

December 2006



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Programma
Afdeling Kaders & fondsen

Grondprijzenbrief 2007

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Sector Programma
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 5600

December 2006



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Inhoud

1 Inleiding	1
2 Bepalen van de grondprijs	2
2.1 Methoden voor grondprijsbepaling	2
2.2 Afwijken van vastgestelde grondprijzen	3
2.3 Algemene uitgangspunten	4
3 Context bij grondprijsbepaling	5
3.1 Economische ontwikkeling	5
3.2 Ontwikkeling van de stichtingskosten	5
4 Woningbouw	6
4.1 Marktontwikkelingen	6
4.2 Grondprijzen voor woningbouw in de marktsector	6
4.3 Grondprijzen voor sociale woningbouw	8
5 Kantoren	10
5.1 Marktontwikkelingen	10
5.2 Grondprijzen voor kantoren	11
6 Bedrijven	13
6.1 Marktontwikkelingen	13
6.2 Grondprijzen voor bedrijven	13
7 Haventerreinen	15
7.1 Marktontwikkelingen	15
7.2 Grondprijzen voor haventerreinen	16
8 Detailhandel en horeca	17
8.1 Marktontwikkelingen	17
8.2 Grondprijzen voor detailhandel en horeca	18
9 Leisure en recreatie	20
9.1 Marktontwikkelingen	20
9.2 Grondprijzen voor leisure en recreatie	20
10 Overige functies	22
10.1 Algemene beschrijving	22
10.2 Grondprijnsbeleid voor overige functies	22
11 Parkeren	23
11.1 Algemene beschrijving	23
11.2 Grondprijnsbeleid voor parkeren	23

1 Inleiding

De gemeente Amsterdam voert een actieve grondpolitiek om doelstellingen op het terrein van gebieds- en vastgoedontwikkeling te realiseren. Dit wil zeggen dat de gemeente de regie voert bij de (her)ontwikkeling van locaties. Een belangrijk instrument hierbij is het uitgeven van bouwrijpe grond. Enerzijds vormt dit een randvoorwaarde voor de huisvesting van activiteiten, anderzijds genereert dit een substantieel deel van de gemeentelijke inkomsten. Naast de uitgifte van grond hoort ook het beheer van de uitgegeven erfpachtrechten tot de gemeentelijke taken. Het bepalen van de grondprijs is voor beide taken van belang. De grondprijzen moeten de gewenste ontwikkeling mogelijk maken en tevens bijdragen aan een stabiele ontwikkeling van de vastgoedmarkt. Daarnaast is de hoogte van de grondprijzen bepalend voor de te genereren gemeentelijke opbrengsten in de plangebieden. Het vaststellen van de grondprijzen is een centraal stedelijke bevoegdheid en gebeurt jaarlijks door de gemeenteraad. Met een gemeentebreed gedragen grondprijnsbeleid wordt concurrentie tussen stadsdelen voorkomen en het verdienend vermogen van de stad in stand gehouden.

In de Grondprijzenbrief wordt een algemene beschrijving gegeven van de methoden van grondprijnsbepaling die in Amsterdam worden gehanteerd en van de manier waarop die grondprijzen worden berekend. Daarnaast wordt per bestemming de bandbreedte van de grondprijzen gegeven. Hierbij worden de belangrijkste marktontwikkelingen geschetst die van invloed zijn bij de bepaling van de grondprijzen.

Per 1 januari 2006 zijn de besluiten van 'De Grote Vereenvoudiging' (DGV) van kracht geworden. Het DGV proces had tot doel te komen tot vereenvoudiging van de gemeentelijke regels en procedures bij locatieontwikkeling, met speciale aandacht voor de functie woningbouw. Dit om meer tempo te maken in de woningbouwproductie. In dit kader is onder meer de werkwijze van de bouwvelopsystematiek vastgesteld. Deze werkwijze heeft zijn plek gekregen in de uitwerking van het grondprijnsbeleid voor 2006.

Het per functie op hoofdlijnen vastgestelde grondprijnsbeleid wordt uitgewerkt in de Handleiding Grondprijnsbepaling. Hierin worden de grondprijzen geconcretiseerd en de spelregels bij de toepassing ervan beschreven. Deze Handleiding is bedoeld voor gemeenteambtenaren die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling. In de Handleiding voor 2007 zal de beschrijving van de werkwijze voor de toepassing van de bouwvelopsystematiek verder worden aangevuld en aangepast aan de ervaringen die in het eerste jaar na vaststelling van de systematiek zijn opgedaan. Omdat in de Handleiding concrete grondprijnsniveaus voor de verschillende soorten vastgoed worden genoemd is deze niet openbaar. In de bijbehorende Bestemmingscatalogus (die wel openbaar is) wordt een omschrijving van de verschillende bestemmingen gegeven.

2 Bepalen van de grondprijs

2.1 Methoden voor grondprijsbepaling

Amsterdam voert een functionele grondprijspolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). Afhankelijk van de locatie en de functie zal de grondwaarde dan ook fluctueren. Bij de bepaling van de waarde van de grond wordt zoveel mogelijk uitgegaan van marktconforme grondprijzen. De grondprijzen voor de commerciële woon- en werkfuncties worden vastgesteld op basis van de residuele methode. Voor een aantal functies worden vaste (lage) grondprijzen gehanteerd die gelijk zijn in de gehele stad. Zoals in hoofdstuk 1 reeds gemeld is dit voortsnog ook het geval voor de functie sociale woningbouw. Naar verwachting zal eind 2006 een amendement op deze Grondprijzenbrief aan het bestuur worden voorgelegd inzake de grondprijzen voor sociale huurwoningen.

Genormeerd residuele methode

Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten van datzelfde vastgoedobject. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt berekend op basis van de markthuurlen en is daarnaast afhankelijk van het (bruto) aanvangsrendement dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project.

Amsterdam werkt met de genormeerde residuele methode. Hierbij wordt voorafgaand aan de realisatie van een project door de gemeente op basis van marktonderzoek een inschatting gemaakt van de marktconforme commerciële waarde. Vervolgens wordt dit verminderd met de genormeerde bouw- en bijkomende kosten, die gebaseerd zijn op een aantal referentieprojecten (de zogenaamde stichtingskostenreferenties). Voor projecten met (overwegend) woningbouw wordt daarbij de al genoemde bouwvelopsystematiek gehanteerd.

Bouwvelopsystematiek

Met ingang van 1 januari 2006 wordt bij de toepassing van het grondprijnsbeleid gewerkt met de bouwvelopsystematiek. In een bouwvelop worden de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden van een bouwproject vastgelegd. Hierbij gaat het om de ruimtelijke contour, het minimale programma, eventueel aangevuld met welstandscriteria. In de bouwvelop wordt indien mogelijk en gewenst flexibiliteit gecreëerd voor de ontwikkelaar met betrekking tot de omvang en exacte invulling van het programma. Om bij de voorbereiding van het investeringsbesluit te komen tot de grondprijs van een bouwvelop is het nodig om een zogenaamde vastgoedscan op te stellen. Deze moet inzichtelijk maken welke vastgoedinvullingen mogelijk zijn, gegeven het aangegeven stedenbouwkundig en programmatische kader en wat de bijbehorende grondprijs is¹.

¹ Het Ontwikkelingsbedrijf heeft een brochure over de vastgoedscan gemaakt, waarin de bedoeling en werkwijze inzichtelijk worden gemaakt.

Na vaststelling van het investeringsbesluit voor een locatie, inclusief de bijbehorende grondexploitatie, worden in principe één of meer bouwvelopovereenkomsten gesloten tussen gemeente en ontwikkelende partij(en) over de voorwaarden waaronder realisering van het vastgoed plaats zal vinden, inclusief de door de ontwikkelaar aan de gemeente te betalen grondprijs. Deze bouwvelopovereenkomst wordt gemaakt in een relatief vroeg stadium van het planvormingsproces. In zo'n overeenkomst wordt onder meer vastgelegd op welk moment de gemeente de grond zal overdragen aan de ontwikkelaar, die op dát moment dan ook voor de grond zal betalen. De totale grondprijs voor de bouwvelop komt tot stand op basis van de genormeerde residuele grondprijzen voor alle in de bouwvelop opgenomen commerciële functies en/of vaste grondprijzen voor alle sociaal-maatschappelijke functies. De overeengekomen grondprijs is vervolgens niet meer onderhandelbaar. De globaliteit van het planproduct laat nog mogelijkheden open voor optimalisering van programma en ontwerp en daarmee van opbrengsten, waarvoor geen extra grondprijs in rekening wordt gebracht. Deze mogelijkheid tot planoptimalisering maakt het voor marktpartijen aantrekkelijk om op een vroeg moment een bouwvelopovereenkomst af te sluiten. Hiermee krijgt de gemeente op een vroeger moment zekerheid over de grondopbrengsten. Bouwvelopovereenkomsten zijn in eerste instantie bedoeld voor projecten waarbij woningbouw de overhand heeft.

Het is overigens niet altijd mogelijk om bouwvelopovereenkomsten op een vroegtijdig moment af te sluiten. In zulke situaties zal geen bouwvelopovereenkomst kunnen worden afgesloten, maar zal worden overgegaan tot het doen van een voorlopige erfpachtaanbieding met ontbindende voorwaarden, waarbij het natuurlijk van groot belang is dat gemeente en ontwikkelaar 'hun rug recht houden' en tijdens de rit niet terug komen op de punten waarover overeenstemming is bereikt in de aanloop naar genoemde aanbieding.

Met de overstap naar de bouwvelopsystematiek is de oude risicodelingsregeling vervangen door een indexeringsregeling. Deze maakt het mogelijk om de grondprijzen te indexeren, terwijl tegelijkertijd de ontwikkelaar vrijgelaten wordt in zijn prijsstelling bij verkoop of verhuur van het commerciële vastgoed.

2.2 Afwijken van vastgestelde grondprijzen

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf is gemandateerd om namens het College erfpachtuitgiftebesluiten te nemen. Dit geldt ook voor uitgiften die afwijken van het vastgestelde grondprijnsbeleid. Hierbij worden de beginselen van het beleid niet uit het oog verloren. Afwijken van de genormeerde residuele grondprijs kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn als gevolg van door de gemeente gestelde kwaliteitseisen of locatiespecifieke omstandigheden die hogere stichtingskosten met zich meebrengen dan waarvan in de gehanteerde stichtingskostenreferenties wordt uitgegaan.

Indien de voorgestelde afwijking hiertoe aanleiding geeft, kan de directeur besluiten geen gebruik te maken van zijn mandaat en de besluitvorming door het College te laten geschieden. Het Ontwikkelingsbedrijf rapporteert over afwijkingen van het grondprijnsbeleid.

2.3 Algemene uitgangspunten

Bij het bepalen van de grondprijzen voor de diverse functies zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- de grond wordt in normale bouwrijpe toestand geleverd en kent geen bijzondere belemmeringen (bijvoorbeeld erfdienstbaarheden);
- de bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstige gebruik;
- de realisatie van het vastgoed is tegen normale stichtingskosten mogelijk;
- de grond wordt in erfpacht uitgegeven en de grondprijzen vormen de basis voor de hoogte van de erfpachtcanon² (indien door de erfpachter niet wordt afgekocht);
- de grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend (zijnde per m² kavel, gebruiksoppervlakte of bruto oppervlakte);
- de genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW;
- voor een bouwvelopovereenkomst gelden specifieke voorwaarden.

² Meer informatie over erfpacht is terug te vinden in informatiefolders van Bureau Erfpacht.

3 Context bij grondprijsbepaling

3.1 Economische ontwikkeling

De vooruitzichten ten aanzien van de ontwikkeling van de Nederlandse economie zijn sinds lange tijd weer positief. Het Centraal Planbureau verwacht in zijn meest recente prognose een economische groei van 3,0% voor 2007 (macro economische verkenningen CPB, september 2006). Dit wordt met name veroorzaakt door de sterk aantrekkende export en de groeiende investeringen door het bedrijfsleven. In de Amsterdamse Economische Verkenningen geeft de SEO Economisch Onderzoek aan dat de economie in de regio Amsterdam sneller zal groeien dan de Nederlandse economie. Voor 2006 zal de economische groei in de regio 3,2% bedragen en naar verwachting zal dit in 2007 3,8% bedragen. Amsterdam neemt binnen de regio een middenpositie in (2,7% in 2006 en 3,0% in 2007).

3.2 Ontwikkeling van de stichtingskosten

De stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) zijn bij de residuele methode een belangrijke variabele. De ontwikkeling van de stichtingskosten is namelijk direct van invloed op de hoogte van de grondprijzen. Elke stijging van de stichtingskosten betekent een evenredige daling van de grondprijzen bij een gelijkblijvende commerciële waarde. Tot 2003 zijn de bouw- en bijkomende kosten sterk gestegen. Enerzijds is dit veroorzaakt door de reguliere stijging van de loon-, materiaal- en materieelkosten en anderzijds hebben de behoefte aan meer kwaliteit en het vraagoverschot op de bouwmarkt een prijsopdrijvende werking gehad. In de daaropvolgende jaren is de stijging van de stichtingskosten beperkt gebleven, vooral door de lage inflatie en de verruiming van de bouwmarkt als gevolg van de gewijzigde marktsituatie binnen de commerciële marktsegmenten. Voor 2007 wordt, vanwege de grote vraag op de bouwmarkt, voor alle commerciële vastgoedsegmenten uitgegaan van een stijging van de stichtingskosten van 3%.

In het kader van De Grote Vereenvoudiging en het werken met bouwveloppen is vanaf 2006 gewerkt met nieuwe stichtingskostenreferenties bij woningbouw. Deze referenties zijn gebaseerd op de wettelijke eisen die in het Bouwbesluit gesteld worden ten aanzien van woningbouw, aangevuld met enkele gemeentelijke eisen op het gebied van aanpasbaarheid en milieu. Andere bovenwettelijke kwaliteiten worden niet in de stichtingskosten en dus ook niet bij de grondprijsbepaling meegenomen.

4 Woningbouw

4.1 Marktontwikkelingen

Al een paar jaar is sprake van een lage rentestand en een structurele krapte op de markt voor koopwoningen. De economische vooruitzichten zijn positief. Het economische herstel in Nederland lijkt door te zetten, hetgeen tot uitdrukking komt in de voorspellingen inzake de groei voor 2007. Dit lijkt zich direct door te vertalen in de prijsontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt. Halverwege 2006 komt de prijsstijging van woningen ten opzichte van een jaar eerder landelijk gezien uit op 4,7% en in Amsterdam zelfs op 7,2%. Mede door het nog steeds lage inflatiecijfer van 1,1% (CBS, september 2006) op jaarbasis is in Amsterdam inmiddels sprake van een aanzienlijke reële prijsstijging van koopwoningen. In de afgelopen periode is het aanbod van koopwoningen en het aantal transacties op de Amsterdamse woningmarkt redelijk constant gebleven, terwijl de gemiddelde verkooptijd een dalende tendens laat zien.

Voor de nieuw te realiseren woningen geldt zowel in de koop als de huursector het adagium: bouwplannen beter aansluiten op de woonbehoeften. Door als ontwikkelaars en gemeente beter naar de markt te luisteren en woningen van het goede type op de juiste locatie en voor de juiste prijs te bouwen, kan een toename van de omzet in nieuwbouw gerealiseerd worden.

4.2 Grondprijzen voor woningbouw in de marktsector

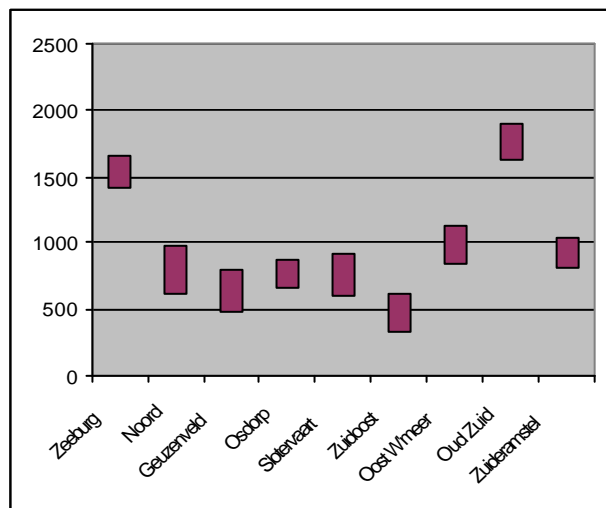
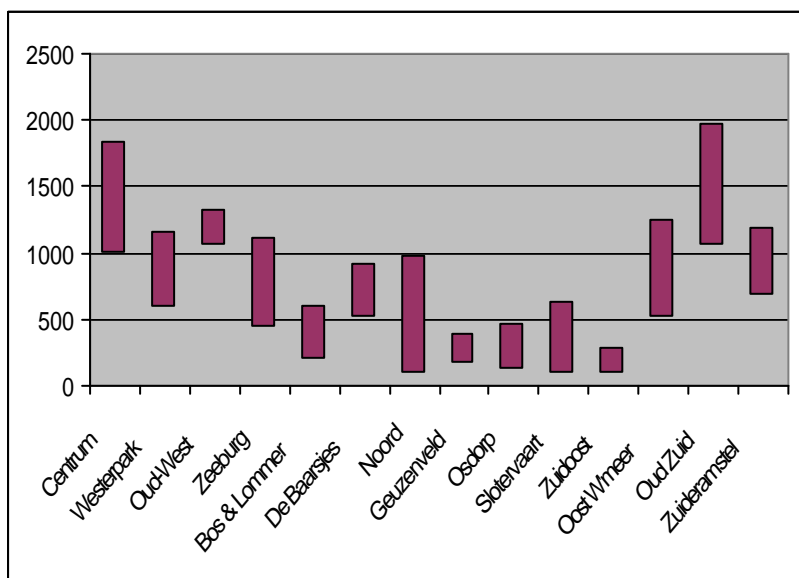
De grondprijzen voor woningen in de marktsector worden residueel bepaald. Hierbij zijn de verkoopprijzen bij koopwoningen, de beleggingswaarde bij huurwoningen en de stichtingskosten de belangrijkste parameters. De beleggingswaarde bij huurwoningen wordt bepaald op basis van de rendementsmethode. De genormeerd residuele grondprijzen vormen vervolgens de basis voor de grondprijs binnen een bouwvelopovereenkomst. Binnen de bouwvelopsystematiek wordt sinds 2006 met één bestemming gewerkt worden: markt woning. Het onderscheid in markthuurloningen en markt koopwoningen is hiermee komen te vervallen³. Dit geeft de ontwikkelaar de flexibiliteit om binnen een bouwvelop zelf te schuiven binnen het programma tussen koop- en markthuurloningen en daarmee adequaat te reageren en een zo marktconform mogelijk programma te realiseren. De grondprijs voor markt woningen binnen een bouwvelop is samengesteld uit de grondprijzen voor koopwoningen en markthuurloningen, omdat door een verschil in commerciële waarde van beide typen ook een verschil in de residuele grondprijs per type bestaat. De grondprijs voor een markt woning binnen een bouwvelop is een afgeleide van een door de gemeente bepaald aandeel koop- en markthuurloningen. In 2007 zal hiervoor stadsbreed de verhouding 80% koopwoningen en 20% markthuurloningen wor-

³ Voor woningen die reeds in erfpacht zijn uitgegeven, blijft het onderscheid tussen de bestemming markthuurl en markt koop gelden. Indien zo'n recht wordt gewijzigd wordt zal een bestemmingswijziging plaats vinden naar de 'nieuwe' bestemming markt woning.

den gehanteerd. Deze verhouding moet nadrukkelijk niet gezien worden als een richtlijn voor de te realiseren verhouding koop- en markthuurloningen en zal ook niet gebaseerd zijn op de daadwerkelijk gerealiseerde verhouding.

De verwachting is dat het komende jaar de Vrij-Op-Naamprijzen van woningen harder zullen stijgen dan de stichtingskosten. De grondprijzen laten daarom voor 2007 een stijgend beeld zien ten opzichte van 2006, in sommige delen van de stad zelfs een sterk stijgend beeld. Per locatie kunnen er echter afwijkingen naar boven of naar beneden zijn. In tabel 4.1 wordt per stadsdeel indicatief de bandbreedtes aangegeven waarbinnen de grondprijzen voor marktwoningen zich bewegen.

Figuur 4.1 Indicatie van de grondprijzen voor meergezinswoningen (links) en eengezinswoningen (rechts) in 2007, per m² go e exclusief BTW.



NB: In de stadsdelen Centrum, Westerpark, Oud-West, Bos & Lommer en De Baarsjes komen weinig/geen eengezinswoningen voor.

Voor alle woningen geldt een minimum grondprijs per woning van € 10.000, excl. BTW, per woning.

De grondprijs voor *zelfbouwwoningen op vrije kavels en collectieve woonvormen* (particulier opdrachtgeverschap) is afgeleid van de residueel genormeerde grondprijs voor het woningtype (eengezins- of meergezinswoningen) op de betreffende locatie, waarbij de grondprijs wordt berekend op basis van maximaal 90% van de maximaal toegestane bouwingsmogelijkheid.

Wonen op het water gebeurt in *waterwoningen en woonboten*. Waterpercelen voor waterwoningen worden in erfpacht uitgegeven, waarbij de grondprijsbepaling op dezelfde manier gebeurt als bij zelfbouwwoningen. Uitgangspunt hierbij is dat het wonen op de wal en het wonen op het water zoveel mogelijk gelijk dienen te worden behandeld. Het beleid geldt voorlopig alleen voor nieuwe ligplaatsen in met name de Houthavens en IJburg.

Voor woonboten geldt geen erfpacht en wordt een zogenaamde aanlegovereenkomst afgesloten, waarbij de betaling afhankelijk is van de economische waarde van de ligplaats.

4.3 Grondprijzen voor sociale woningbouw

Voor sociale huurwoningen gelden vaste grondprijzen, die variëren afhankelijk van het marktgebied. Die prijzen zijn als volgt.

Tabel 4.2 De grondprijzen van een sociale huurwoning in 2007, met afgekochte erfpacht van 52 jaar.

Woningtype	grondprijs per woning (excl. BTW)
Gebied 1: Centrum, Oud-Zuid, Zuideramstel, Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks	€ 30.000
Gebied 2: Westerpark, de Baarsjes, Oost/Watergraafsmeer IJburg, Zeeburgereiland	€ 20.000
Gebied 3: Zuidoost, Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 13.500

Voor studentenhuisvesting geldt een lagere grondprijs, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenhuisvesting.

Tabel 4.3 De grondprijzen per type studentewoning in 2007, met afgekochte erfpacht van 52 jaar.

Woningtype	grondprijs per zelfstandige studentewoning (excl. BTW)	grondprijs per onzelfstandige studentewoning (excl. BTW)
Gebied 1: Centrum, Oud-Zuid, Zuideramstel, Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks	€ 15.000	€ 10.000
Gebied 2: Westerpark, de Baarsjes, Oost/Watergraafsmeer IJburg, Zeeburgereiland	€ 10.000	€ 6.667
Gebied 3: Zuidoost, Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 6.750	€ 4.500

Ook voor sociale huurwoningen geldt het stadsbrede minimum van € 10.000, excl. BTW, per woning, met dien verstande dat dit minimum voor zelfstandige studentewoningen € 5.000, excl. BTW, bedraagt en voor onzelfstandige studentewoningen van € 3.333, excl. BTW.

Voor sociale woningbouw gelden de volgende specifieke regels bij de grondprijsbepaling:

- De grond voor sociale huurwoningen wordt uitgegeven conform de algemene bepalingen voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998. Hierin worden voorwaarden gesteld aan de maximale aanvangshuren. Deze zijn voor 2007 gelijk aan de bereikbaarheidsgrenzen voor de primaire doelgroep c.q de aftoppingsgrenzen in de Wet op de huurtoeslag: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 485 per maand en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 520 per maand (prijspeil 1 juli 2006). Voor IJburg blijven de referentiehuren van toepassing en deze worden voor 2007 met 2%

verhoogd. Conform de afspraak met de Federatie geldt voor een deel van de woningen een maximale aanvangshuur van € 615,01 (prijspeil 1 juli 2006). Voor IJburg blijven de referentiehuren van toepassing en deze worden voor 2006 met 2% verhoogd.

- Indien de erfpachtcanon voor een sociale huurwoning voor 77 jaar wordt afgekocht zal deze 12,5% hoger zijn dan voor de standaard erfpachtperiode bij sociale huurwoningen van 52 jaar. Deze toeslag is gebaseerd op het toeslagpercentage voor verlengde afkoop dat geldt in de marktsector, waar dit percentage naar 25%.
- In de zogenaamde 'convenantsgebieden' geldt voor woningcorporaties parallel aan het reguliere grondprijnsbeleid het Aanvullend Convenant Erfpacht.
- De genoemde sociale grondprijzen gelden ook voor maximaal 500 koopwoningen die gerealiseerd worden in Maatschappelijk Gebonden Eigendom conform het Raadsbesluit van 15 december 2004.

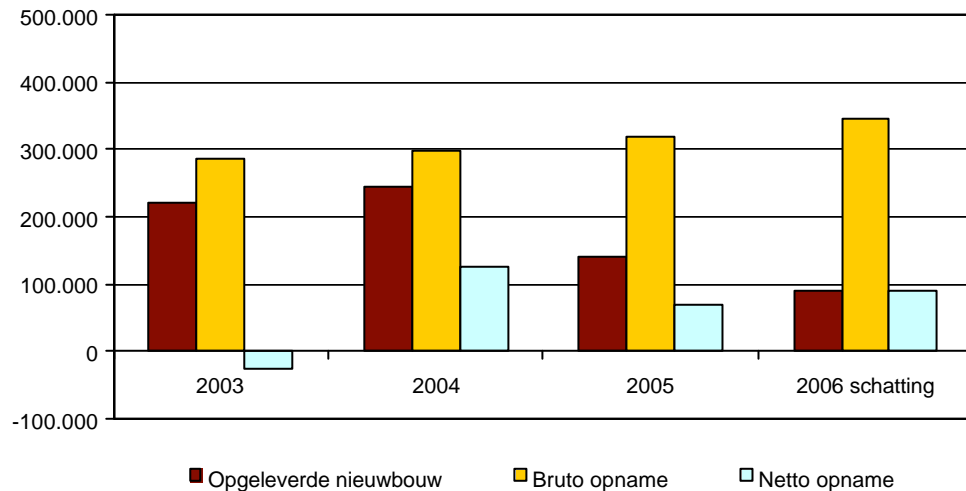
5 Kantoren

5.1 Marktontwikkelingen

In de Amsterdamse kantorenmarkt zijn twee ontwikkelingen steeds duidelijker waarneembaar. Door de economische groei (en de vooruitzichten hierop) neemt de dynamiek bij de gebruikers toe. Er wordt niet zozeer meer gehuurd, de netto vraag neemt licht toe, maar vooral het aantal mutaties stijgt sterk. De groei van de economie zal niet meer zo sterk leiden tot een hogere groei van het kantoorgebruik als eind vorige eeuw wel het geval was. Deze vervangingsvraag is dus vooral kwalitatief van aard, namelijk hoogwaardige kantoren op multifunctionele locaties. Dat betekent dat nieuw opgeleverde kantoorpanden op gemengd stedelijke locaties goed verhuurbaar blijven. Ook bij beleggers is de vraag naar nieuwe kantoorpanden duidelijk aanwezig. De lage rentestand en de grote hoeveelheid weg te zetten vermogen bij beleggers hebben deze hoge beleggingsvraag tot gevolg. Met name nieuwbouw is daarbij in trek, vanwege de doorgaans hoge rendementen en het lage risico.

Echter de toegenomen dynamiek heeft ook een schaduwzijde. De hoge mutatiegraad leidt tot een sterk toegenomen leegstand van verouderde kantoren en kantoren op slechte locaties. Deze tweedeling op de kantorenmarkt heeft er toe geleid dat er op specifieke locaties in de stad steeds meer incurante kantoren staan. In oktober 2006 is daarom door de gemeente Amsterdam de kantorenloods opgericht. De kantorenloods moet het omzetten van kantoren in andere functies als wonen, cultuur of onderwijs makkelijker maken. De loods heeft daarin een regisserende functie. Door transformatie te faciliteren hoopt de gemeente Amsterdam de steeds groeiende leegstand te beperken. Initiatieven voor transformatie moeten in eerste instantie van gebouweigenaren, beleggers en projectontwikkelaars komen. De kantorenloods wordt ondergebracht bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

Er is in 2005 een eind gekomen aan de stroom opgeleverde nieuwbouw die sinds begin deze eeuw op gang kwam. Door deze overproductie van de afgelopen jaren is er daarnaast in kwantitatieve zin al vooruit gelopen op de vraag in de toekomst. Dit is dan ook reden geweest voor de door het Platform Bedrijven en Kantoren (PlaBeKa) uitgevoerde vraag-aanbodconfrontatie voor kantoorlocaties. Uit het onderzoek bleek het planaanbod van kantoorruimte veel hoger te zijn dan de te verwachten vraag. Op de korte termijn wordt een overaanbod van 1,8 miljoen m² kantoorruimte verwacht en op de lange termijn is er sprake van een aanbodoverschot van 3 miljoen m². Conclusie is dan ook dat circa de helft van het planaanbod zal moeten worden geschrapd of gefaseerd.

Figuur 5.1 De dynamiek van de Amsterdamse kantorenmarkt, in m² bvo

Bronnen: dRO, OGA, Kantorenmonitor BV

De stijging van de stichtingskosten is in de afgelopen jaren, vooral door de lage inflatie en de ruime bouwmarkt, beperkt gebleven. Voor 2007 wordt vooralsnog uitgegaan van een stijging rond het inflatieniveau.

5.2 Grondprijzen voor kantoren

Eén van de gemeentelijke sturingsinstrumenten om het kantorenbeleid vorm te geven is het grondprijsbeleid. Amsterdam kiest voor een langetermijnbeleid, waarbij de grondprijzen voor kantoren residueel worden berekend op basis van de gehele exploitatieperiode van het vastgoed. De pieken en dalen in de huurdersmarkt worden daarbij niet meegenomen.

De consequentie is dat in de afgelopen jaren de gevraagde grondprijzen in Amsterdam relatief hoog lagen, vergeleken met de slechte marktsituatie. Voor speculatieve investeerders, die voornamelijk kijken naar de kortetermijnwinst, werd investeren in kantoorprojecten in Amsterdam daarmee onaantrekkelijk. Investeerders en projectontwikkelaars, die het vizier op de langere termijn gericht houden en bovendien huurders hebben voor een nieuwbouwontwikkeling, konden met deze grondprijzen echter goed uit de voeten.

De grondprijzen voor 2007 zijn gelijk gebleven aan die van vorig jaar. Enerzijds omdat de marktomstandigheden ten opzichte van vorig jaar weinig aanleiding geven tot gewijzigde grondprijzen en anderzijds omdat het uitgiftebeleid van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam momenteel gericht is op een vermindering van de huidige mismatch tussen vraag en aanbod.

Tabel 5.2 Grondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties in 2007

Locatie	Grondprijs per m ² bvo, excl. BTW
Centrum	€ 456 - € 1.320
Oost	€ 393 - € 1.625
Amstel Businesspark	€ 597 - € 784
Centrumgebied Zuidoost	GPB
Amstel III	€ 530 - € 785
Zuidas	€ 1.089 - € 1.792
Riekerpolder - Oude Haagseweg	€ 817 - € 1.452
Oud-Zuid	€ 383 - € 1.691
IJ-oever	€ 635 - € 1.180
Teleport	€ 618 - € 811
A10-west	€ 480 - € 839
Science Park	€ 545 - € 1.044
Amsterdam-Noord	€ 318 - € 607

Voor (solitaire) kantoorruimte gelegen binnen de woonomgeving (en niet in gemengde woon/werkgebieden) geldt een lagere grondprijs om op deze wijze het aanbod van kantoorruimten binnen woongebieden te vergroten. Hiervoor geldt een standaard grondprijs van € 340 per m² bruto vloeroppervlak. In aandachtsgebieden voor de stedelijke herstructurering geldt een grondprijs van € 227 per m² bruto vloeroppervlak.

6 Bedrijven

6.1 Marktontwikkelingen

Het aanbod op de bedrijfsruimtemarkt is voor het eerst sinds de eeuwwisseling niet verder gestegen. Net als op de kantorenmarkt is ook op de bedrijfsruimtemarkt nog altijd sprake van een ruime markt, zij het dat het leegstandspercentage op de bedrijfsruimtemarkt minder hoog is dan op de kantorenmarkt. Het opnameniveau heeft de laatste jaren een grillig beeld laten zien, maar stijgt inmiddels als gevolg van de aantrekkende economie. Dit komt voornamelijk door de grote vraag van logistieke bedrijven. Het aanbod bevindt zich grotendeels in de bestaande voorraad, omdat veel bedrijfsruimte leeggekomen is door inkrimping en beëindiging van bedrijven. Daarnaast wordt er op de bedrijfsruimtemarkt nauwelijks op risico gebouwd. Het aanbod bestaat hierdoor vooral uit verouderde bedrijfspanden, veelal gebouwd voor een specifieke gebruiker. Op de bedrijfsruimtemarkt geldt zeer sterk dat modern en courant vastgoed (multifunctionele, kwalitatief hoogwaardige en/of goed gelegen bedrijfsruimte) nog steeds relatief snel wordt betrokken, terwijl bij verouderde panden het steeds meer de vraag wordt of deze nog door de markt zullen worden opgenomen.

De voortgaande professionalisering op de bedrijfsruimtemarkt blijft aanhouden. Dit uit zich onder meer in een groter aandeel huurders ten koste van het aandeel eigenaar-gebruikers, de ontwikkeling van kwalitatief betere panden, de verkantoring en de grotere aantrekkingskracht van de bedrijfsruimtemarkt bij beleggers. Met name logistiek vastgoed en bedrijfsverzamelgebouwen (multi-tenant vastgoed) zijn in trek bij beleggers. Daarnaast richten ook projectontwikkelaars zich de laatste jaren meer op de bedrijfsruimtemarkt en ontwikkelen zelfs projecten op risico.

Ook in Amsterdam is de tweedeling op de bedrijfsruimtemarkt zichtbaar: het aanbod bestaat grotendeels uit verouderde bedrijfspanden, terwijl de vraag zich richt op kwalitatief goede panden. De huurprijzen van dit moderne segment bieden ruimte voor groei, terwijl de huurprijzen voor de overige bedrijfspanden gestabiliseerd zijn. De interesse voor beleggen in bedrijfsruimten blijft toenemen, waarbij met name logistiek-vastgoed in trek is. De gevraagde bruto aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten staan daardoor de laatste jaren onder neerwaartse druk. Globaal gezien liggen deze eind 2006 tussen 7,8% en 9,0%, waarbij geldt dat kwalitatief goede gebouwen en bedrijfsruimten op goede locaties een lager aanvangrendement zullen realiseren.

De vraag naar grond op bedrijventerreinen is de afgelopen jaren teruggelopen, maar wordt vertekend door incidentele grote uitgiften. Informatie over de uitgeefbare voorraad op bedrijventerreinen is te vinden in het rapport *Bedrijfslocaties in Amsterdam 2006*.

6.2 Grondprijzen voor bedrijven

De grondprijzen voor bedrijfsruimte worden residueel bepaald. De grondprijzen zijn sterk afhankelijk van de locatie binnen Amsterdam, de kwaliteit van de locatie, de ligging ten

opzichte van infrastructuur en het aandeel kantoorvloeroppervlak. Amsterdam hanteert een stelsel van genormeerde residuele grondprijzen voor bedrijfsruimten, die toenemen naarmate het aandeel kantoorvloeroppervlak toeneemt. Afhankelijk van het percentage kantoorvloeroppervlak worden de grondprijzen per m² bruto vloeroppervlak of per m² kavel berekend. Voor bedrijven met maximaal 30% kantoorruimte geldt de grondprijs altijd per m² kavel, onafhankelijk van de floor/space-index⁴. Op deze wijze wil de gemeente een efficiënter ruimtegebruik op bedrijventerreinen stimuleren. Voor afwijkende vormen van vastgoed die zich op bedrijventerreinen vestigen, zoals showrooms, perifere detailhandel en co-locaties gelden afwijkende grondprijzen. De grondprijzen blijven over het algemeen in 2007 op hetzelfde niveau als voorgaande jaren.

Tabel 6.1 Indicatie van de grondprijzen voor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in 2007, bij maximaal 30%-50% kantoorvloeroppervlak.

locatie	grondprijs per m ² (excl. BTW)	locatie	grondprijs per m ² (excl. BTW)
Sloterdijk I en II	€ 229 - € 309	Buiksloterham, Cornelis D.	€ 151 - € 266
Sloterdijk III	€ 161 - € 222	Amstel I en II	€ 251 - € 340
Lutkemeer	€ 271 - € 384	Zuidoost/Amstel III	€ 296 - € 384
Schinkel	€ 238 - € 327	Amstel Businesspark	€ 227 - € 340

Evenals voor kantoorruimte geldt ook voor (solitaire) bedrijfsruimten met maximaal 30% kantoorvloeroppervlak gelegen binnen de woonomgeving een lagere grondprijs om op deze wijze het aanbod van bedrijfsruimten binnen woongebieden te vergroten. De grondprijs hiervoor is € 145 per m² bruto vloeroppervlak.

⁴ De floor/space-index (fsi) geeft de verhouding weer tussen het bebouwde vloeroppervlak en het kaveloppervlak. Binnen het grondprijnsbeleid voor commerciële functies geldt dat bij een fsi < 1 geldt de grondprijs per m² kavel gerekend wordt en bij een fsi = 1 per m² bruto vloeroppervlak.

7 Haventerreinen

7.1 Marktontwikkelingen

In 2005 is in de zeehavens in het Noordzeekanaalgebied met de overslag van bijna 75 miljoen ton goederen, na het topjaar 2004 wederom een overslagrecord gerealiseerd. Een stijging van bijna 3% ten opzichte van 2004. Deze toename komt vooral voor rekening van de olieproducten, de Amsterdamse haven is wereldwijd de grootste benzinehaven. Medio 2005 is ook de containeroverslag goed op gang gekomen met 2 vaste deep sea lijndiensten op de Ceres Paragon terminal, naar verwachting zet de overslaggroei zich in 2006 door. Het eerste half jaar van 2006 laat een groei de totale overslag van meer dan 15% zien

Het langjarig gemiddelde voor terreinuitgifte in het havengebied ligt op 25 hectare per jaar. In 2005 is er 22 ha terrein uitgegeven. Voor 2006 wordt een totale uitgifte van ongeveer 65 hectare verwacht, ruim boven het langjarig gemiddelde. De laatste jaren is er vaak sprake van een klein aantal klanten dat grotere oppervlakten afneemt, zoals bijvoorbeeld de nieuwe kolenterminal van bijna 30 hectare.

In de afgelopen jaren is het merendeel van de uitgiften gerealiseerd in de natte sector, op de zogenaamde oevergebonden en havengerelateerde bedrijventerreinen. Ook voor 2006 worden diverse uitgiften in deze sector verwacht. Het gaat hier ook om een aantal forse uitbreidingen van bestaande activiteiten. Op het vlak van de droge terreinen zijn de ontwikkelingen zorgelijker. Diverse bedrijven, met name in de logistiek en de transportsector, zijn de afgelopen jaren vertrokken uit het havengebied.

Haven Amsterdam is gestart met de herontwikkeling van de Minervahaven tot een dynamisch stedelijk bedrijventerrein. Doelgroepen zijn de creatieve industrie, kleinschalige bedrijfshuisvesting voor aan de stad gerelateerde bedrijven alsmede nautische dienstverlening. Het prijspeil wordt de komende jaren hierop aangepast in de prijslijst o.a. op basis van de FSI.

Hoewel in de afgelopen jaren het grootste deel van de nieuw in Nederland gevestigde distributiecentra wel zijn geland in Noord en Zuid Holland, hebben zich in het havengebied Westpoort in dezelfde periode nauwelijks nieuwe distributiecentra gevestigd. De kans op verankering van de in 2005 gecontracteerde containerrederijen zal in belangrijke mate afhangen van de aanwezigheid en nieuwe vestiging van logistieke dienstverleners en distributiecentra in Westpoort en de regio. Nu de Ceres Paragon terminal draait is er wel meer interesse voor vestiging in het Atlaspark, een droog bedrijventerrein voor logistiek en distributie ten zuiden van de Afrikahaven. Dit heeft reeds geleid tot de verplaatsing van een logistieke dienstverlener naar het Atlaspark van elders uit Westpoort.

Haven Amsterdam berekent voor elke individuele uitgifte de grondprijs. De grondprijzen variëren naar gelang de branche waarin het bedrijf actief is. Uitgangspunt hierbij zijn de prijzen op concurrerende bedrijfsterrainen alsmede de prijzen van aanpalende bedrijfsterr-

reinen in de regio. Bij de vaststelling wordt bovendien rekening gehouden met de kwaliteit van de terreinen en het karakter (b.v. zichtlocaties) van de terreinen, natte (oevergebonden en havengerelateerd) en droge terreinen.

7.2 Grondprijzen voor haventerreinen

Grondprijzen voor oevergebonden en havengerelateerde bedrijventerreinen

In 2006 is het grondprijsniveau, vergeleken met 2005, constant gehouden (er heeft geen inflatiecorrectie plaatsgevonden) vanwege de toegenomen (internationale) concurrentie met andere havens in de Hamburg – Le Havre range. Daarnaast heeft een rol gespeeld dat de bedrijven in de sectoren die op dergelijke terreinen worden gevestigd ook meer en meer verwickeld zijn in een concurrentieslag en daarmee geconfronteerd worden met teruglopende marges, waardoor de markt een grondprijsstijging moeilijk kan dragen. De economie vertoont tekenen van herstel en de vraag naar bedrijventerreinen is toegenomen. Er begint zelfs schaarste te ontstaan aan oevergebonden terreinen. Voor 2007 wordt daarom besloten de grondprijzen te verhogen met 1,75% (de gemeentelijke tariefsverhoging) om de grondprijzen van lopende en nieuwe contracten niet verder uit de pas te laten lopen. De verhoging ligt in de lijn met de te verwachten prijsaanpassing in Antwerpen, waar de prijzen in het algemeen ook geïndexeerd worden. Gezien dat dit jaar de zeehavengeldtarieven ook worden aangepast krijgen oevergebonden bedrijven al een forse verhoging te verwerken, daarom wordt de prijs van 'natte bedrijventerreinen' alleen aangepast aan de inflatie en niet verder verhoogd.

Grondprijzen voor droge bedrijventerreinen.

Op de droge bedrijventerreinen, die in beheer zijn bij het Havenbedrijf, zijn veel uiteenlopende sectoren gevestigd, o.a. logistiek, productie, transport en ambachtelijke dienstverlening. De vraag naar droge terreinen neemt wel toe maar heeft nog niet geresulteerd in nieuwe vestigingen, de gevestigde bedrijven zijn verplaatsingen elders uit Westpoort. Voor 2007 worden de grondprijzen daarom nog niet verhoogd, dit ligt in lijn met het bevriezen van de prijzen door OGA voor de droge terreinen. Over een aantal jaren, wanneer de Westrandweg gerealiseerd is, en daarmee het vestigingsklimaat aanzienlijk is verbeterd, worden de prijzen aangepast.

8 Detailhandel en horeca

8.1 Marktontwikkelingen

Detailhandel

Na een aantal jaren van flinke omzetsdalingen lijkt hier nu een einde aan gekomen te zijn: de omzet daalde in 2005 met slechts 0,3%. De lichte omzetsdaling komt vrijwel geheel voor rekening van de winkels in voedings- en genotsmiddelen. Vrijwel alle branches laten in de tweede helft van 2005 een omzetgroei noteren. Naar het zich laat aanzien zet deze ontwikkeling zich door in 2006.

De vraag naar winkelruimten op A1-locaties blijft onverminderd hoog. Vooral grotere oppervlaktes (minimaal 400 m²) zijn daarbij een schaars goed, wat tot uitdrukking komt in hogere huurprijzen en verder dalende bruto aanvansrendementen op de beste locaties in de meeste binnensteden. De gevraagde tophuren in Amsterdam liggen rond € 1.650 per m² verhuurbaar vloeroppervlak. Buiten de grote winkellocaties staan de huurprijzen onder druk. De toename van het aanbod van winkelmeters heeft vooralsnog niet geleid tot substantieel meer leegstand. Deze was zowel in 2004 als 2005 7% van de voorraad.

Horeca (exclusief hotels)

De horeca heeft in 2005 een omslag laten zien. Na omzetsdalingen in de jaren 2003 en 2004 laat 2005 weer een omzetstijging zien. Belangrijke indicatoren voor de horecabestedingen zijn het consumentenvertrouwen en koopbereidheid. Het consumentenvertrouwen is flink verbeterd ten opzichte van de afgelopen jaren. Voor 2006 wordt door de horecabranche dan ook een verder herstel van de omzet en ook van de winstontwikkelingen verwacht. Dat herstel zal zich doorzetten in 2007 met de huidige economische vooruitzichten.

Hotels

Het herstel van de hotelsector heeft zich verder doorgezet in 2005. Dit heeft zich geuit in recordaantallen gasten en overnachtingen. In totaal waren er 4,5 miljoen gasten en 8,2 miljoen overnachtingen in Amsterdam. Tegelijkertijd is sprake van een afname van de gemiddelde verblijfsduur van de gasten: 1,82 nachten in 2005 tegenover 1,89 nachten in 2004. Vooral onder Nederlanders zelf is Amsterdam populairder geworden. Onder de buitenlanders droegen vooral Britten en gasten uit de VS bij aan de stijging. De bezoekersaantallen uit Azië laten een dubbel beeld zien. Enerzijds neemt het aantal toeristen uit China en Zuid-Korea fors toe, anderzijds is Amsterdam minder populair geworden onder de overige gasten uit Azië.

In het type accommodatie heeft zich ten opzichte van het voorgaande jaar een verschuiving voorgedaan. Waren de budgetaccommodaties een jaar geleden nog fors in opmars, nu profiteren vooral de drie- en vijfsterrenhotels van de toename van het aantal overnachtingen.

Uitgangspunt van het gemeentelijke hotelbeleid is een op lange termijn voldoende groot aanbod aan hotelkamers. Uit een evaluatie van dit beleid blijkt dat tussen 1999 en 2006 het aantal hotelkamers wel is toegenomen, maar met minder dan waar het hotelbeleid destijds van uitging. Rekeninghoudend met een lichte groei van het aantal bezoekers op de middellange termijn is een verdere vergroting van het hotelaanbod in Amsterdam van belang. Deze uitbreiding van het hotelaanbod zal buiten de binnenstad en de Museumpleinbuurt dienen plaats te vinden. Op de meeste nieuwbouwlocaties voor kantoren of gemengde projecten is ruimte gereserveerd voor hotelontwikkelingen. De interesse van ontwikkelaars en hotelketens voor realisatie van hotels in Amsterdam is de laatste jaren merkbaar aangetrokken.

8.2 Grondprijzen voor detailhandel en horeca

De grondprijzen voor *detailhandel* worden residueel bepaald, waarbij locatie en ligging binnen de winkelconcentratie, ligging van de ruimte op begane grond of verdieping, branchering en oppervlakte van invloed zijn op de grondprijs. De traditionele indeling van winkelgebieden naar functioneel hiërarchisch niveau (buurt-, wijk- en stadsdeelniveau) is de basis voor de grondprijsbepaling. Voor 2007 geldt dat over het algemeen sprake is van een lichte daling van de grondprijzen, met uitzondering van perifere detailhandel.

Indicatie van de bandbreedte van grondprijzen per type winkelgebied in 2007, excl. BTW.

Locatie	grondprijs per m ²
Buurniveau (bijv. Burg. Roëllstraat, Postjesweg)	€ 340 - € 1.030
Wijkniveau (bijv. Waterlandplein, Reigersbos, Ganzenhoef)	€ 531 - € 1.500
Stadsdeelniveau (bijv. Buikslotermeerplein, Osdorplein, A'damse Poort)	€ 1.100 - € 7.000
Kernwinkelapparaat (bijv. Kalverstraat)	€ 2.000 - € 21.500
Perifere detailhandel (bijv. Molukkenstraat, Klaprozenweg)	€ 227 - € 408

Evenals voor kantoorruimte en bedrijfsruimte geldt ook voor detailhandel (en niet voor horeca) een standaard lage grondprijs voor vestigingen in woongebieden, namelijk € 340 per m² bruto vloeroppervlak en in aandachtsgebieden voor de stedelijke herstructurering € 227 per m² bruto vloeroppervlak.

De grondprijzen voor *horecagelegenheden* (met uitzondering van hotels) worden eveneens residueel bepaald en zijn gerelateerd aan de grondprijzen voor winkels. In de praktijk blijkt dat de huren en stichtingskosten van horecagelegenheden grotendeels overeenkomen met die van detailhandel van vergelijkbare omvang op vergelijkbare locaties. De grondwaarde van horeca wordt bepaald door locatie en vooral het type dat gerealiseerd wordt. De locatie bepaalt daarbij in hoge mate het huurniveau, terwijl het type (café, restaurant of fast-food) de hoogte van het aanvangsrendement bepaalt. Voor terrassen bij horecavoorzieningen, die in erfpacht uitgegeven worden, gelden aangepaste grondprijzen.

De grondprijzen voor *hotels* worden eveneens residueel bepaald. Bepalend voor de grondprijs zijn de gemiddeld te realiseren kameropbrengsten en bezettingsgraad (op basis van meerjaarsgemiddelden), verhouding logies ten opzichte van "food & beverage" en overige inkomsten, ligging van het hotel, stersegment en naamsbekendheid. Ten opzichte van 2006 is de bandbreedte van de grondprijzen voor hotels naar boven bijgesteld, als gevolg van de aantrekkende hotelmarkt.

Indicatie van de grondprijzen voor hotels in 2007, per stersegment.

Aantal sterren	grondprijs per m² bvo (excl. BTW)
☆☆☆	€ 280 - € 440
☆☆☆☆	€ 300 - € 595
☆☆☆☆☆	€ 400 - € 750

In de tabel zijn alleen grondprijzen voor hotels vanaf het driesterrensegment opgenomen, omdat voor hotels in het lagere segment relatief weinig belangstelling van projectontwikkelaars is. Indien plannen bestaan voor uitbreiding of nieuwbouw in het segment tot twee sterren, geeft het Ontwikkelingsbedrijf daarvoor grondprijzen af op basis van maatwerk. Deze grondprijzen liggen over het algemeen onder die van de driesterrenhotels. Ook voor bijzondere hotelconcepten, zoals jeugdherbergen, hotelscholen en zogenaamde extended-stay faciliteiten worden de grondprijzen op basis van maatwerk vastgesteld.

9 Leisure en recreatie

9.1 Marktontwikkelingen

Vrijtijdsbesteding blijft een belangrijke groeimarkt. In de afgelopen jaren zijn consumenten een belangrijk deel van hun tijd buitenshuis gaan doorbrengen. Hierbij is met name de tijdsbesteding aan uitgaan, sportbeoefening en vakanties toegenomen. Naast de tijdsbesteding aan recreatie buitenshuis is ook de omvang van bestedingen hieraan toegenomen. Veel bedrijven springen hierop in met het aanbieden van activiteiten om de consument te vermaken. Voor het grondprijnsbeleid wordt onderscheid gemaakt in de bestemming leisure en de bestemming recreatieve voorzieningen op basis van het commerciële karakter en de openbaarheid van deze voorzieningen.

Leisure is een verzamelterm voor commerciële vrijetijdsvoorzieningen, die activiteiten aanbieden om de consument te vermaken. Het gaat hierbij veelal om amusementsvoorzieningen, sportvoorzieningen en culturele en uitgaansvoorzieningen, die op commerciële wijze geëxploiteerd worden. Dit houdt in veel gevallen in dat de consument entree dient te betalen voor deze voorzieningen. Voorbeelden van leisure zijn: kartbaan, skihal, bowling, lasergame, golfbaan, automatenhal, snookercentrum, tropisch zwemparadijs, squashbaan, fitnesscentrum, jachthaven, bioscoop, feestzaal.

Naast leisure-voorzieningen bestaan er in de stad voorzieningen met een (semi-) openbaar karakter, zoals volkstuinen en gesubsidieerde sportvoorzieningen. Deze worden gedefinieerd als *recreatieve voorzieningen*. Deze voorzieningen worden deels of geheel gesubsidieerd door de overheid en worden in de praktijk vaak door verenigingen of stichtingen geëxploiteerd. Voorbeelden hiervan zijn: gemeentelijke zwembaden, sporthallen, voetbalvelden.

9.2 Grondprijzen voor leisure en recreatie

Bij de bepaling van de grondprijzen voor leisure en recreatie wordt allereerst gekeken of (delen van) het vastgoed te kenmerken is als regulier vastgoed. Dit betekent dat die delen van het vastgoed die zijn te kenmerken als normale kantoor-, congres-, winkel- en horeca-ruimten grondprijzen krijgen zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn aangegeven. Voor die delen die expliciet gebruikt worden ten behoeve van leisure en recreatie gelden onderstaande grondprijzen.

De grondprijzen voor *leisure* worden residueel bepaald, waarbij de grote diversiteit binnen deze bestemming vraagt om een flexibel beleid. Bij de grondprijsbepaling is inzicht nodig in de opbrengsten- en kostenkant. De opbrengstenkant van leisure wordt nog steeds grotendeels door entree/abonnementsgelden bepaald (65%-75%), hoewel (ondersteunende) horeca een steeds grotere rol lijkt te gaan spelen (25%-35%). Het rendement van leisure is echter voornamelijk afhankelijk van de kostenkant. De personeelskosten (inclusief ondernemersinkomen) zijn vaak (relatief) hoog. Daarnaast zijn door het specifieke karakter van veel leisure producten en de hoge dynamiek in de sector en mede daardoor het relatief hoge investeringsrisico de afschrijvingskosten hoog. Als uitvloeisel daarvan zijn rente-

kosten en rendementnormen vaak ook relatief hoog. Het is echter niet mogelijk te spreken van een uniforme opbrengsten- en kostenstructuur, daarvoor zijn de verschillen tussen de diverse leisure vormen te groot. In tegenstelling tot de meeste andere vormen van vastgoed zijn er vrijwel geen kengetallen voor leisure voor handen. Dit betekent dat er per specifiek geval een inschatting zal moeten worden gemaakt ten aanzien van de investering, de omzet en de kosten. Tegelijkertijd zullen ook de rendementseisen moeten worden ingeschat. Hiervoor kan uitgegaan worden van een bandbreedte van 8,5% tot 11%, met uitschieters zowel naar boven als naar beneden.

Voor de bepaling van de grondprijzen betekent dit dat per voorkomend geval maatwerk wordt geleverd, waarbij consistentie voorop staat. Gelijke gevallen moeten zoveel mogelijk gelijk behandeld worden. Drie basiselementen moeten bij de bepaling voorop staan: de bebouwingsdichtheid/schaalgrootte, de verwevenheid met overige functies en de gemiddeld te realiseren opbrengsten van de leisure-voorziening. Andere elementen die bepalend zijn voor de hoogte van de grondprijs zijn: locatie, schaalgrootte van de activiteiten, verzorgingsgebied, bezoekersintensiteit en openingstijden.

Het grondprijsbeleid voor *recreatieve voorzieningen* sluit nauw aan op het beleid voor overige functies. Dit betekent dat voor alle delen van het vastgoed die niet als normale kantoor-, winkel-, congres- en horecaruimten gekenmerkt worden een vaste standaard eenheidsprijs geldt. Indien sprake is van een bedrijfsvoering zonder winst oogmerk geldt een grondprijs van € 145 per m² bruto vloeroppervlak, exclusief BTW.

10 Overige functies

10.1 Algemene beschrijving

Naast de hoofdfuncties van het grondprijnsbeleid, die in de vorige hoofdstukken aan de orde kwamen, is in Amsterdam vraag naar grond voor een grote diversiteit aan overige functies. Het gaat hierbij om de volgende twee groepen voorzieningen:

- *Sociaal maatschappelijke voorzieningen*
zoals overheidsvoorzieningen (bijvoorbeeld brandweerkazerne, politiebureau, publieksfuncties bij stadsdeelkantoren), onderwijsvoorzieningen, kinderopvangvoorzieningen, medische voorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen.
- *Nutsvoorzieningen*
zoals rioolwaterzuiveringsinstallatie, elektriciteitscentrale.

10.2 Grondprijnsbeleid voor overige functies

Voor de categorie overige functies gelden vaste grondprijzen, die niet residueel bepaald zijn. Hierbij geldt dat alle delen van het vastgoed die zijn te kenmerken als normale kantoor-, congres-, winkel- en horeca-ruimten grondprijzen krijgen zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn aangegeven. Voor de resterende delen van het vastgoed, die expliciet gebruikt worden ten behoeve van overige functies, geldt een standaard grondprijs van € 145 per m² bruto vloeroppervlak, exclusief BTW. Afhankelijk van het aantal lagen waarin een overige functie gerealiseerd wordt kan een lagenfactor gelden. Tevens kan een korting gegeven worden voor de onbebouwde ruimte, indien hiervan sprake is.

Stadsdeelkantoren werden tot en met 2005 binnen het grondprijnsbeleid geheel gezien als sociaal-maatschappelijke voorziening, waarvoor de standaard grondprijs van € 145 per m² bruto vloeroppervlak gold. Vanaf 2006 worden alleen de publieksfuncties binnen het stadsdeelkantoor bestempeld als sociaal-maatschappelijke voorziening, waarvoor de standaard grondprijs van € 145 per m² bruto vloeroppervlak geldt. De overige delen van een stadsdeelkantoor worden bestemd als normaal kantoor, met de daarbij behorende grondprijs op een desbetreffende locatie (zie hoofdstuk 4).

11 Parkeren

11.1 Algemene beschrijving

Parkeren is een zelfstandige functie, die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is. Binnen het grondprijsbeleid is het parkeren dan ook als een aparte bestemming bestempeld, waarvoor specifieke grondprijzen gelden. Binnen de bestemming parkeren worden de volgende hoofdfuncties onderscheiden:

1. parkeren ten behoeve van woningbouw;
2. parkeren ten behoeve van kantoren en kantoorachtig gebruik (> 50% kantoor);
3. parkeren ten behoeve van overige commerciële functies;
4. parkeren ten behoeve van niet-commerciële functies;
5. zelfstandige parkeervoorzieningen (dit zijn parkeervoorzieningen die als op zichzelf staand object worden geëxploiteerd en waarin parkeerplaatsen worden verhuurd (en eventueel verkocht) aan (deels) willekeurige gebruikers).

Indien het parkeren geen zelfstandige functie is wordt er geen aparte grondprijs berekend. Dit is doorgaans het geval bij eengezinswoningen, waarbij op eigen erf wordt geparkeerd. Woning en parkeerplaats worden in dat geval als geheel aangeboden, de waarde van de parkeerplaats maakt onderdeel uit van de VON-prijs van de woning.

11.2 Grondprijsbeleid voor parkeren

De grondprijs voor parkeren wordt residueel bepaald. De locatie (inclusief locatie-afhankelijke factoren zoals parkeerregime), de exploitatievorm en de bouwvorm van de parkeervoorziening zijn bepalend voor de grondprijs. Bij bouwvormen wordt onderscheid gemaakt tussen ongebouwd parkeren (op maaiveld) en gebouwd parkeren op maaiveld of inpandig (niet verdiept parkeren, half verdiept parkeren of geheel verdiept parkeren). De vaststelling van de grondprijs voor parkeren is in de praktijk veelal maatwerk. Voor sommige functies is op voorhand al bekend dat de opbrengsten niet hoger zullen zijn dan de kosten. In die gevallen is de grondprijs nihil. De wijze waarop de grondprijs per functie en bouwvorm (gebouwd of ongebouwd parkeren) wordt bepaald staat weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 12.1 Wijze van grondprijsbepaling voor parkeren in 2007.

Functie	Parkeren op maaiveld Ongebouwd	Parkeren gebouwd
Wonen	maatwerk	maatwerk
Kantoren + kantoorachtig gebruik (> 50% kantoor)	maatwerk	maatwerk
Overig commercieel	m ² grondprijs van functie	maatwerk
Niet-commercieel	m ² grondprijs van functie x 0,2	€ 0,-
Zelfstandige garages	n.v.t.	maatwerk

Indien sprake is van een onrendabele gebouwde parkeervoorziening voor woningbouw,

kan de centrale stad in uitzonderlijke gevallen, wanneer sprake is van *stedenbouwkundige noodzaak*, vanuit de grondexploitatie bijdragen aan een parkeervoorziening. Over het al dan niet toekennen van een bijdrage aan een project en de hoogte van de bijdrage wordt door het Ontwikkelingsbedrijf geadviseerd aan het bestuur. De bijdrage wordt vastgesteld bij het fase-3-besluit. In de bestuurlijke besluitvorming dient het toekennen van een bijdrage als apart beslispunt opgenomen te worden.

Het criterium “stedenbouwkundige noodzaak” is nader uitgewerkt in een toetsingskader. Dit toetsingskader Noodzaak Gebouwd Parkeren is in juli 2004 in werking getreden. Uitgangspunten in het kader zijn onder andere dat gebouwde parkeervoorzieningen alleen worden gerealiseerd ten behoeve van marktsectorwoningen en dat parkeren ten behoeve van sociale woningbouw in principe op straat plaatsvindt.