiek vastgoed is in Nederland in het eerste kwartaal van 2023 met 17% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal 2022. Het opnamevolume daalde in dezelfde periode met 28% (NVM, 2023).

Hieronder de belangrijke ontwikkelingen op een rij:

- Er is een groeiende vraag naar geschikte bedrijfsruimte in bijna alle lagen van de bedrijfsruimtemarkt.
- Bedrijven halen productie dichtbij huis, waar productie eerder naar het buitenland verplaatst werd.
- 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 koopprijzen harder dan huurprijzen.
- De prijsstijgingen zijn het grootst in de stedelijke gebieden.
- Alhoewel de rente stijgt 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. Er bestaat daarnaast een groot tekort aan nieuwbouwlocaties als gevolg van politieke keuzes. Ook is er in gemengde gebiedsontwikkelingen nauwelijks plek voor bedrijfsruimte.
- 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 en daardoor stagnerende handel en het tekort aan mankracht in de bouw.

### Amsterdamse bedrijfsruimtemarkt

Amsterdam kampt al jaren met een krappe bedrijfsruimtemarkt. In de stad is een groot tekort aan geschikte bedrijfsruimte en bovendien worden veel bedrijventerreinen getransformeerd, waardoor de markt nog verder verkrapt. Vooral bedrijfsruimte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> is erg schaars. Ook worden er geen nieuwe gebieden aangewezen voor nieuwe bedrijventerreinen. Uitbreiding van het bestaande aanbod is derhalve moeilijk. Niet alleen in Amsterdam maar ook in de omliggende gemeenten is het geschikte



aanbod laag, waardoor bedrijven in Amsterdam weinig keuzemogelijkheden hebben als ze willen uitbreiden of moeten verhuizen door transformatie.

Uit de meest recente cijfers blijkt dat het Amsterdamse aanbod in 2022 licht is gestegen t.o.v. het aanbod in 2021. 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. Daarnaast werd de opname in 2021 gedomineerd door één megatransactie van Amsterdam Logistic Cityhub. De rest van de opname bestond vooruit uit metrages < 1.000 m<sup>2</sup> (Sprekende Cijfers Bedrijfsruimten 2023).

Aanbod dec 2021	180.800	Opname 2021	283.600
Aanbod dec 2022	189.900	Opname 2022	93.600

De bedrijfsruimtemarkt wordt gekenmerkt door schaarste. Vanuit de markt zijn er 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 € 125 per m<sup>2</sup> en er zijn nauwelijks aanbodprijzen voor koopobjecten te zien onder de € 2.000 per 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 Poort-Noord en Zuid (voorheen Sloterdijk III) en Sloterdijk IV (De Heining) 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 niet zullen dalen en op de goede bedrijfslocaties juist zullen stijgen, ook al nemen de stichtingskosten verder toe. De Amsterdamse bedrijfsruimtemarkt blijft goed liggen, onder meer door zijn unieke geografische ligging nabij de haven, Schiphol en te midden van een groot snelwegen- en spoorwegennet. 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*, excl. btw	
	Ondergrens	Bovengrens
Sloterdijk Poort-Noord en Zuid (voorheen Sloterdijk III)	€ 450	€ 600
Sloterdijk IV (De Heining)	€ 350	€ 450
Zeeburgereiland	€ 450	€ 575
Businesspark Amsterdam Osdorp	€ 500	€ 650

*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*

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. Labo-

ratoria 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

### **6.4 Minimale erfpachtgrondprijs kantoren en bedrijfsruimte**

De minimale erfpachtgrondprijs voor kantoren, laboratoria en bedrijfsruimte bedraagt € 221 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw.

## **7 Detailhandel en horeca**

### **7.1 Marktonwikkelingen detailhandel**

De Nederlandse detailhandel ondergaat moeilijke tijden. Het aantal fysieke winkels neemt al jaren af. Begin dit jaar stond de teller volgens het CBS op iets meer dan 82.000, zo'n 1.600 minder dan een jaar eerder. Zo zorgt e-commerce voor een blijvend dalende vraag naar winkelruimte en zijn de risico's voor bestaande winkeliers als gevolg van oplopende kosten en onzekerheden hoog. Voor het eerst zijn meer webwinkels dan fysieke verkooppunten geteld.

Sinds medio 2022 hebben winkeliers te maken met sterk opgelopen kosten als gevolg van stijgende energieprijzen, hogere inkooprijzen, hogere huren en hogere lonen. Ook zorgt een dalende koopkracht voor een prijsbewustere consument. Al deze ontwikkelingen hebben gezorgd voor een nieuw evenwicht op de markt. Er wordt vaker gekozen voor contractverlengingen op goede locaties en winkels op de mindere locaties worden afgestoten. De periode na het einde van de coronapandemie, is door retailers gebruikt om de bedrijfsvoering te verbeteren door onder andere het samenvoegen van meerdere filialen in een grotere vestiging en het verplaatsen van winkels naar locaties met hoge aantallen passanten. Zo geven zij bijvoorbeeld de voorkeur aan één grotere unit op het beste stuk van de winkelstraat in plaats van meerdere (kleinere) filialen verspreid over een groter gebied. Deze selectieve vraagdruk op de "goede" locaties in combinatie met op grote schaal transformeren van lege winkelpanden op minder aantrekkelijke locaties naar andere functies heeft geleid tot een relatief stabiel winkelhuur- en marktwaardeniveau in Amsterdam.

De Nederlandse e-commercemarkt blijft groeien. Na de coronapieak in 2020 en 2021 en de daaropvolgende correctie wordt weer meer online gekocht. Eind 2022 is 18,2% van alle bestedingen via online kanalen gegaan ten opzichte van 15% van voor de coronapandemie. Het aandeel e-commerce ligt daarmee in lijn met de voorspelling dat in 2023 ongeveer 30% van de bestedingen uit e-commerce bestedingen zal bestaan (Vastgoedmarkt, CBRE, 2023). Dit fenomeen is op dit moment een van de belangrijkste bedreigingen voor de fysieke winkelmarkt. Consumenten worden in onzekere tijden prijsbewuster. Consumenten kiezen in toenemende mate voor het laagsegment of hoogsegment. Dit leidt ertoe dat het middensegment onder druk staat. Ook 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 detailhandel heeft door de coronacrisis in een stroomversnelling te maken gekregen met een harde marktcorrectie als het gaat om winkeluren en daarmee beleggingswaarden. Deze correctie heeft voor een nieuwe balans op de markt gezorgd. Het aantal verkooppunten en vierkante meters winkelloppervlak neemt af en de nieuwe vraag- en aanbodverhouding heeft voor de meeste gebieden geleid tot een stijging van de markthuurlen. Sinds het uitbreken van de coronapandemie is een op de tien kledingwinkels verdwenen, blijkt uit een analyse van ABN Amro en databureau Locatus. Vooral schoenenwinkels en zaken die dames- en kinderkleding verkopen, zijn gestopt. De grootste daling was in 2020 en 2021, toen winkels diverse keren door lockdowns gedwongen de deuren moesten sluiten. Het aantal verkooppunten zal verder afnemen maar sterke, compacte winkelgebieden zullen overblijven. Door de afnemende vraag naar winkelmeters worden op de 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).

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 omzetzijging 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 weer dat de landelijke winkelleegstand 7,1% van het aantal winkels bedraagt. Amsterdam zit met 5,3% leegstand (zijnde 301 verkooppunten) onder het landelijke gemiddelde. Op stadsdeelniveau is te zien dat in bijna alle delen van de stad de leegstand terugloopt. Achter het gemiddelde leegstandpercentage van 5,3% zijn er grote verschillen tussen type winkelcentra en -branches. Met name in stadsdeel Centrum is de afname van de leegstand fors: 9,5% van de voorraad in 2021, zijnde 27.543 m<sup>2</sup> versus 5,5% van de voorraad in 2022, zijnde 15.445 m<sup>2</sup> (Barometer Winkelleegstand Amsterdam, 2022).

Amsterdam heeft de sterkste clustering van winkelruimte in Nederland. De Amsterdamse winkelvoorraad is in de afgelopen 10 jaar gegroeid en omvatte in november 2022 ruim 1,1 miljoen m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo). Sinds 2011 is het aantal in gebruik zijnde winkelvestigingen gedaald van 6.089 tot 5.353 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 lopen sterk uiteen, 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 en de oplopende rente blijven de aanvangsrendementen onder druk staan. In de populairste winkelstraten is de bodem van het aanvangsrendement in 2022 bereikt en loopt nu op, wat een negatief effect heeft op de grondprijzen. De aanvangsrendementen op secundaire winkellocaties lopen tevens op. 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	€ 1.250
Buurtcentrum	€ 500	€ 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 horecasector heeft het zwaar gehad in de coronaperiode, maar herstelt momenteel goed. Sinds het einde van de coronalockdowns boekt de sector stijgende omzetten. In het eerste kwartaal van 2023 is 2,3% meer omgezet dan het kwartaal ervoor. Het volume daalde in dezelfde periode echter met 0,3% (CBS, 2023). Eet- en drinkgelegenheden hebben in de genoemde periode 1,9% meer omzet geboekt, kantines en catering 2,9% meer en restaurants 1,7% meer. Cafés noteerden als enige branche een omzetzijging (-1,4%).

Voor de hele horecasector geldt dat in het eerste kwartaal van 2023 de omzet 37,8% hoger uitviel dan in het eerste kwartaal van 2022. De forse groei komt mede doordat tot 25 januari 2022 een harde lock-

down als gevolg van de coronapandemie gold. Ook daarna was de horeca nog beperkt toegankelijk als gevolg van overheidsmaatregelen.

Voorgaande cijfers 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 € 221 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw.

### **8 Hotels**

#### **8.1 Marktontwikkelingen hotels**

Na eerder hard te zijn geraakt gedurende de coronapandemie, gaat het momenteel erg goed met de hotels in Amsterdam. De verwachtingen voor 2024 in Amsterdam zijn dan ook positief. Zo stelt bijvoorbeeld Horwath dat de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer (RevPar) en ADR (Average Daily Rate) in het begin van 2023 boven het niveau van voor corona zaten en verder aan het stijgen zijn. Ook Statista Research Department (2023) stelt dat de kamerprijzen 48 tot 57% omhoog zijn gegaan na het opheffen van de reisbeperkingen. Amsterdam wordt momenteel bezocht door meer toeristen dan ooit.

Naast reguliere hotels ontstaan ook nieuwe hotelconcepten, zoals de 'glostels' (combinatie van glamorous en hostel), maar ook 'stay & remote working'.

Het aantal toeristen in Amsterdam is sterk groeiende, evenals de vraag naar overnachtingen. Daar staat een geringe groei van het aanbod binnen de grenzen van Amsterdam tegenover (o.a. vanwege Airbnb beperkingen en hotelstop). De hotelmarkt is stevig, stabiel en sterker dan inflatie (Horwath).

Dit neemt niet weg dat het algemene beleggingssentiment verslechterd is vanwege de oplopende rente. De verwachting is dat de piek van het belangrijkste rentetarief van de ECB in het derde kwartaal van 2023 wordt bereikt. Dit maakt de financierbaarheid van o.a. hotels complexer.

Een aantal factoren die een ongunstig effect kunnen hebben op de hotels in Amsterdam zijn:

- De verplichte krimp van Schiphol en de (forse) verhogingen van de toeristenbelasting.
- De onzekerheid over de ontwikkeling van de markt voor internationale congressen.
- De krappe arbeidsmarkt en de ontwikkelingen op de energiemarkt kunnen hun weerslag kunnen hebben op de hotels in Amsterdam.

Alles overwegende beoordelen wij de vooruitzichten voor de hotels in Amsterdam als gunstig.

#### **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 momenteel in de bandbreedte tussen circa €900 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 2024 is de verwachting dat een stijging van de bezettingsgraad in combinatie met hogere kamerprijzen leiden tot een stijging van de omzet ten opzichte van voorgaande jaren. De grondprijzen zullen echter op een vergelijkbaar/licht hoger niveau liggen vanwege de toegenomen stichtingskosten. 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 erfpachtgrondprijzen hotels**

De minimale erfpachtgrondprijs voor hotels is € 221 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw.

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

### **9.1 Markontwikkelingen**

De vrijetijdsindustrie heeft logischerwijs een groei doorgemaakt sinds het wegvallen van de coronamaatregelen. Beleving en belevingseconomie worden hierbij steeds belangrijker voor de consument. De afgelopen jaren heeft de consument te maken gehad met diverse crises die de mogelijkheden tot vrijetijdsbesteding enorm hebben beïnvloed. Men heeft nu in meerdere mate behoefte aan live ontmoetingen en de vrijetijdsindustrie is bij uitstek geschikt om op deze behoefte in te spelen. De verwachting is dat de komende jaren keuzes voor vrijetijdsactiviteiten vaker op basis van budget gemaakt worden. Vanwege de hoge inflatie zal de vraag naar 'gratis uitjes' toenemen, zoals wandelen en fietsen. Betaalde vrijetijdsbesteding lijkt derhalve steeds meer een luxeproduct te worden. De branche zal met slimme betaalbare arrangementen de consument moeten blijven verleiden. Net als in andere sectoren zal ook deze branche te maken hebben met onder meer personeelstekorten en stijgende energieprijzen.

Belangrijke trends en ontwikkelingen zijn:

- De groep 55-plussers met tijd en geld groeit.
- Budget-leisure is in opkomst als gevolg van hoge inflatie.
- Aandacht voor duurzaamheid en milieu als gevolg van hoge energiekosten, bijvoorbeeld bij zwembaden en sauna's kijken naar energiebesparende maatregelen.
- 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**

In het grondprijsbeleid 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 erfpachtgrondprijzen cultuur & ontspanning / recreatie en sport**

De minimale erfpachtgrondprijs voor cultuur & ontspanning, recreatie en sport is € 221 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw. Voor de bestemmingen in dit hoofdstuk waarop de erfpachtgrondprijs van € 221 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, hoeft 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. Voor inpandig gebouwde parkeerplaatsen wordt de grondwaarde genormeerd residueel bepaald. De invloed van en de vraag naar laadpalen is en wordt alleen nog maar meer bepalender bij het parkeren. Het zal kostenverhogend werken en daardoor ook indirect van invloed zijn op de erfpachtgrondprijs. Echter ook aan de opbrengstenkant kan een vorm van inkomsten gegenereerd worden in de vorm van levering van stroom.

De erfpachtgrondprijs van parkeren wordt marktconform en genormeerd residueel bepaald<sup>14</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 € 2.180 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, gasontvangststations, glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen voor distributie van energie, telefonie, internet en water;
3. overige bestemmingen zoals warmte-koudeopslag (WKO), reclamemasten, windmolens et cetera.

Binnen de gemeente Amsterdam werd in het verleden voor deze voorzieningen altijd de standaard vaste grondwaarde gehanteerd. Met de commercialisering van deze sector is dit een achterhaald uitgangspunt. Voor de meeste voorzieningen zoals genoemd onder categorie 1 is het uitgangspunt dat de grondwaarden residueel bepaald worden. Het beleid is gemaakt om ruimte te bieden voor residuele grondwaardebepaling in gevallen waar de marktwerking leidt tot commercieel winstgevendende business cases. In veel gevallen zal dit niet het geval zijn. De voorwaarden die voor de vaste lage grondwaarde (€ 221 per m<sup>2</sup> bvo) gelden zijn:

- een rendabele exploitatie is niet mogelijk vanwege de privaatrechtelijke beperkingen en,
- de erfpachter is een non-profit instelling die wordt gesubsidieerd door de overheid.

### **11.2 Ontwikkelingen sociaal-maatschappelijke sector**

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

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

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

### **11.3 Erfpachtgrondprijzen overige bestemmingen**

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

<sup>14</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 grondprijnsbeleid voor gebouwde stallingen voor fietsen. Uitgangspunt daarbij zal eveneens de genormeerd residuele benadering zijn.

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 winstgevend 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 € 221 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 € 221 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 lijnmanger kantoor houdt, behoren wel tot de nutsvoorzieningen waarvoor de vaste lage erfpachtgrondprijs van € 221 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw geldt.

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

WKO-installaties vormen géén onderdeel van de openbare energievoorziening (en worden dus niet geëxploiteerd door nutsbedrijven). Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve cv- of airco-installatie. WKO-installaties kunnen deel uitmaken van een erfpachtrecht of, wat doorgaans het geval is, worden ondergebracht in een opstalrecht dat door een derde wordt geëxploiteerd.

Een WKO-installatie vormt als het ware de vervanging van traditioneler installaties voor verwarming, verkoeling en tapwater. Dergelijke installaties nemen ruimte in beslag, waarvoor erfpacht verschuldigd

is. Omdat een WKO-installatie een collectieve voorziening vormt, moet een alternatieve grondslag voor de grondwaardebepaling worden vastgesteld, die zo veel mogelijk bij de traditionele uitgangspunten aansluit.

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

1. Bronnen: De gemeente kan niet instaan voor de geschiktheid van de ondergrond voor warmte-/koudebronnen van de gewenste capaciteit. Ook kan zij interferentie met andere WKO-installaties niet uitsluiten. Daarom is ervoor gekozen om alleen voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen een vaste grondwaarde per bron te hanteren. Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde bepaald.
2. Voor de opstelruimte wordt de grondwaarde bepaald op basis van de BVO's van de opstelruimte van de WKO-installatie en de grondwaarde per m<sup>2</sup> BVO van de bestemming(en)/ het gebruik waarvoor de WKO-installatie bestemd is:
  - 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:

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

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

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

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

Voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd van € 2.180 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 € 221 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak exclusief btw.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 12 december 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
- Markthuurloning (vrije sector of middeldure huur)
- Sociale huurwoning
  
- Soorten woon gebruiksvormen/functionies: Eengezinswoning
- Meergezinswoning
- Woonwerkwoning
- Dienst- of bedrijfswoning
- Wooncoöporatie
- Waterwoningen
- Woonboten

### ***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 prijspeil) 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 2024 moeten de nieuwe prijspeilen nog worden opgesteld. Zodra deze bekend zijn, zijn dat de actuele en vigerende kaders.

### ***Markthuurloning***

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

### ***Middeldure huurwoning***

Markthuurloning 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 2024 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 bouwmassa 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>15</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 bedrijfsoorten 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 bedrijfsoorten onder deze bestemming. In de erfpachtvoorwaarden moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Een hotel is een accommodatie die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd met slaapplekken voor logiesverstreking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke

---

<sup>15</sup>Deze lijst is niet uitputtend



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, reclameuitingen zijn aangebracht..

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

#### ***Sport***

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

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

#### **Warmte-koudeopslag**

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

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

#### **Windmolen**

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

#### **Begrippen**

**Afkoop(som)** – het door de erfpachter in één keer vooruitbetalen van alle toekomstige canonbedragen voor de looptijd van het erfpachtrecht voor de in de notariële akte vastgelegde bestemming en het in de notariële akte vastgelegde toegestane gebruik. De looptijd is bij voortdurende erfpacht gelijk aan de looptijd van het tijdvak (meestal vijftig jaar) en bij eeuwigdurende erfpacht gelijk aan de eeuwigheid.

**Canon** – de periodieke vergoeding die de erfpachter betaalt voor het gebruik van de grond en die, afhankelijk van de Algemene Bepalingen die van toepassing zijn, al dan niet periodiek (bijvoorbeeld jaarlijks) wordt aangepast aan de inflatie.

**Erfpacht** – een zakelijk recht dat de erfpachter het recht geeft op het gebruik van een onroerende zaak, die eigendom is van een ander, in dit geval de gemeente.

**Erfpachtgrondwaarde** – de waarde die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon, en is vastgesteld, waarbij rekening is gehouden met de in de erfpachtakte opgenomen beperkingen, bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn<sup>16</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 grondprijssystematiek** – methodiek waarbij de bestemming van het vastgoed maatgevend is voor de waarde van de grond.

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

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

**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.

<sup>16</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.

**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 aan de erfpachter kunnen worden opgelegd.

## **Artikel 2**

De tijdelijke crisismaatregel om grondprijfsafspraken eenmalig te herijken, waarvan de belangrijkste punten zijn:

- a. De maatregel is van toepassing op voor 1 januari 2024 afgesloten overeenkomsten voor transformatieprojecten, afgesloten (1-op-1) exclusiviteitsovereenkomsten en afgesloten overeenkomsten die voortvloeien uit een tender, mits de maatregel geen wezenlijke wijziging van een reeds gesloten tenderovereenkomst oplevert.
- b. De maatregel is van toepassing op overeenkomsten die afgesloten zijn en waarvan de erfpachtaanbieding nog niet geaccepteerd is.
- c. De herijking van de grondprijzen kan schriftelijk aangevraagd worden als er een goedgekeurd voorlopig ontwerp is (of een verder gevorderd ontwerp).
- d. De aanvraag voor herijking kan eenmalig gedaan worden vanaf 1 januari 2024 tot uiterlijk 1 januari 2025.
- e. De maatregel geldt voor de grondwaarden van alle bestemmingen, die genormeerd residueel bepaald zijn.
- f. De herijking houdt in dat de oorspronkelijke grondprijzen die ten grondslag lagen aan de overeenkomst, of die ten grondslag zouden liggen aan een nieuwe overeenkomst, worden herijkt door de genormeerde marktwaarde en stichtingskosten te actualiseren.
- g. Na herijking zal de laagste totale grondprijs (voor het gehele programma) worden gehanteerd: dit is de herijkte totale grondprijs of de oorspronkelijk overeengekomen totale grondprijs inclusief indexatie. Er kunnen geen oude en nieuwe grondprijzen worden gecombineerd.
- h. De afgesproken termijnen en houdbaarheidsdatum van de overeenkomst blijven na een herijking ongewijzigd mits de looptijd van de overeenkomst nog minimaal 9 maanden is.
- i. Indien het project een subsidie (zoals start bouwimpuls) toegekend heeft gekregen, dan zal hier in de herijking rekening mee gehouden worden.
- j. Indien aanspraak gemaakt kan worden op de regelingen Transformatie-impuls of Ambitiebonus dan blijft dit onverkort van kracht, ook na herijking van de grondprijzen.
- k. Bij de herijking van grondprijzen wordt aangesloten op de vigerende beleidsuitgangspunten, die af kunnen wijken van de beleidsregels die golden bij de oorspronkelijke grondprijzen.
- l. De directeur G&O kan besluiten van (een van) de regels af te wijken indien toepassing ervan tot uitzonderlijk onredelijke gevolgen leidt.

## **Artikel 3**

Het verlengen van de gematigde CPI-indexering op grondprijfsafspraken van maximaal 5 % per kalenderjaar tot 1 januari 2025.

## **Artikel 4**

Het verlengen van de Transformatie-impuls tot 1 januari 2025.

## **Artikel 5**

Het beleid grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtenrechten 2023 wordt ingetrokken.

## **Artikel 6**

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

## **Artikel 7**

Deze regeling wordt aangehaald als Beleidsregels grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2024.