



Grondprijzenbrief 2010

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding grondprijsbeleid 2010	4
1.2	Inhoud grondprijzenbrief 2010	5
1.3	Actieve grondpolitiek	6
1.4	Transformatieopgave	6
1.5	Gemeentelijke acties naar aanleiding van recessie	7
2	Algemene grondprijsmethodiek	9
2.1	Methoden voor grondprijsbepaling	9
2.2	Afwijken van vastgestelde grondprijzen	12
2.3	Algemene jaarlijkse uitgangspunten	12
3	Ontwikkeling grondprijs tot 2010	14
3.1	Economische ontwikkeling	14
3.2	Ontwikkeling van de stichtingskosten	15
4	Residueel bepaalde grondprijzen	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Woningbouw marktsector marktontwikkelingen	17
4.3	Woningbouw ontwikkeling stichtingskosten	18
4.4	Woningbouw marktsector grondprijzen	19
4.5	Detailhandel marktontwikkelingen	22
4.6	Detailhandel grondprijs	23
4.7	Horeca (exclusief hotels) marktontwikkelingen	24
4.8	Horeca (exclusief hotels) grondprijs	24
4.9	Hotels marktontwikkelingen	24
4.10	Hotels grondprijs	25
4.11	Cultuur & ontspanning / sport en recreatie marktontwikkelingen	26
4.12	Cultuur & ontspanning / sport en recreatie grondprijzen	26
4.13	Parkeren algemene beschrijving	27
4.14	Parkeren grondprijs	28
5	Handhaving grondprijzen	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Kantoren marktontwikkelingen	31
5.3	Kantoren grondprijs	31
5.4	Bedrijfsruimte marktontwikkelingen	32
5.5	Bedrijfsruimte grondprijs	33
6	Vaste grondprijzen	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Sociale woningbouw algemene beschrijving	35
6.3	Sociale woningbouw grondprijzen	35
6.4	Cultuur & ontspanning / sport en recreatie (exclusief marktsector)	37

6.5	Cultuur & ontspanning / sport en recreatie grondprijs	37
6.6	Overige functies algemene beschrijving	38
6.7	Overige functies grondprijs	38
7	Haventerreinen	39
7.1	Marktontwikkelingen	39
7.2	Grondprijzen voor haventerreinen	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding grondprijsbeleid 2010

Jaarlijks stelt het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam het grondprijsbeleid op in de Grondprijzenbrief. Uitgangspunt voor het gemeentelijk grondprijsbeleid is de residuele bepaling van de grondwaarde. Hierbij is de grondwaarde het residu van de commerciële waarde van het te realiseren vastgoedobject verminderd met de stichtingskosten. De methodiek wordt uitgelegd in hoofdstuk 2. Naast de residuele grondprijzen hanteert de gemeente Amsterdam vaste prijzen voor functies die, als een residuele grondprijsystematiek zou worden gehanteerd, niet of moeilijk worden gerealiseerd. Daarom is gekozen voor vaste grondprijzen. Het betreft onder meer sociale woningbouw.

Voor 2009 is geen grondprijzenbrief vastgesteld vanwege de onzekere situatie als gevolg van de kredietcrisis en het effect daarvan op de vastgoedmarkt. Toen is gekozen voor verlenging van de Grondprijzenbrief 2008 naar 2009 (Raadsbesluit d.d. 17/18 december 2008).¹ In het afgelopen jaar is de recessie in al haar hevigheid losgebarsten. De effecten van de recessie sijpelen door naar de reële economie en worden zichtbaar.

Voor 2010 is een grondprijzenbrief opgesteld met daarin de belangrijkste beleidswijzigingen ten opzichte van voorgaande jaren die gevolgen hebben voor de grondprijzen. De belangrijkste beleidswijziging is de keuze om de grondprijzen voor de functies kantoren en bedrijfsruimte te handhaven op het niveau van 2009. De reden hiervoor is dat verwacht wordt dat de huidige economische recessie naast conjuncturele, ook structurele gevolgen heeft voor de kantorenmarkt (zie paragraaf 5.2). Om hier als gemeente Amsterdam op voorbereid te zijn, wordt een strategie geformuleerd ten aanzien van de ontwikkelingen op de regionale en Amsterdamse kantorenmarkt en de regierol van de overheid daarin. Deze kantorenstrategie moet richting geven aan de overheidssturing op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de (eventuele) uitbreiding en verversing van de kantorenvorraad vorm te geven. De kantorenstrategie zal zich niet alleen richten op de planvoorraad, maar vooral op de bestaande voorraad. Dit zal dus meer omvatten dan alleen snijden in de planvoorraad. Met de kantorenstrategie moet de gemeente Amsterdam in staat zijn nieuwe kantoorontwikkelingen te toetsen, kantoorlocaties te beoordelen en herontwikkeling en transformatie van leegstaande kantoren te faciliteren en stimuleren. Als de kantorenstrategie bestuurlijk wordt voorgelegd kan in principe te zijner tijd weer overgegaan worden naar een residueel grondprijsbeleid voor kantoren. Dit zal dan ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

De functie bedrijfsruimte is nauw verweven met de functie kantoren. Zo wordt in het grondprijsbeleid gewerkt met percentages van brutovloeroppervlakte kantoor dat

¹ Onderdeel van dit Verlengingsbesluit is het indexeren van de vaste grondprijzen voor de periode 2008-2009 met het consumenten prijs indexcijfer (cpi) van 3%.

onderdeel uitmaakt van de bedrijfsruimte. Vanwege de onderlinge verwevenheid tussen bedrijfsruimte en kantoren is er voor gekozen om ook het grondprijsbeleid voor de functie bedrijfsruimte te handhaven op het niveau van 2009. Ook voor bedrijfsruimten is het nodig dat meer sturing komt op de ontwikkeling van de totale voorraad. Op regionaal niveau wordt getracht meer greep te krijgen op de relatie tussen herstructurering van de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen. Ten behoeve hiervan is in regionaal verband het pilotbureau herstructurering bedrijfsterreinen opgericht. Ook voor de grondprijs voor bedrijfsruimte (net als bij kantoren) kan te zijner tijd overgaan worden naar een residuele grondprijs.

1.2 Inhoud grondprijzenbrief 2010

In de Grondprijzenbrief 2010 wordt in hoofdstuk 2 een algemene beschrijving gegeven van de methoden van grondprijsbepaling die in Amsterdam worden gehanteerd. In hoofdstuk 3 wordt de actuele context geschetst, namelijk de algemene economische ontwikkeling en de ontwikkeling van de stichtingskosten. Daarna wordt in afzonderlijke hoofdstukken per locatie/bestemming de belangrijkste marktontwikkelingen geschetst die van invloed zijn bij de bepaling van de grondprijzen en de wijzigingen in het grondprijsbeleid. Ook wordt per bestemming de bandbreedte van de grondprijzen gegeven. In de achterliggende hoofdstukken zijn de ontwikkelingen in de volgende bestemmingen te vinden: hoofdstuk 4 Residueel bepaalde grondprijzen (functie woningbouw marktsector, detailhandel, horeca, cultuur & ontspanning / sport en recreatie in de marktsector, en parkeren), hoofdstuk 5 Handhaving grondprijzen 2009 (functie kantoren en bedrijfsruimte), hoofdstuk 6 Vaste grondprijzen (functie woningbouw sociale huur, cultuur & ontspanning / sport en recreatie (exclusief marktsector), en overige functies), hoofdstuk 7 Haventerreinen.

Handleiding grondprijsbepaling

Het per functie op hoofdlijnen vastgestelde grondprijsbeleid is uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling 2010. Hierin zijn de grondprijzen geconcretiseerd en de spelregels bij de toepassing ervan beschreven. Deze Handleiding is bedoeld voor gemeenteambtenaren die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling, uitgifte in erfpacht en beheer van erfpachtrechten. In de Handleiding worden de concrete grondprijsniveaus voor de verschillende soorten vastgoed genoemd en daarom is deze Handleiding niet openbaar.

Bestemmingscatalogus

De erfpachtrechtelijke bestemmingen in de erfpachtcontracten moeten worden toegekend conform de bestemmingen in de Bestemmingscatalogus. In deze Bestemmingscatalogus wordt een omschrijving van de erfpachtrechtelijke bestemmingen gegeven. De Bestemmingscatalogus is openbaar, en hoort bij de Handleiding Grondprijsbepaling 2010. De Bestemmingscatalogus is voor 2010 aangepast voor de hoofdbestemmingen. De belangrijkste aanpassing is dat de Bestemmingscatalogus is geconformeerd aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008).

De oude lijst bestond uit de volgende 11 hoofdbestemmingen:

1. Balieruimte
2. Bedrijfsruimte
3. Hotel

4. Café/restaurant
5. Kantoor
6. Leisure/recreatieve voorzieningen
7. Nutsvoorzieningen
8. Perifere detailhandel
9. Showroom
10. Sociaal maatschappelijk
11. Winkel

De nieuwe lijst bestaat uit de volgende 10 hoofdbestemmingen:

1. Bedrijf
2. Cultuur & ontspanning
3. Detailhandel
4. Dienstverlening en commerciële ruimte binnen woonmilieu
5. Horeca
6. Kantoor
7. Maatschappelijk
8. Recreatie
9. Sport
10. Infrastructuur (nutsvoorzieningen/verkeer/water)

1.3 Actieve grondpolitiek

Het vaststellen van het grondprijnsbeleid en het daarmee bepalen van de hoogte van de grondprijzen voor diverse vastgoedfuncties hangt samen met de keuze van de gemeente Amsterdam om een actieve grondpolitiek te voeren. Bij een actieve grondpolitiek wordt, via het regie voeren bij (her)ontwikkeling van locaties, gestuurd om doelstellingen op het terrein van gebieds- en vastgoedontwikkeling te realiseren. Een belangrijk instrument hierbij is het uitgeven van bouwrijpe grond. Enerzijds is dit een randvoorwaarde om activiteiten te huisvesten, 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 deze taken van belang. De grondprijzen moeten gewenste ontwikkelingen 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 verdienende vermogen van de stad in stand gehouden.

1.4 Transformatieopgave

Een ontwikkeling van de laatste jaren die de komende jaren verder zal doorzetten, is de verschuiving van de erfpachtuitgifte van bouwrijpe grond naar aanpassing van bestaande erfpachtrechten als gevolg van transformatie / herontwikkeling van bestaande locaties. Het huidige grondprijnsbeleid is gebaseerd op uitgifte van bouwrijpe grond. De

uitgangspunten hiervoor komen niet overeen met de situatie die zich bij transformatieprojecten voordoet. Om deze ontwikkelingen toch te stimuleren is het Transformatieteam opgericht. Het Transformatieteam houdt zich bezig met het aanpassen van het financiële beleid met betrekking tot de transformatieopgave. Het Transformatieteam adviseert op basis van maatwerk. Voor alle transformatieprojecten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² bvo of m² kavel waarbij een bestemmingswijziging en/of vervroegde herziening plaatsvindt, dient een maatwerkadvies te worden aangevraagd bij het Transformatieteam. Deze regeling geldt tot het moment dat er een financieel beleidskader is vastgesteld voor transformatie. Het te ontwikkelen financiële beleidskader heeft betrekking op het erfpachtbeleid, het grondprijnsbeleid, de grondexploitaties en de ruimtelijke fondsen.

1.5 Gemeentelijke acties naar aanleiding van recessie

In 2008 werd de wereldeconomie getroffen door een kredietcrisis en economische crisis. In november 2008 is door de gemeente een concernbreed pakket aan maatregelen vastgesteld. De stimuleringsmaatregelen op het gebied van de bouwproductie zijn uitgewerkt in het actieplan "woningbouw in tijden van crisis", dat op 10 juni 2009 door de Gemeenteraad is vastgesteld. Het betreft het stimuleren van vraag en aanbod door:

- het ondersteunen van het tijdelijk omzetten van koopwoningen in huurwoningen (nieuw instrument; participatie in plaats van subsidie);
- de mogelijkheid van jaarlijkse canonbetaling in plaats van afkoopsom (past binnen huidig erfpachtbeleid);
- verruiming toegang van lagere inkomens tot starterslening (geen noodzaak meer om een huurwoning achter te laten);
- versoepeling MGE-regeling (termijn is voor corporaties teruggebracht van 30 naar 15 jaar)*;
- ondersteunen koopgarantregeling.*

* vraagt om instemming Belastingdienst, is nog niet verkregen.

In de loop van 2009 werd duidelijk dat de maatregelen in het actieplan woningbouw niet voldoende effect sorteren. In Amsterdam zijn teveel plannen in ontwikkeling waardoor de investeringskracht van overheid en marktpartijen wordt versnipperd. Gemeente en marktpartijen hebben dan ook besloten om de investeringskrachten te bundelen en de beschikbare stimuleringsmaatregelen gericht in te zetten. Op deze wijze kan mogelijk een substantiële bouwproductie op peil worden gehouden en de maatschappelijke en financiële schade ten gevolge van de recessie beperkt blijven.

Op 6 juli 2009 heeft de gemeente Amsterdam een convenant ondertekend met een groot aantal marktpartijen onder de noemer "Amsterdam bundelt de krachten tegen stilvallen bouw". Op de lijst van Amsterdams Voorrangprojecten 2009 / 2010 staan niet alleen woningbouwprojecten maar ook commercieel en maatschappelijk vastgoed (al dan niet in combinatie). Het convenant is erop gericht de bouw gedurende de periode 2009 / 2010 op gang te houden. Een belangrijk deel van de voorrangprojecten hebben betrekking op herstructurering en stedelijke vernieuwing (o.a. Nieuw West). Daarnaast wordt ingezet op het goed afmaken van binnenstedelijke ontwikkelingen (o.a. Fountainhead in het Oostelijk Haven Gebied en Oosterdok in de Zuidelijke IJouvers) en een goede start maken met

nieuwe binnenstedelijke ontwikkelingen (o.a. aanleg Spaarndammertunnel in de Houthavens en sociale woningbouw op Zeeburgereiland).

De convenantpartijen hebben het vertrouwen dat de geselecteerde Amsterdamse voorrangprojecten in aanbouw kunnen worden genomen. Over planning en inzet van stimuleringsmaatregelen zijn in het ambtswoninggesprek van 9 oktober 2009 nadere afspraken gemaakt.

De gemeente Amsterdam kiest niet voor de inzet van het instrument grondprijnsbeleid om de gevolgen van de recessie te beperken. De residuele benadering blijft de basis van het grondprijnsbeleid.

2 Algemene grondprijsmethodiek

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 (met uitzondering van sociale woningbouw waarbij de stad is verdeeld in drie segmenten).

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 markthuurlaai 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).

In onderstaande figuren 2.1. t/m 2.4. is een voorbeeldberekening opgenomen voor het bepalen van de residuele grondwaarde. In deze figuren worden een of meer waarden gewijzigd, waardoor de hefboomwerking zichtbaar wordt die het effect is van deze wijziging. Het voorbeeld is vooral van toepassing voor de functie woningbouw in de marktsector. Voor de andere vastgoedfuncties kan een soortgelijke berekening worden gemaakt waarbij in plaats van met marktwaarde met huurwaarde of bruto-aanvangsrendement wordt gewerkt.

Figuur 2.1. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde

Marktsegment X	Bedrag m ² Brutovloeroppervlakte
Marktwaarde	500
Stichtingskosten -/-	400
Residuele grondwaarde	100

Figuur 2.2. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde met stijging van marktwaarde met 10%

Marktsegment X	Bedrag m ² Brutovloeroppervlakte	% wijziging
Marktwaarde	550	10%
Stichtingskosten -/-	400	0%
Residuele grondwaarde	150	50%

In figuur 2.2. stijgt de marktwaarde ten opzichte van figuur 2.1. met 10%. Dit leidt, bij gelijkblijvende stichtingskosten, tot een stijging in de residuele grondwaarde met 50%. Er is dus sprake van een hefboomwerking, de stijging in marktwaarde leidt tot een procentueel hogere stijging van de grondwaarde als de stichtingskosten op hetzelfde niveau blijven.

Figuur 2.3. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde met stijging van stichtingskosten met 10%

Marktsegment X	Bedrag m ² Brutovloeroppervlakte	% wijziging
Marktwaarde	500	0%
Stichtingskosten -/-	440	10%
Residuele grondwaarde	60	- 40%

In figuur 2.3. stijgt de stichtingskosten ten opzichte van figuur 2.1. met 10%. Dit leidt, bij een gelijkblijvende marktwaarde, tot een daling in de residuele grondwaarde met 40%.

Figuur 2.4. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde met daling van marktwaarde met 10% en daling van stichtingskosten met 5%

Marktsegment X	Bedrag m ² Brutovloeroppervlakte	% wijziging
Marktwaarde	450	-10%
Stichtingskosten -/-	380	-5%
Residuele grondwaarde	70	-30%

In figuur 2.4. daalt de marktwaarde ten opzichte van figuur 2.1. met 10%, ook dalen de stichtingskosten met 5%. Dit leidt tot een daling in de residuele grondwaarde met 30%. Ook hier is de hefboomwerking zichtbaar.

Bouwenvelopsystematiek

Met ingang van 1 januari 2006 wordt bij de toepassing van het grondwaardebeleid gewerkt met de bouwenvelopsystematiek. In een bouwenvelop 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 bouwenvelop 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 grondwaarde van een bouwenvelop 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 grondwaarde is.

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). In de bouwvelopovereenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder realisering van het vastgoed plaats zal vinden, inclusief de grondwaarde, die de basis vormt voor de door de ontwikkelaar aan de gemeente te betalen canon of vooruitbetaling van canonbetaling middels afkoopsom. Deze bouwvelopovereenkomst wordt gemaakt in een relatief vroeg stadium van het planvormingsproces. In zo'n overeenkomst wordt onder meer de planning voor de bouwplanontwikkeling en bouw in relatie tot de bouwrijpe levering en de overige door de gemeente uit te voeren acties.

Afhankelijk van de gekozen selectiemethode komt er een niet onderhandelbare grondwaarde tot stand:

- Indien de grondwaarde een selectie criterium is, worden de ontwikkelaars uitgenodigd bij hun inschrijving een grondwaarde te bieden. Gunning vindt in beginsel alleen plaats als de geboden grondwaarde ten minste gelijk is aan de voor de grondexploitatie vereiste, op basis van de vastgoedscan vastgestelde grondwaarde;
- indien de grondwaarde geen selectie criterium is, wordt de grondwaarde wederom op basis van het maatgevende programma uit de vastgoedscan door de gemeente vastgesteld grondwaarde 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 aldus tot stand gekomen grondwaarde is vervolgens gedurende de volle looptijd van het ontwikkel- en realiseringstraject niet meer onderhandelbaar en wordt tussentijds slechts aangepast aan de geldontwaarding (cpi); de bouwvelopovereenkomst die het kader voor de grondwaarde vormt is ook een vast gegeven en niet meer onderhandelbaar. De globaliteit van de bouwvelop laat nog mogelijkheden open voor optimalisering van programma en ontwerp en daarmee van opbrengsten, waarvoor geen extra grondwaarde 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.

Waar bouwveloppen in alle gevallen opgesteld kunnen worden, kunnen niet in alle gevallen ook bouwvelopovereenkomsten worden gesloten. Zoals hiervoor gemeld, zijn bouwvelopovereenkomsten primair bedoeld voor woningbouwprojecten. Ook lenen niet alle woningbouwprojecten zich voor bouwvelopovereenkomsten; er kunnen zich situaties voordoen, waar ❶ ontwikkelaars al een grondpositie of een toezegging hebben, ❷ waar de ontwikkeling van bouwplan en bouwvelop noodzakelijkerwijs hand in hand gaan of ❸ het project zodanig groot en complex is, dat het opstellen van een voldoende eenduidige bouwvelop en bouwvelopovereenkomst niet mogelijk of wenselijk is.

In die gevallen is het zaak de "oude" praktijk van opvolgende overeenkomsten te hanteren. Afhankelijk van de situatie kunnen dat bijvoorbeeld achtereenvolgens een

samenwerkings-, uitvoerings- en erfpachtovereenkomst zijn. Het is bij opvolgende overeenkomsten van groot belang, dat voor de reeks als vast overeengekomen elementen vast blijven en dat de resultaten van de ene overeenkomst uitgangspunt zijn voor de opvolgende overeenkomst. In ieder geval moet voorkomen worden, dat er een praktijk van cyclisch onderhandelen ontstaat, waarbij dezelfde elementen steeds opnieuw uitonderhandeld dienen te worden. De opvolgende overeenkomsten dienen hier heel helder in te zijn.

Als met alle overeenkomsten is het natuurlijk van groot belang 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 en uitwerking van de overeenkomst naar een erfpachtaanbieding en opvolgend uitgiftebesluit en erfpacht.

Met de overstap naar de bouwveloppsystematiek is de risicodelingsregeling afgeschaft.

2.2 Afwijken van vastgestelde grondprijzen

Het vaststellen van de grondprijzen is een centraal stedelijke bevoegdheid. Afwijkingen van het grondprijnsbeleid zijn bij hoge uitzondering toegestaan, en vallen onder het mandaat van de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf. 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 met ingang van 1 januari 2010 twee keer per jaar over afwijkingen van het grondprijnsbeleid aan het College.

2.3 Algemene jaarlijkse 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, parkeerplaats, woning);

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

- de genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW;
- voor een bouwvelopovereenkomst gelden specifieke voorwaarden die worden vastgelegd in de model bouwvelop overeenkomst die door OGA wordt ontwikkeld.
- Voor alle transformatieprojecten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² bvo of m² kavel waarbij een bestemmingswijziging en/of vervroegde herziening plaats vindt dient een maatwerkadvies te worden aangevraagd bij het Transformatieteam;
- Voor transformatie wordt een financieel beleidskader ontwikkeld met betrekking tot het erfpachtbeleid, het grondprijsbeleid, de grondexploitaties en de fondsen.

3 Ontwikkeling grondprijs tot 2010

3.1 Economische ontwikkeling³

De Nederlandse economie bevindt zich in een diepe recessie. Al sinds het tweede kwartaal van 2008 krimpt de productie en tot op heden is die krimp alsmaar sterker geworden. Deze recessie is dan ook geen 'gewone', maar een langdurige en vooral zeer diepe recessie.

In 2010 zal de Nederlandse economie naar verwachting op jaarbasis niet groeien. Daarmee presteert de economie ruimschoots onder het potentiële niveau. Bovendien doet de inmiddels oplopende werkloosheid in 2010 veel pijn. Bijna één op de twaalf personen die 12 uur per week of meer wil werken, heeft dan geen baan.

De belangrijkste oorzaak van alle tegenslag voor de kleine, open Nederlandse economie is de buitenlandse economische ontwikkeling. Verwacht wordt dat de relevante wereldhandel in 2009 zal terugvallen met 14,75%. Het mag dan ook geen verrassing heten dat de uitvoer zeer scherp terugvalt. De totale goederenuitvoer neemt in 2009 met bijna een zevende af. De uitvoer van uit Nederland afkomstige producten doet het slechter dan de wederuitvoer. De reden hiervoor is dat de vraag naar grondstoffen, zoals staal, iets harder is teruggelopen dan de vraag naar finale producten. De wederuitvoer bestaat voor een groter deel uit eindproducten, dus is de terugval daar geringer. In 2010 herstelt de wereldhandel zich naar verwachting enigszins, met een groei van 2,5%; de uitvoer groeit met ca. 3% ten opzichte van 2009.

De consument is in 2009 in mineur begonnen en dat beïnvloedt in sterke mate de jaarraming voor de consumptieve bestedingen. De verwachting is dat de huishoudens in 2009 2,75% minder consumeren dan in 2008. Na de aanzienlijke vermogensverliezen in 2008 - circa 60 miljard euro van het aandelenvermogen van gezinnen ging in rook op - kiezen huishoudens ervoor zuiniger aan te doen. De angst voor het verliezen van werk wakkert de behoefte om te sparen aan. Daarnaast worden huishoudens geconfronteerd met een scherpe afname van het uitgekeerde winstinkomen. Het beschikbaar loon- en uitkeringsinkomen neemt in 2009 echter nog toe doordat de gemiddelde contractloonstijging van 3% ruim boven het inflatiepeil uitgaat. Daardoor verbetert de koopkracht in 2009, in doorsnee met 1,75%. Per saldo resulteren deze ontwikkelingen in een individuele spaarquote van 2,5%. Deze is daarmee voor het eerst sinds 2002 weer substantieel positief. In 2010 neemt de particuliere consumptie naar verwachting nog iets af, met 0,75%. Het reëel beschikbare loon- en uitkeringsinkomen ligt in 2010 beduidend lager dan in 2009, voornamelijk door de oplopende werkloosheid. De koopkracht neemt in doorsnee af met 0,25%.

De olieprijs is sinds juli 2008 snel gedaald. Deze lagere olieprijs komt vooral tot uiting in lagere brandstofprijzen en werkt daarmee in belangrijke mate door in de inflatie. Per juli

³ Ontleend aan publicatie cpb nieuwsbrief september en oktober 2009

2009 zijn de gas- en elektriciteitsprijzen aanzienlijk verlaagd, waardoor de inflatie in de tweede helft van het jaar duidelijk onder het jaargemiddelde komt te liggen. Op jaarbasis bedraagt de stijging van het algemene prijspeil in 2009 en 2010 1%.

3.2 Ontwikkeling van de stichtingskosten

De stichtingskosten van vastgoed (alle kosten exclusief de grondprijs) zijn in de residuele systematiek van grondprijsbepaling een belangrijke variabele. De ontwikkeling van de stichtingskosten is namelijk direct van invloed op de hoogte van de grondprijzen. Elke stijging van de stichtingskosten (absolute waarde) betekent een gelijke daling van de grondprijzen, bij gelijkblijvende commerciële waarde.

Voor de periode 2008 tot 2010 wordt voor de stichtingskosten van woningen uitgegaan van een stijging van circa 2%. Voor dezelfde periode wordt voor de stichtingskosten van kantoren, bedrijven en detailhandel uitgegaan van een daling van circa 1%. Echter, het bepalen van de hoogte van de ontwikkeling van de stichtingskosten is een lastiger opgave dan in voorgaande jaren. Onderstaand wordt toegelicht hoe de informatie over de ontwikkeling van de stichtingskosten is verwerkt in het grondprijsbeleid.

Van begin 2008 tot september 2008 was er een stijging van de stichtingskosten. Na september 2008 zijn de stichtingskosten gedaald. Dat er voor het wonen sprake is van een stijging over de totale periode is het gevolg van een sterke stijging van de kosten in de periode van begin 2008 tot september 2008. De geconstateerde daling na september 2008 is minder groot dan de stijging van voor september 2008.

Wat betreft de algemene kostenontwikkeling is er van 2003 tot en met 2006 sprake geweest van een relatief beperkte stijging van de stichtingskosten. Dit werd veroorzaakt door een lage inflatie en door relatief veel ruimte op de bouwmarkt. In de periode 2007 tot het 2008 was er sprake van een bovengemiddelde stijging van de stichtingskosten. Dit werd onder meer veroorzaakt door een toegenomen vraag naar bouwmaterialen en door krapte op de Nederlandse arbeidsmarkt.

Ook voor de periode van begin 2008 tot september 2008 was er sprake van een bovengemiddelde stijging van de stichtingskosten. Tot het begin van de recessie stegen de stichtingskosten. Vanaf dat moment zijn de kosten gelijk gebleven of is er sprake van een daling. Door de sterk verminderde afzet van woningen en kantoren dreigde een minder gevulde orderportefeuille, of verder in de tijd, werd de orderportefeuille daadwerkelijk minder. Beide situaties hebben een dalend effect op kosten van bouwprojecten.

Door de terugval in productie zijn er in de periode vanaf september 2008 minder aanbestedingen van bouwprojecten geweest dan gebruikelijk. Dit speelt vooral bij kantoren. De aanbestedingen geven een wisselend beeld. Bij sommige projecten zijn er uitschieters waarbij de kosten aanzienlijk lager zijn dan geraamd. Over het algemeen is er vanaf september 2008 echter sprake van een gematigde daling van de bouwkosten. Bij de bepaling van de kosten wordt uitgegaan van die gematigde daling. Wel verschijnen in vakbladen en de media berichten dat de verslechtering van de marktomstandigheden in de bouw in een stroomversnelling raken. Een logisch gevolg lijkt dan een scherper daling

van de kosten. Die daling is (nog) niet daadwerkelijk geconstateerd. Er is ook geen voorschot op genomen.

De kostenreferenties van de woningen, kantoren, bedrijven en winkels zijn door externe bouwkostenbureaus getoetst. De resultaten van de onderzoeken zijn in de stichtingskosten verwerkt.

4 Residueel bepaalde grondprijzen

4.1 Inleiding

Voor de functies woningen in de marktsector, detailhandel, cultuur & ontspanning / sport en recreatie in de marktsector (voorheen 'leisure'), horeca, hotels, en parkeren wordt voor 2010 uitgegaan van residuele grondwaardes. De gemeente Amsterdam blijft er voor kiezen om de marktontwikkelingen te volgen en kiest er daarom niet voor om de grondprijzen te handhaven op het oude niveau van 2009. De functies kantoren en bedrijfsruimte zijn hier een uitzondering op, deze grondprijzen worden gehandhaafd op het grondprijsniveau van 2009. De keuze hiervoor wordt toegelicht in paragraaf 5.1.

4.2 Woningbouw marktsector marktontwikkelingen

De woningmarkt staat onder invloed van conjunctuurschommelingen. Het aanschaffen van een woning voor een consument is erg verbonden aan het vertrouwen dat hij heeft in zijn financiële armslag, nu en in de nabije toekomst. Hoe groter dit vertrouwen, hoe gemakkelijker men overgaat tot de aanschaf van een huis. Deze redenering geldt ook de andere kant op en die beweging is nu aan de orde: na ruim twee jaar van sterke stijging begon het consumentenvertrouwen in september 2008 scherp te dalen. Sindsdien staat de economie in het teken van de (nasleep van de) kredietcrisis: een krimpende economie en het wegvallen van investeringen op alle niveaus. Alle economische indicatoren lieten in 2009 een dalende tendens zien en in de zomer van 2009 moest voor het eerst in jaren weer worden gesproken van een 'laagconjunctuur'. Dit heeft zijn weerslag op de woningmarkt.

De woningmarktcrisis in Nederland is stevig. Woningverkoop zijn drastisch gedaald, zowel in de bestaande bouw als de nieuwbouw, waardoor de bouwproductie ook stagneert. Voor het eerst in jaren is de prijsontwikkeling in grote delen van het land ook negatief. Ook Amsterdam ontkomt niet aan een teruggang op de woningmarkt: in het eerste kwartaal van 2009 bereikte het aantal in Amsterdam verkochte woningen een dieptepunt. Sindsdien trekken de verkopen weer licht aan, maar de prijzen blijven dalen.

Het is nog niet te voorzien hoe diep de terugval zal zijn en hoe lang het herstel op zich zal laten wachten. Die onzekerheid houdt woningkopers en woningverkopers in hun greep. Het kopen en verkopen van een woning is namelijk een ingrijpende gebeurtenis, die zowel op emotionele als op rationele gronden wordt genomen. Door de recessie zijn financiers terughoudender in het verstrekken van hypotheek, waardoor huishoudens feitelijk moeilijker kunnen overgaan tot de aanschaf van een woning. Daarnaast speculeren kopers op een verdere prijsdaling, terwijl de doorstromers wachten tot ze weten hoeveel hun bestaande woning opbrengt.

De landelijke verwachting is dat pas halverwege 2010 sprake zal zijn van economisch herstel, waarna in 2011 de woningmarkt zal volgen. Hoe deze prognose zich verhoudt tot

de situatie in Amsterdam, is niet te voorspellen. Zeker is dat de druk op de Amsterdamse woningmarkt een stuk groter is dan gemiddeld in Nederland, en dat die druk gedurende deze periode van teruggang alleen nog maar toeneemt. Voor 2010 is echter de verwachting dat het dieptepunt nog niet is bereikt, en dat de prijsdaling die nu is ingezet nog zal voortduren.

Een en ander uit zich nog niet in een spectaculaire daling van de vraagprijs voor woningen, maar een prijsterugval is in Amsterdam al zichtbaar sinds eind 2008. Echter: er worden zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw minder woningen verkocht, en de woningen die wel worden verkocht, geven naar verwachting niet een volledig representatief beeld voor de volledige woningmarkt. Pas wanneer de woningverkoop weer aantrekken richting voor Amsterdam meer gebruikelijke aantallen, kan een beeld worden geschetst van het werkelijke prijseffect van de woningmarktcrisis. In paragraaf 4.4. wordt op basis van beschikbare cijfers een beeld geschetst van het prijseffect tot nu toe. Het beeld is wisselend.

4.3 Woningbouw ontwikkeling stichtingskosten

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de algemene loon- en prijsontwikkelingen die hun effect hebben op de stichtingskostenniveaus die worden gehanteerd in de residuele grondprijsbepaling voor woningbouw. Voor de periode 2008 tot 2010 wordt voor de stichtingskosten van woningen uitgegaan van een stijging van circa 2%.

Los daarvan kan aanpassing van regelgeving van invloed zijn op de stichtingskosten. Voor het wonen is er het voornemen om de regelgeving van het Bouwbesluit aan te passen en bergingen en buitenruimtes weer op te nemen. In 2003 was de verplichting tot het opnemen van bergingen en buitenruimtes vervallen. Naar verwachting zal deze wijziging van het Bouwbesluit begin 2010 van kracht worden. In de stichtingskostenreferenties is het opnemen van bergingen en buitenruimtes al die tijd het uitgangspunt geweest. De wijzigingen van het Bouwbesluit hebben daarom geen invloed op de stichtingskosten.

Eerder in 2008 is de aanpassing van de basiskwaliteit Amsterdam verwerkt in de stichtingskosten. Een aantal maatregelen op het gebied van duurzaamheid en bereikbaarheid wordt volgens de Premiereregeling Basiskwaliteit uitgekeerd nadat de maatregelen daadwerkelijk uitgevoerd zijn. Voor 2010 wordt dat op de zelfde wijze uitgevoerd.

Klimaatneutraal bouwen

In september 2008 heeft de Amsterdamse gemeenteraad de ambitie vastgesteld om vanaf 2015 alle woningen (en utiliteit) klimaatneutraal te bouwen. In de periode 2010-2014 wordt naar deze doelstelling toegewerkt door 40% van de productie klimaatneutraal te bouwen en de rest 'halfklimaatneutraal'. Bovendien is duurzaamheid bij nieuwe gronduitgiftes voortaan een criterium bij de selectie van marktpartijen en de gunning van bouwveloppen.

Klimaatneutraal bouwen betekent een duurzaam casco, een duurzame warmtevoorziening en duurzame elektra. Dit leidt enerzijds tot hogere stichtingskosten, anderzijds tot een lagere energievraag van het gebouw en een substantieel lagere

energierkening voor de gebruiker. De verwachting is dat dit (op termijn) tevens tot uitdrukking zal komen in een hogere marktwaarde van het vastgoed.

In 2010 zal nog slechts een beperkt deel van de woningproductie klimaatneutraal (of halfklimaatneutraal) uitgevoerd worden. Bovendien verbiedt de Woningwet de gemeente deze bovenwettelijke duurzaamheidsambities af te dwingen. Om beide redenen zijn de meerkosten buiten de standaardstichtingskosten voor de grondprijvaststelling gehouden. De gemeente is wel voornemens om klimaatneutrale voorbeeldprojecten te faciliteren in de financiering van de extra kosten. Hiervoor wordt onderzocht hoe (vooralsnog buiten het grondprijbeleid om) financieringsconstructies kunnen worden ingezet om de meerkosten van klimaatneutraal bouwen direct te verhalen op de eindgebruiker, waardoor het voor de ontwikkelaar (grotendeels) budgetneutraal uitpakt. Uitgangspunt hierbij is, dat de gemeente niet optreedt als subsidiënt, maar mede investeert met een terugverdienperspectief.

In het voorjaar van 2010 wordt besluitvorming hierover verwacht.

4.4 Woningbouw marktsector grondprijzen

De grondprijzen voor woningen in de marktsector worden residueel bepaald. Hierbij zijn de belangrijkste parameters de verkoopprijzen bij koopwoningen, de beleggingswaarde bij huurwoningen en de stichtingskosten. Gewerkt wordt met genormeerd residuele grondprijzen voor markt woningen in de verschillende buurtcombinatie gebieden. Deze genormeerd residuele grondprijzen vormen de basis voor de grondprijs van de woningen binnen een bouwvelop. Zie voor nadere uitleg hoofdstuk 2.

De grondprijs voor markt woningen 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.⁴

Onderstaande analyse van de transactiepreisen voor appartementen in Amsterdam geeft een genuanceerd beeld van de woningprijsontwikkeling tussen 2008 en 2010, de periode tussen de vorige en de huidige analyse. Op voorhand moet worden opgemerkt dat er voor de analyse van de huidige transactiepreisen kan worden geput uit minder gegevens dan twee jaar geleden. Dit komt doordat er minder transacties zijn: woningverkopers wachten nog voordat ze instemmen met verkoop tegen prijzen die verder onder hun beoogde verkoopprijs liggen. Uiteindelijk zal er toch weer verkocht gaan worden. Verdere prijsdalingen zijn daarom waarschijnlijk. Overigens is de daling van het aantal transacties niet zodanig, dat er geen uitspraken kunnen worden gedaan over gemiddelde huidige transactiepreisniveaus.

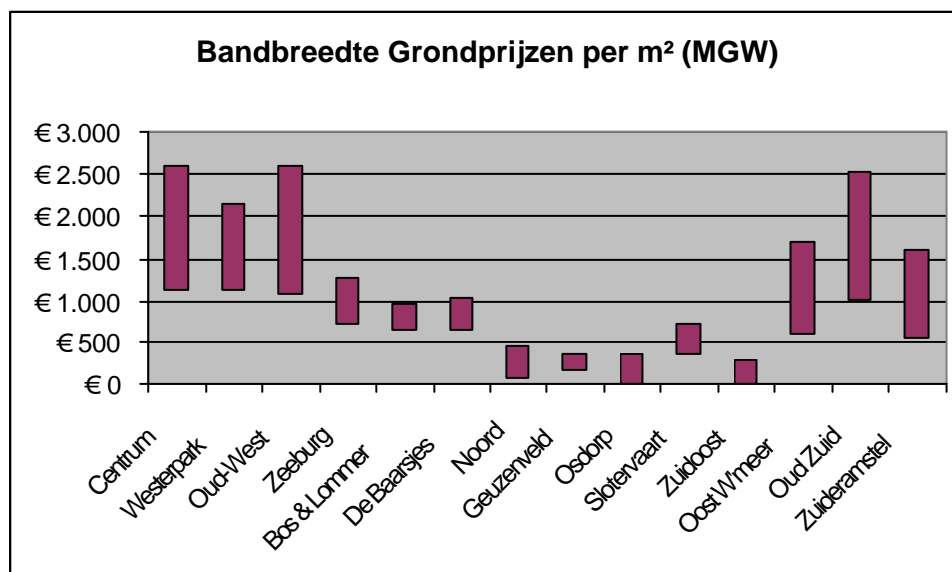
De grondprijzen voor wonen zijn voor 2009 vastgesteld (gehandhaafd) op het niveau van 2008. Het grondpreisniveau van 2008 is geijkt in oktober 2007. Ten opzichte van dat grondpreisniveau geeft de huidige markt een genuanceerd beeld. Van oktober 2007 tot

⁴ De grondprijs voor een markt woning binnen een bouwvelop is een afgeleide van een door de gemeente bepaald aandeel koop- en markthuurloningen: de zogenaamde cocktailprijs. Stadsbreed wordt hiervoor de verhouding 80% koopwoningen en 20% markthuurloningen gehanteerd. De grondprijs wordt dus voor 80% bepaald door de grondprijs voor koopwoningen en voor 20% door die van markthuurloningen. 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.

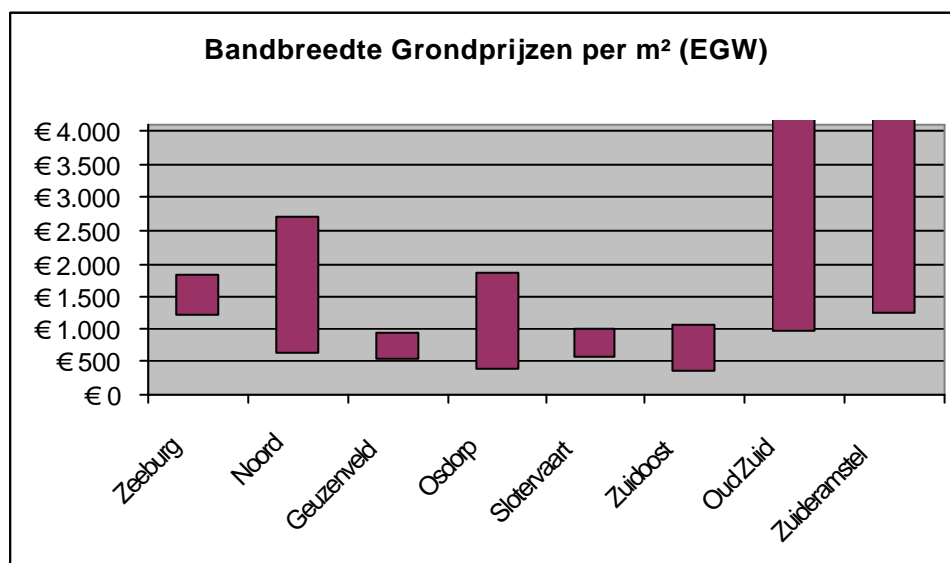
oktober 2008 kenden de huizenprijzen in Amsterdam een flinke opwaartse druk. De daling van de transactieprizen in 2009 is nog niet zodanig dat de 'winst' sinds oktober 2007 volledig is weggesmolten. Enige uitzonderingen op dit gegeven zijn IJburg en Oud Zuid, waar de gerealiseerde prijzen inmiddels onder het niveau van eind 2007 zijn komen te liggen. Met andere woorden: in grote delen van de stad liggen de transactieprizen op of boven het niveau ten tijde van de 'ijking grondprijzen' in 2007. Gecombineerd met een bouwkostenniveau dat licht is gestegen, zorgt dit in een groot deel van de stad voor een grondprijsaanpassing neutraal of naar boven.

De gemiddelde transactieprijs van appartementen in Amsterdam is tussen oktober 2007 (het ijkmoment van de gehandhaafde prijzen uit de Grondprijzenbrief 2008) en oktober 2009 gemiddeld met 8,6% gestegen, terwijl de stichtingskosten met 2% stijgen. Dat leidt in het kader van de residuele systematiek tot een verhoging van de gemiddelde grondprijs. Het concrete effect op de te hanteren grondprijsniveaus voor woningen in de stad is echter heel gedifferentieerd. Dit wordt veroorzaakt door de grote verschillen in de ontwikkeling van de gerealiseerde woningprijzen over de verschillende delen van de stad: binnen de ring is er sprake van een daling van de prijzen van appartementen met 1,2% ten opzichte van de grondprijzenbrief 2008 waardoor hier de grondprijzen over het algemeen licht dalen. Buiten de ring is er in twee jaar tijd een stijging van de gerealiseerde prijzen zichtbaar van 14% wat zorgt voor een stijging van de grondprijs. Heel algemeen kan worden gesteld dat over de gehele linie de grondprijzbandbreedte naar boven is opgeschoven ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2008, vooral in de gebieden buiten de ring.

Figuur 4.1 Indicatie van de grondprijzen voor meergezinswoningen in 2010, per m² go e exclusief BTW.



Figuur 4.2 Indicatie van de grondprijzen eengezinswoningen in 2010, per m² go exclusief BTW.



NB: In de stadsdelen Centrum, Westerpark, Oud-West, Bos & Lommer, De Baarsjes en Oost Watergraafsmeer komen in de bestaande voorraad weinig/geen eengezinswoningen voor, zodat over de transactiepreizen en dus ook de grondprijzen geen representatieve uitspraak gedaan kan worden.

Voor marktoningen geldt een minimum grondprijs van €14.250,- excl. BTW per woning.

Particulier opdrachtgeverschap

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 bebouwingmogelijkheid.

De praktijk leert dat vrije kavels een dermate gewild product zijn, dat particulieren bereid zijn meer voor de grond te betalen dan wat bij een soortgelijke woning de residuele grondwaarde zou zijn. De daadwerkelijk gebouwde woning brengt op de markt vervolgens niet per definitie meer op dan een projectmatig ontwikkelde woning. Om recht te doen aan het marktgegeven dat individuele kopers bereid zijn meer voor de grond te betalen dan de prijs die volgens de residuele methodiek minimaal wenselijk is, kan een projectteam ertoe besluiten de kavels via een openbare biedprocedure te veilen.

Wonen op het water

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.

Short stay – long stay

Er zijn twee vormen van short-stay te onderscheiden:

- short-stay: een woningeigenaar verhuurt een woning langer dan een week of korter dan zes maanden;
- long-stay: een hotelexploitant verhuurt een kamer/appartement langer dan een week of korter dan zes maanden. Zie voor een toelichting paragraaf 4.10.

De grondprijs is in hoge mate afhankelijk van de locatiekenmerken (zoals ligging ten opzichte van openbaar vervoer, snelwegen, centrum etc.) en per locatie is de bandbreedte die wordt gehanteerd dan ook aanmerkelijk kleiner. Top locaties zoals de Zuidas en het centrum van Amsterdam bevinden zich in de bovenkant van de bandbreedte terwijl een locatie ver buiten de ring en bovendien slecht bereikbaar (per openbaar vervoer en auto) zich aan de onderzijde van de bandbreedte bevindt.

Sinds de laatst vastgestelde grondprijzenbrief is het aantal short-stay appartementen toegenomen. Inmiddels is er gemeentelijk beleid voor opgesteld welke in alle stadsdelen is ingevoerd. Elke vastgoedeigenaar die een appartement wil verhuren korter dan zes maanden dient een vergunning daarvoor aan te vragen. Per stadsdeel is er een beperkt aantal vergunningen beschikbaar.

Grondwaarde short-stay

De vergunningen voor de short-stay appartementen zijn beperkt. Er is een quotum van totaal 1350 short-stay vergunningen voor geheel Amsterdam. Bijna de helft van het quotum wordt uitgegeven in Stadsdeel Centrum, waar relatief weinig woningen op erfpachtgrond staan, en Stadsdeel Oud-Zuid. In de overige stadsdelen zijn de huurprijzen een stuk lager en is er veel concurrentie van andere vrije sector huurwoningen. De bepaling van de grondprijs voor short-stay appartementen is maatwerk. In de praktijk zal de grondprijs in de stadsdelen Centrum en Oud-Zuid voor short-stay appartementen hoger zijn dan de grondprijs voor vrije sector (markt) huurwoningen. In overige delen van Amsterdam zal de grondprijs short-stay gelijk zijn aan de grondprijs vrije sector (markt) huurwoningen.

4.5 Detailhandel marktontwikkelingen

Door de recessie zijn de consumentenuitgaven en daarmee de detailhandelsomzet teruggelopen. Waar tot eind 2008 sprake was van een omzetsijging, is deze tendens sindsdien gekeerd. Voor heel 2009 wordt voor alle branches, met uitsluiting van de supermarkten, een daling van de omzet verwacht.

Desondanks blijft de vraag naar winkelvastgoed op A-locaties onverminderd hoog. Vooral grote winkelpanden zijn erg populair. De Kalverstraat is de duurste A-locatie van Nederland. De leegstand is laag en zelfs in deze tijd kunnen de huren oplopen tot €2.500 per m² verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. Door de grote belangstelling is de verwachting dat een daling van de huurprijzen op A-locaties vooralsnog uitblijft.

De grotere stadsdeelcentra in Amsterdam zoals Amsterdamse Poort en Buikslotermeerplein hebben in de afgelopen jaren een positieve ontwikkeling doorgemaakt in de vorm van hogere huren en lage leegstand. Echter, voor deze

winkelcentra wordt verwacht dat de huren de komende jaren niet verder zullen stijgen en misschien licht zullen dalen. Verder is niet uitgesloten dat de leegstand in deze centra zal toenemen.

De B en C-locaties in de kernwinkelgebieden en de kleinere buurtcentra laten een geheel andere marktdynamiek zien. De trend van verminderde vraag naar winkelruimte, dalende huren en toegenomen leegstand op deze locaties heeft zich enige jaren geleden in gang gezet. De toename van de omzetten van internetwinkels en de afgenomen consumentenbestedingen van de afgelopen periode hebben deze neergaande trend alleen maar kracht bijgezet.

Ook voor de PDV (Perifere detailhandelsvestigingen) zijn de gevolgen van het verslechterde economische klimaat onmiskenbaar. De autohandel en woonwinkels zijn het hardst getroffen.

4.6 Detailhandel grondprijs

Door de financiële crisis is een eind gekomen aan de dalende aanvangsrendementen over de afgelopen vier jaar voor het winkelvastgoed. Over de hele linie zijn de aanvangsrendementen voor winkels gestegen met 20 tot 50 basispunten.⁵ Dit betekent een daling van de grondprijzen met 5% tot 15% ten opzichte van de grondprijzen in 2008. Hierbij geldt dat de daling het grootst is voor de aanloopstraten en de kleinere winkelgebieden.

Tabel 4.1 Indicatie van de bandbreedtes van grondprijzen per type winkelgebied in 2009, excl. BTW

Locatie	Grondprijs per m ²
Buurtniveau (bijv. Burg. Roëllstraat, Postjesweg)	€ 340 - € 950
Wijkniveau (bijv. Waterlandplein, Reigersbos, Ganzenhoef)	€ 574 - € 1.500
Stadsdeelniveau (bijv. Buikslotermeerplein, Osdorpplein, A'damse Poort)	€ 1.200 - € 7.500
Kernwinkelapparaat (bijv. Kalverstraat)	€ 2.200 - € 23.500
Perifere detailhandel (bijv. Molukkenstraat, Klaprozenweg)	€ 227 - € 650

Evenals voor kantoorruimte en bedrijfsruimte geldt ook voor detailhandel (en niet voor horeca) een standaard lage grondprijs voor vestigingen in woongebieden. Sinds 2007 worden deze standaard grondprijzen jaarlijks geïndexeerd. De basis voor de indexering is het consumentenprijsindexcijfer (cpi) voor alle huishoudens. De grondprijs voor detailhandel vestigingen in woongebieden bedraagt hierdoor met ingang van 1 januari 2010 € 359 per m² bruto vloeroppervlak en in aandachtsgebieden voor de stedelijke herstructurering € 240 per m² bruto vloeroppervlak.

⁵ Een **basispunt** (soms aangeduid als **bp**) is een eenheid die gelijk is aan 1/100ste van een procentpunt. De term basispunt wordt vaak gebruikt worden om veranderingen van minder dan 1 procentpunt uit te drukken. Een verandering van 4% naar 5% betekent een verandering van 1 procentpunt of 100 basispunten. Een verandering van 5,7% naar 5,9% betekent een verandering van 0,2 procentpunten of 20 basispunten.

4.7 Horeca (exclusief hotels) marktontwikkelingen

Sinds 1 juli 2008 geldt er een rookverbod voor alle horecagelegenheden in Nederland. Deze nieuwe wet heeft voor de meeste typen horeca (met uitzondering van fastfood restaurants) geleid tot een omzetsdaling. Daarnaast heeft de recessie gezorgd voor een daling van het consumentenvertrouwen waardoor vooral de bezoekersaantallen van de restaurants zijn afgenomen. De verwachtingen zijn gematigd positief, maar er is nog geen positieve trend in de omzetontwikkeling te zien.

4.8 Horeca (exclusief hotels) grondprijs

De grondprijzen voor horecagelegenheden worden residueel bepaald. Hierbij zijn de functie van het type horeca en de locatie bepalend voor de grondwaarde. Binnen de horeca wordt (naast hotels) een onderscheid gemaakt in zes verschillende typen horeca. Het onderscheid wordt gemaakt omdat opbrengsten, huurprijzen en stichtingskosten zo verschillen waardoor de residuele grondprijzen erg uiteenlopen. De zes verschillende typen zijn:

1. Café/bar
2. Restaurant
3. Fastfood restaurant
4. Koffiehuis
5. Lunchroom
6. Nachtclub

Voor terrassen bij horecagelegenheden, die in erfpacht worden uitgegeven, gelden aangepaste grondprijzen.

4.9 Hotels marktontwikkelingen

Ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2008 zijn de vooruitzichten behoorlijk verslechterd. De hotelbranche wordt hard geraakt door de crisis. De hotelbranche in Amsterdam is grofweg voor de helft afhankelijk van de zakelijke markt en in deze markt is de vraag duidelijk afgenomen. De toeristenmarkt is traditioneel gezien minder gevoelig voor de conjunctuur maar het grootste deel van de toeristen in Amsterdam komt uit het Verenigd Koninkrijk. De wijziging in de wisselkoersverhouding heeft tot gevolg dat Amsterdam als bestemming voor onder andere het Verenigd Koninkrijk veel duurder is geworden en daardoor neemt de door toeristen gegenereerde omzet in hotels af. Daarbovenop komt nog het effect van prijsconcurrentie. Hotels proberen door middel van prijsverlagingen de bezettingsgraad te verhogen. Andere hotels volgen met prijsverlagingen met als uiteindelijk effect dat de totale omzet van de hotels afneemt.

Zoals uit bovenstaande al blijkt is de hotelmarkt erg conjunctuurgevoelig. Met het bepalen van de waarde, en dus ook de grondwaarde, wordt daarom rekening gehouden met de verwachtingen op de lange termijn. De verwachting is dat de hotelmarkt zich de aankomende jaren weer zal herstellen. De vraag naar overnachtingen is nog steeds hoog

(bezettingsgraad was in 2008 ongeveer 75%) en aangezien wereldwijd een toename van de mobiliteit van de bevolking wordt verwacht, is er ook voor Amsterdam een toename van het aantal bezoeken te verwachten. De waarde van een hotel, en dus ook de grondwaarde, volgt daardoor niet de schommelingen in de hotelmarkt zoals die waarneembaar zijn in bijvoorbeeld de bezettingsgraad en kamerprijzen.

De grondprijzen voor *hotels* worden eveneens residueel bepaald. Bepalend voor de grondprijs zijn de volgende elementen:

- Stersegment;
- de te verwachten marktsegmentatie in zakelijke toeristen, toeristen, tour groepen en conferentiebezoekers;
- de te verwachten te realiseren kameropbrengsten en bezettingsgraad op basis van de gemiddelde resultaten in het verleden van de hotelmarkt in Amsterdam en de toekomstverwachtingen;
- verhouding logies ten opzichte van “food & beverage” en overige inkomsten;
- ligging van het hotel ten opzichte van het openbaar vervoer (knooppunten), luchthaven schiphol, het centrum, de zakencentra, de uitvals- en snelwegen .

Short stay – long stay

Er zijn twee vormen van short-stay te onderscheiden:

- short-stay: een woningeigenaar verhuurt een woning langer dan een week of korter dan zes maanden (zie paragraaf 5.4.);
- long-stay: een hotelexploitant verhuurt een kamer/appartement langer dan een week of korter dan zes maanden. De grondprijs is in hoge mate afhankelijk van de locatiekenmerken (zoals ligging ten opzichte van openbaar vervoer, snelwegen, centrum etc.) en per locatie is de bandbreedte die wordt gehanteerd dan ook aanmerkelijk kleiner. Toplocaties zoals de Zuidas en het centrum van Amsterdam bevinden zich in de bovenkant van de bandbreedte terwijl een locatie ver buiten de ring (bovendien slecht bereikbaar per openbaar vervoer en auto) zich aan de onderzijde van de bandbreedte bevindt.

Sinds de laatst vastgestelde grondprijzenbrief is het aantal short-stay appartementen toegenomen. Er is per stadsdeel zelfs beleid voor geschreven en er zijn regels voor opgesteld. Elke vastgoedeigenaar die een appartement wil verhuren dient een vergunning daarvoor aan te vragen. Per stadsdeel is er een beperkt aantal vergunningen beschikbaar.

4.10 Hotels grondprijzen

De bandbreedte van grondprijzen voor hotels met drie of meer sterren is weergegeven in de tabel op pagina 26. Voor uitbreiding of nieuwbouw van hotels in het segment tot en met twee sterren geeft het Ontwikkelingsbedrijf 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.

Tabel 4.2 Indicatie van de grondprijzen voor hotels in 2010, per m² bvo exclusief BTW.

Classificatie	grondwaarde (m ² bvo)
☆☆☆	€ 340 - € 520
☆☆☆☆	€ 340 - € 650
☆☆☆☆☆	€ 415 - € 800

Grondprijs long – stay

De long-stay appartementen worden verhuurd en beheerd door een hotelexploitant. De bepaling van de grondprijzen voor long-stay appartementen is maatwerk. Veelal zal de grondprijs in de stadsdelen Centrum en Oud-Zuid gelijk liggen aan de grondprijs van short-stay appartementen. In overig Amsterdam zal de grondprijs gelijk zijn aan de grondprijs voor hotels.

4.11 Cultuur & ontspanning / sport en recreatie marktontwikkelingen

Vrijtijdsbesteding blijft een belangrijke groeimarkt. In de afgelopen jaren zijn consumenten een belangrijk deel van hun tijd buitenshuis gaan doorbrengen. Hierbij is vooral 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 grondprijsbeleid wordt onderscheid gemaakt in de bestemming cultuur & ontspanning / sport en recreatie op basis van het commerciële karakter en de openbaarheid van deze voorzieningen.

Cultuur & ontspanning /sport en recreatie zijn bestemmingen voor maatschappelijk en commerciële vrijetijdsvoorzieningen, die activiteiten aanbieden om de consument te vermaken. Het gaat hierbij veelal om amusementsvoorzieningen, sportvoorzieningen en culturele en uitgaansvoorzieningen, die op maatschappelijke of commerciële wijze geëxploiteerd worden. Dit houdt in veel gevallen in dat de consument entree of abonnementgelden dient te betalen voor deze voorzieningen. Voorbeelden van cultuur & ontspanning / sport en recreatie zijn: kartbaan, skihal, bowling, museum, theater, stadsschouwburg, lasergame, golfbaan, voetbalveld, automatenhal, snookercentrum, camping, squashbaan, fitnesscentrum, jachthaven, bioscoop, feestzaal.

4.12 Cultuur & ontspanning / sport en recreatie grondprijzen

Bij de bepaling van de grondprijzen voor cultuur & ontspanning / sport en recreatie wordt allereerst gekeken of (delen van) het vastgoed te kenmerken is als een andere vorm van vastgoed. Dit betekent dat die delen van het vastgoed die te kenmerken zijn als normale kantoor-, congres-, winkel- en horecaruimten grondprijzen krijgen zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn aangegeven. Voor die delen die expliciet gebruikt worden ten behoeve van cultuur & ontspanning / sport en recreatie geldt een andere grondprijs.

De grondprijzen voor cultuur & ontspanning / sport en recreatie worden residueel bepaald. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in maatschappelijk en commercieel. Bij de grondprijzbepaling is daarom inzicht nodig in de opbrengsten- en kostenkant. De opbrengstenkant van cultuur & ontspanning / sport en recreatie 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 cultuur & ontspanning / sport en recreatie is echter voornamelijk afhankelijk van de kostenkant. De personeelskosten (inclusief ondernemersinkomen) zijn vaak (relatief) hoog. Daarnaast zijn door het specifieke karakter van veel cultuur & ontspanning / sport en recreatie producten en de hoge dynamiek in de sector en het relatief hoge investeringsrisico, de afschrijvingskosten hoog. Als uitvloeisel daarvan zijn rentekosten en rendementsnormen vaak ook relatief hoog. Het is echter niet mogelijk te spreken van een uniforme opbrengsten- en kostenstructuur, daarvoor zijn de verschillen tussen de diverse cultuur & ontspanning / sport- en recreatievormen te groot. In tegenstelling tot de meeste andere vormen van vastgoed zijn er beperkte marktgegevens voor cultuur & ontspanning / sport en recreatie 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.

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 en schaalgrootte, de verwevenheid met overige functies en het exploitatieresultaat van de cultuur & ontspanning / sport en recreatie voorziening. Andere elementen die bepalend zijn voor de hoogte van de grondprijs zijn: locatie, schaalgrootte van de activiteiten, verzorgingsgebied, bezoekersintensiteit en openingstijden.

Voor de maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemmingen cultuur & ontspanning / sport en recreatie geldt een vaste grondprijs. Zie voor een toelichting paragraaf 6.2.

4.13 Parkeren algemene beschrijving

Parkeren is een zelfstandige functie die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is en vaak als onderdeel van een (gebieds)ontwikkeling wordt gerealiseerd. Binnen het grondprijnsbeleid is parkeren dan ook als een aparte bestemming bestempeld, waarvoor specifieke grondprijzen gelden. Binnen de bestemming parkeren (ten behoeve van woningbouw, detailhandel, kantoren, bedrijfsruimten en overige commerciële en niet-commerciële functies) wordt onderscheid gemaakt in de volgende exploitatievormen:

1. parkeerplaatsen worden als appartementsrecht individueel verkocht aan de gebruikers;
2. parkeerplaatsen worden aangeboden aan de gebruikers middels een abonnement;
3. parkeerplaatsen worden aangeboden aan bezoekers / kortparkeerders middels een uurtarief of dag(deel) tarief;

4. parkeerplaatsen worden geëxploiteerd door een combinatie van de bovengenoemde exploitatievormen;

Iedere functie die in gebied wordt geprogrammeerd brengt een parkeervraag met zich mee. Het combineren van de parkeervraag van verschillende functies in één of enkele parkeervoorzieningen maakt het mogelijk minder parkeerplaatsen te realiseren dan de benodigde parkeerplaatsen op basis van de afzonderlijke parkeervraag van de verschillende functies bij elkaar opgeteld. Doordat de parkeerplaatsen efficiënter worden gebruikt (het zogenaamde dubbelgebruik) zijn de parkeerplaatsen meer waard. Op die manier wordt het mogelijk ook duurdere parkeeroplossingen te realiseren zonder dat er een tekort ontstaat. Ten behoeve van het bepalen van de grondprijs wordt er door het OGA beoordeeld of in een ruimtelijk plan intensiever en dubbelgebruik van de parkeerplaatsen wenselijk en mogelijk is. In die gevallen wordt de grondprijs bepaald op basis van intensief en dubbelgebruik van parkeerplaatsen en leidt dit tot een hogere grondwaarde dan zonder dubbelgebruik.

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.

4.14 Parkeren grondprijs

De grondprijs voor parkeren wordt residueel bepaald. De locatie (inclusief locatieafhankelijke factoren zoals het vigerende parkeerregime), de exploitatie- en de bouwvorm van de parkeervoorziening zijn bepalend voor de grondprijs. De waarde van de parkeervoorziening wordt altijd bepaald op basis van de commerciële waarde op de locatie van de gekozen exploitatievorm. De commerciële waarde is afhankelijk van de exploitatievorm en het tarief (vaak ingegeven door het van toepassing zijnde parkeerregime). Het tarief of de prijs die na realisatie in rekening wordt gebracht kan afwijken van de prijs die commercieel gezien haalbaar is. Deze eventuele afwijking wordt bij het bepalen van de grondprijs buiten beschouwing gelaten. Bij bouwvormen wordt onderscheid gemaakt tussen ongebouwd parkeren (op maaiveld) en gebouwd parkeren op maaiveld of in pandig (niet verdiept parkeren, half verdiept parkeren of geheel verdiept parkeren).

De vaststelling van de grondprijs voor parkeren is in de praktijk veelal maatwerk. Op sommige locaties is op voorhand al bekend dat bij gebouwd parkeren de opbrengsten niet hoger zullen zijn dan de kosten. Vanuit een residuele benadering is de grondprijs nihil. Maar conform fiscale wetgeving moet de grondprijs minimaal gelijk zijn aan de waarde in het economische verkeer (wev). Een waarde van nihil wordt hierbij door de belastingdienst niet geaccepteerd waardoor er een financieel nadeel ontstaat bij zowel de gemeente als de ontwikkelaar. Daarom is er een minimale grondprijs van toepassing voor parkeren van € 1.550 per parkeerplaats.

De wijze waarop de grondprijs per parkeerplaats en bijbehorende functie en bouwvorm (gebouwd of ongebouwd parkeren) wordt bepaald, staat weergegeven in de tabel op pagina 29.

Tabel 4.3. Wijze van grondprijsbepaling voor parkeren in 2010

Parkeren ten behoeve van:	Parkeren op maaiveld Ongebouwd	Parkeren gebouwd
Wonen	maatwerk, minimaal m ² grondprijs van functie x 0,2	maatwerk, minimaal € 1.550
Kantoren + kantoorachtig gebruik (> 50% kantoor)	maatwerk, minimaal m ² grondprijs van functie	maatwerk, minimaal € 1.550
Overig commercieel	maatwerk, minimaal m ² grondprijs van functie	maatwerk, minimaal € 1.550
Niet-commercieel	maatwerk, minimaal m ² grondprijs van functie x 0,2	maatwerk, minimaal € 1.550
Zelfstandige garages	n.v.t.	maatwerk, minimaal € 1.550

Wanneer de parkeervraag van verschillende functies in één of enkele parkeervoorziening worden gecombineerd dan betreft het altijd 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 investeringsbesluit. 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.

5 Handhaving grondprijzen

5.1 Inleiding

Voor de functies kantoren en bedrijfsruimte is er voor gekozen om de grondprijzen te handhaven op het niveau van 2009. De onderliggende redenen vinden allemaal hun oorsprong in de economische crisis. Het is evident dat de economische crisis ook aan de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt niet onopgemerkt voorbij is gegaan. Dit heeft echter voor de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, naast conjuncturele, ook structurele effecten. Zo heeft de crisis een neerwaarts effect op de commerciële waarde van het vastgoed in beide segmenten, maar is door de al aanwezige overmaat van vooral kantorenvastgoed lastig te voorspellen hoe groot dit effect zal zijn. Tegelijkertijd is ook de stichtingskostenontwikkeling zeer moeilijk te voorspellen als gevolg van de economische crisis, omdat door het geringe aantal aanbestedingen het nauwelijks te staven wat het huidige stichtingskostenniveau is.

Daarnaast heeft het gemeentelijke grondprijnsbeleid als doel consistent en consequent te zijn. Dit betekent dat het een (middel)lange termijnvizier heeft en niet meegaat met conjuncturele schommelingen. Vooralsnog is niet duidelijk hoe groot het conjuncturele en structurele effect van de huidige recessie is op de ontwikkeling van de marktwaarde, de stichtingskosten en daarmee de grondprijzen. Tegelijkertijd is de gemeente gebaat bij een evenwichtige marktsituatie, waarbij vraag en aanbod van kantoorvloeroppervlak zich tot elkaar verhouden rond het niveau van frictieleegstand. Op de kantorenmarkt is hiervan geen sprake, omdat Amsterdam kampt met een overmaat in zowel de bestaande voorraad als de planvoorraad. Om hier als gemeente Amsterdam op te anticiperen, wordt een strategie opgesteld ten aanzien van de ontwikkelingen op de regionale en Amsterdamse kantorenmarkt en de regierol van de overheid daarin. Deze kantorenstrategie moet richting geven aan de overheidssturing op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de (eventuele) uitbreiding en verversing van de kantorenvoorraad vorm te geven. Dit zal meer zijn dan alleen snijden in de planvoorraad. De kantorenstrategie zal zich niet alleen maar richten op de planvoorraad, maar vooral op de bestaande voorraad. Met de kantorenstrategie moet de gemeente Amsterdam in staat zijn nieuwe kantoorontwikkelingen te toetsen, kantoorlocaties te beoordelen en herontwikkeling en transformatie van leegstaande kantoren te faciliteren en stimuleren. Totdat de kantorenstrategie bestuurlijk is vastgesteld zal het grondprijnsbeleid ten aanzien van kantoren en bedrijven zo ingericht worden dat hiervan geen stimulerend signaal uitgaat ten aanzien van kantoorontwikkelingen. Vooralsnog worden de grondprijzen voor kantoren daarom gehandhaafd.

De functie bedrijfsruimte is nauw verwezen met de functie kantoren. Zo wordt in het grondprijnsbeleid gewerkt met percentages van de brutovloeroppervlakte kantoor dat onderdeel uitmaakt van de bedrijfsruimte. De bandbreedte varieert van 30%-70% kantoorruimte in bedrijfsruimte. Vanwege de onderlinge verwevenheid tussen bedrijfsruimte en kantoren is er voor gekozen om ook het grondprijnsbeleid voor de functie bedrijfsruimte te handhaven op het niveau 2008 verlengd naar 2009.

5.2 Kantoren marktontwikkelingen

Op de markt van commercieel vastgoed vinden twee ontwikkelingen plaats. Daar waar het eigendom van vastgoed wordt verhandeld, waar beleggers en ontwikkelaars actief zijn (de 'assetmarkt') zijn de gevolgen van de recessie groot geweest. De tijden van (extreem) lage aanvangsrendementen (dalend tot zelfs 5% op sommige locaties in 2007) zijn voorbij. Aanvangsrendementen liggen hoger dan voor de crisis. Reden hiervoor is het grotendeels opdrogen van de kapitaalstroom naar vastgoed en anderzijds de veel hogere eisen bij kredietverschaffers. Door de gewijzigde verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is de hefboom in de vastgoedfinanciering verminderd. Als gevolg hiervan is de commerciële waarde van kantoren fors gedaald. Anderzijds is er sprake van vraaguitval op de ruimtemarkt van kantoren. Reden hiervoor is de economische recessie. Tot in 2008 bestond er al nauwelijks uitbreidingsvraag, maar was er nog een sterke vervangingsvraag. Momenteel is ook die vraag sterk teruggelopen tot onder het dieptepunt van 2003. De verwachting is dat de situatie tot eind 2010 zal voortduren en op korte termijn zelfs zal verslechteren. Weliswaar zijn de huurniveaus (kunstmatig) gemiddeld genomen op het oude niveau gebleven (tot licht gedaald), de incentives zijn echter fors toegenomen.

De huidige economische recessie heeft structurele gevolgen voor de kantorenmarkt. En ook dat heeft twee redenen. Enerzijds zullen de hogere rendementseisen structureel blijken te zijn. De waardeontwikkeling en het lage risico dat aan kantoren werd toegedacht blijkt te optimistisch, zodat een hogere risicopremie op beleggingen in kantoren geëist zal (blijven) worden, ook op langere termijn. Daarnaast is de verwachting dat het kantoorgebruik op middellange en langere termijn zal ophouden te groeien. Door vergrijzing, dalende bevolkingsgroei, toename van flexwerken en een daling van het oppervlaktegebruik per werknemer zal het gebruik van kantoorruimte op macroniveau een dalende tendens laten zien op de langere termijn.

Gezien de huidige leegstand van kantoorruimte in de regio is een verdere uitbreiding van de voorraad in kwantitatief opzicht feitelijk onnodig. Echter er zal, als de economie weer oprabbelt, wel een sterke behoefte zijn aan verversing en dus kwaliteitsverbetering van de voorraad. De nadruk zal daarom de komende jaren moeten liggen op sturing op de totale voorraad in plaats van alleen op nieuwbouw. Hetzelfde geldt overigens ook voor bedrijfsgebouwen. De relatie tussen nieuwbouw en transformatie/herontwikkeling van oudbouw wordt cruciaal. Duurzaamheid zou daarbij leidend moeten zijn.

Wat betreft de waardeontwikkeling van bestaande kantoren heeft een eerste afwaardering bij eigenaren plaatsgevonden per 31/12/2008. Gemiddeld genomen bedroeg deze 5 à 10%. Uit de eerste kwartaalcijfers van 2009 van Nederlandse vastgoedbeleggers blijkt een verdere afwaardering van circa 4%, tot zelfs 10% in het eerste half jaar. Als deze trend zich doorzet, dan komt de gemiddelde afwaardering in 2009 uit op dubbele cijfers. De vraag is of dat voldoende is.

5.3 Kantoren grondprijs

De grondprijs voor kantoren wordt gehandhaafd op het niveau van 2009. Dit wordt toegelicht in paragraaf 5.1.

Tabel 5.1 Indicatie van de bandbreedtes van de grondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties in 2010

Locatie	Grondprijs per m ² bvo, excl. BTW
Centrum	€ 456 - € 1.570
Oost	€ 393 - € 1.743
Amstel Businesspark	€ 597 - € 784
Centrumgebied Zuidoost	GPB
Amstel III	€ 530 - € 785
Zuidas	€ 1.172 - € 2.091
Riekerpolder - Oude Haagseweg	€ 817 - € 1.452
Oud-Zuid	€ 383 - € 1.743
IJ-oever	€ 635 - € 1.370
Teleport	€ 618 - € 811
A10-west	€ 480 - € 839
Science Park	€ 545 - € 1.044
Amsterdam-Noord	€ 318 - € 812

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 € 359,- per m² bruto vloeroppervlak. In aandachtsgebieden voor stedelijke herstructurering geldt een grondprijs van € 240,- per m² bruto vloeroppervlak.

5.4 Bedrijfsruimte marktontwikkelingen

De consequenties van de economische krimp doen zich sterk voelen op de bedrijfsruimtemarkt. De afname van de wereldhandel en productie heeft ertoe geleid dat de vraag naar bedrijfsruimte is gedaald. Deze verminderde vraag is vooral zichtbaar in de sectoren bouw, industrie en transport. Hiermee is een einde gekomen aan de stijgende opname die zich sinds 2005 manifesteerde.

Voor heel Nederland is in de eerste helft van 2009 sprake van een daling van de opname van bedrijfsruimte met ruim 30% ten opzichte van de eerste helft van 2008. In deze periode is voor de Amsterdamse regio zelfs een daling van de vraag van 40% genoteerd.

In de periode 2005 tot 2008 heeft het aanbod van bedrijfsruimte een dalende trend laten zien. Aan deze trend is eveneens een einde gekomen. Amsterdam heeft een aanbod van circa 380.000 m² en behoort hiermee tot de gemeenten met het meeste aanbod. Het aanbod concentreert zich vooral in de gebieden Westpoort en Amsterdam Zuidoost, waarvan een groot deel sterk is verouderd en slecht verhuurbaar is in de huidige staat.

Logistiek vastgoed (bedrijfsruimte bestemd voor opslag, overslag en transport) is en blijft voorlopig de grootste sector binnen de bedrijfsruimtemarkt in Nederland. Ook binnen de regio Amsterdam, door de aanwezigheid van Schiphol en de haven, neemt dit type vastgoed een dominante plaats in. Begin 2009 is meer vraag naar opslagruimte gesignaleerd. Dit komt omdat bedrijven geconfronteerd worden met olopende voorraden.

De laatste jaren is vooral een grote vraag geweest naar nieuw en modern logistiek vastgoed. Een belangrijk gevolg van deze ontwikkeling is dat de tweedeling op de bedrijfsruimtemarkt – grote vraag naar nieuwe bedrijfsruimte versus toenemend aanbod incurante panden – alsmat groter is geworden. Van de totale planvoorraad bestaat het grootste deel uit logistieke bedrijfsruimte. Daarnaast is een groeiende vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen die bestaan uit meerdere kleinschalige units. Ruim een kwart van de nieuwbouw plannen bestaat uit bedrijfsverzamelgebouwen.

De gestegen vraag naar bedrijfsruimte in de afgelopen jaren heeft geleid tot een stijging van de huren. De hoogste huurprijzen worden gerealiseerd op bedrijventerreinen in de nabijheid van Schiphol. Voor kleinschalige bedrijfsruimte (kleiner dan 500 m²) worden ook hogere huurprijzen betaald.

De belangstelling van beleggers voor de bedrijfsruimtemarkt is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. De regio Amsterdam behoort tot één van de aantrekkelijke regio's voor beleggers. Hier worden de laagste aanvangsrendementen gerealiseerd voor bedrijfsruimten. Echter, door de financiële en economische crisis zijn de aanvangsrendementen voor bedrijfsruimte sinds 2008 aan het stijgen. Dit heeft geleid tot een afname van het beleggingsvolume.

Op regionaal niveau wordt getracht meer greep te krijgen op de relatie tussen herstructurering van de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen. Ten behoeve hiervan is in regionaal verband het pilotbureau herstructurering bedrijfsterreinen opgericht.

5.5 Bedrijfsruimte grondprijs

De grondprijs voor bedrijfsruimte wordt gehandhaafd op het niveau van 2009. Dit wordt toegelicht in paragraaf 5.1.

Tabel 5.2. Indicatie van de bandbreedtes van de grondprijzen voor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in 2010, bij maximaal 30-50% kantoorruimte, excl. BTW

Locatie	Grondprijs per m ²	Locatie	Grondprijs per m ²
Sloterdijk I en II	€ 252 - € 340	Buiksloterham, Cornelis D.	€ 177 - € 279
Sloterdijk III	€ 177 - € 245	Amstel I en II	€ 251 - € 340
Lutkemeer	€ 271 - € 384	Zuidoost / Amstel III	€ 296 - € 384
Schinkel	€ 238 - € 327	Amstel Businessperk	€ 227 - € 340

Evenals voor kantoorruimte geldt ook voor (solitaire) bedrijfsruimten met maximaal 30% kantooroppervlak gelegen binnen de woonomgeving een lagere grondprijs om op deze wijze het aanbod van bedrijfsruimten binnen woongebieden te vergroten. De grondprijs hiervoor is € 154,- per m² bruto vloeroppervlak.

Creatieve industrie

In Amsterdam speelt de creatieve industrie een prominente rol. Het is niet alleen een belangrijke pijler voor de economie, maar is ook van wezenlijk belang voor de identiteit en het imago van Amsterdam. Creatieve industrie is een bijzondere vorm van bedrijvigheid die goederen en diensten voortbrengt, die het gevolg zijn van individuele of collectieve creatieve arbeid en ondernemerschap. Inhoud, symboliek en status zijn de belangrijkste elementen van deze goederen en diensten. Ze worden gekocht of gebruikt, omdat ze een bepaalde gevoelswaarde creëren. Op basis daarvan ontstaat een ervaring. Daarmee speelt de creatieve industrie een belangrijke rol in ontwikkeling en onderhoud van levensstijlen en culturele identiteiten in de samenleving.

Bij creatieve industrie kan aan de volgende branches worden gedacht:

- Kunsten (podiumkunsten, scheppende kunsten, dienstverlening voor kunstbeoefening, galerieën etc.);
- Media en entertainment (uitgeverijen, journalistiek, fotografie, filmindustrie, radio en televisie etc.);
- Creatieve zakelijke dienstverlening (reclame, interieur- en modeontwerp, architectuur en stedenbouw etc.).

Door globalisering en automatisering is het ruimtegebruik bij veel bedrijven in de creatieve industrie veranderd. Veel bedrijven zijn zich steeds meer gaan richten op bureaugebonden werkzaamheden zoals marketing, beleid, research en development, terwijl de echte productie wordt geautomatiseerd of uitbesteed. Als gevolg van bovengenoemde ontwikkeling is er een verschuiving ontstaan in de ruimtebehoefte. Het aandeel kantoor wordt groter, waardoor er geen sprake meer is van een traditioneel bedrijfspand. Voornamelijk in de branches 'media en entertainment' en 'creatieve zakelijke dienstverlening' is deze trend duidelijk herkenbaar. Om aan de huisvestingswensen van deze bedrijven tegemoet te komen is de beleidsnotitie: "Huisvesting van creatieve ondernemingen in Amsterdam (2005)" geschreven. Hierin staat beschreven dat het aandeel kantoor op binnenstedelijke bedrijventerreinen voor de creatieve industrie mag toenemen tot 70%, mits dit publiekrechtelijk mogelijk is.

Grondprijsbepaling creatieve industrie

Voor de creatieve industrie geldt geen apart grondprijnsbeleid. De hoogte van de grondprijzen voor de creatieve industrie wordt bepaald door de feitelijke verhouding tussen kantoor- en bedrijfsruimte in het gebouw. De aard en het gebruik van de ruimte bepalen hoe de grondprijs wordt berekend. Een creatief bedrijf dat valt binnen de branche "creatieve zakelijke dienstverlening" zal in de regel een hogere grondprijs hebben dan een bedrijf/instelling welke valt binnen de branche "kunsten". Dit is een direct gevolg van de residuele waardeberekening die wordt toegepast bij het bepalen van de grondprijs.

6 Vaste grondprijzen

6.1 Inleiding

Voor de niet-commerciële functies als sociale woningbouw, medische-, sociale en culturele voorzieningen wordt gewerkt met een standaard grondprijs. Deze grondprijs wordt toegepast in die gevallen dat de marktwaarde niet goed te bepalen is. Ook kan de marktwaarde lager liggen dan de stichtingskosten: in dat geval is er sprake van een negatieve grondwaarde. Echter de gemeente mag als gevolg van wetgeving niet overgaan tot subsidiëring van het tekort via de grond. Het betreft vooral vastgoedfuncties die zonder vaste grondprijzen niet of moeilijk gerealiseerd worden.

6.2 Sociale woningbouw algemene beschrijving

In december 2006 hebben de gemeente Amsterdam en de gezamenlijke Amsterdamse woningcorporaties een akkoord gesloten over de productievoorwaarden, de verkoop van sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad, de differentiatie van de nieuwbouwproductie en de aanbiedingsafspraken. Dit akkoord heet Bouwen aan de Stad. Daarbij zijn nieuwe grondprijzen voor sociale huurwoningen vastgesteld, waarbij de hoogte is gedifferentieerd naar de verschillende woningmarktgebieden. Tevens is afgesproken dat de grondprijzen jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de ontwikkelingen van de woningmarkt en de stichtingskosten.

6.3 Sociale woningbouw grondprijzen

Op basis van de actuele marktontwikkelingen worden voor 2010 de grondprijzen voor sociale huurwoningen geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens, de cpi.⁶ Voor de periode oktober 2008 – oktober 2009 bedroeg dit cijfer 0,7%.⁷ In het overzicht op pagina 36 worden de prijzen voor 2010 vermeld.

⁶ De vaste grondprijzen zijn in het Verlengingsbesluit Grondprijzenbrief 2008 naar 2009 geïndexeerd met het consumenten prijs indexcijfer (cpi) van 3%. In het Verlengingsbesluit zijn de grondprijzen voor de andere functies gehandhaafd. Hierdoor wordt in dit hoofdstuk uitgegaan van een aanpassing van de grondprijs voor de periode van 1 jaar. In hoofdstuk 4 Residueel bepaalde grondprijzen betreft het een periode van 2 jaar.

⁷ Bron: CBS.

Tabel 6.1 De grondprijzen van een sociale huurwoning in 2010, met afgekochte erfpacht van 52 jaar.

Woningtype	grondprijs per woning (excl. BTW)
Gebied 1: Centrum, Oud Zuid, Zuideramstel, Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks	€31.667
Gebied 2: Westerpark, de Baarsjes, Oost Watergraafsmeer, IJburg, Zeeburgereiland	€21.111
Gebied 3: Zuidoost, Geuzenveld Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en Indische Buurt	€14.250

Voor studentenhuisvesting geldt een lagere grondprijs, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenhuisvesting. Ook voor sociale huurwoningen geldt het stadsbrede minimum van € 14.250 excl. BTW, per woning. Dit bodembedrag vindt zijn toepassing in uitzonderingsgevallen, bij de grondprijsbepaling van aan sociale huurwoningen verwante functies (bijvoorbeeld woonwagenstandplaatsen).

Tabel 6.2 De grondprijzen per type studentenwoning in 2010, met afgekochte erfpacht van 52 jaar.

Woningtype	grondprijs per zelfstandige studentenwoning (excl. BTW)	grondprijs per onzelfstandige studentenwoning (excl. BTW)
Gebied 1: Centrum, Oud Zuid, Zuideramstel, Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks	€15.834	€10.556
Gebied 2: Westerpark, de Baarsjes, Oost Watergraafsmeer, IJburg, Zeeburgereiland	€10.556	€7.037
Gebied 3: Zuidoost, Geuzenveld Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en Indische Buurt	€7.125	€4.750

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 2009 gelijk aan de bereikbaarheidsgrenzen voor de primaire doelgroep c.q de aftoppingsgrenzen in de Wet op de huurtoeslag. Deze zijn (prijspeil 1 juli 2009, afgerond op hele euro's): voor een- en tweepersoonshuishoudens €511 per maand; voor drie- en meerpersoonshuishoudens €548 per maand. Conform de afspraak met de Federatie geldt voor een deel van de woningen een maximale aanvangshuur van €647. Voor IJburg blijven de referentiehuren van toepassing en deze worden voor 2010 met 2,5%⁸ 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

⁸ In het Coalitieakkoord van de regering is vastgelegd dat de stijging van de huren zal worden gekoppeld aan inflatie. In lijn hiermee is het maximale huurverhogingspercentage voor de periode 1 juli 2009 tot en met 30 juni 2010 bepaald op 2,5%. De stijging van de referentiehuren op IJburg is hiervan afgeleid.

huurwoningen van 52 jaar. Deze toeslag is gebaseerd op het toeslagpercentage voor verlengde afkoop dat geldt in de marktsector, waar dit percentage 25% bedraagt;

- In de zogenaamde 'convenantgebieden' 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 (MGE) conform het Raadsbesluit van 15 december 2004. Bij Raadsbesluit van 10 juni 2009 is deze regeling versoepeld. De termijn waarbinnen de woningen in de MGE-voorraad moeten blijven, is van 30 naar 15 jaar teruggebracht.

6.4 Cultuur & ontspanning / sport en recreatie (exclusief marktsector)

Zoals in paragraaf 5.11. is toegelicht blijft de vrijetijdsbesteding een belangrijke groeimarkt. In de afgelopen jaren zijn consumenten een belangrijk deel van hun tijd buitenshuis gaan doorbrengen. Hierbij is vooral 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 cultuur & ontspanning / sport en recreatie (zie paragraaf 5.11). Binnen deze bestemmingen wordt onderscheid gemaakt tussen commercieel gebruik en maatschappelijk gebruik. Een Fitness & Wellnesscentrum is een voorbeeld van een commerciële sportvoorziening, een openbare sporthal is een voorbeeld van een maatschappelijke sportvoorziening. De maatschappelijke voorzieningen met een (semi-) openbaar karakter worden deels of geheel gesubsidieerd door de overheid en worden in de praktijk vaak door verenigingen of stichtingen geëxploiteerd. Andere voorbeelden hiervan zijn; musea, sportverenigingen, theater, volkstuinen e.d.

6.5 Cultuur & ontspanning / sport en recreatie grondprijns

Bij de bepaling van de grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemmingen cultuur & ontspanning / sport en recreatie wordt allereerst gekeken of (delen van) het vastgoed te kenmerken is als een andere vorm van 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 maatschappelijke gebruik gelden andere grondprijzen.

Het grondprijnsbeleid voor cultuur & ontspanning / sport en recreatie sluit nauw aan op het beleid voor overige functies. Dit betekent dat voor alle delen van dit type vastgoed die niet als normale kantoor-, winkel-, congres- en horecaruimten gekenmerkt worden of als commerciële voorziening binnen de bestemmingen cultuur & ontspanning / sport en recreatie een vaste standaard eenheidsprijs geldt. Hierbij geldt tevens dat er sprake moet zijn van een bedrijfsvoering zonder winstoogmerk. Voor deze maatschappelijke voorzieningen geldt voor 2010 een grondprijns van € 154 per m² bruto vloeroppervlak, exclusief BTW.

6.6 Overige functies 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;
- *Infrastructuur en nutsvoorzieningen* zoals *wegen, fietspaden, stoepen*, rioolwaterzuiveringsinstallatie, elektriciteitscentrale.

6.7 Overige functies grondprijs

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.

Met ingang van 2008 worden de vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen jaarlijks geïndexeerd. In het verlengde hiervan wordt ook de sociale grondprijs voor overige functies geïndexeerd. De basis voor de indexering is het consumenten prijsindexcijfer voor alle huishoudens. De grondprijs voor overige functies bedraagt daarom met ingang van 1 januari 2010 € 154 per m² bruto vloeroppervlak.

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 geldig was. Vanaf 2006 worden alleen de publieksfuncties binnen het stadsdeelkantoor bestempeld als sociaal-maatschappelijke voorziening. Daarvoor geldt per 1 januari 2010 een standaard grondprijs van € 154 per m² bruto vloeroppervlak. De overige delen van een stadsdeelkantoor worden bestemd als normaal kantoor, met de daarbij behorende grondprijs op een desbetreffende locatie (zie hoofdstuk 5).

7 Haventerreinen

7.1 Marktontwikkelingen

Het jaar 2008 was een goed jaar voor de zeehavens in het Noordzeekanaalgebied, ondanks de crisis die vooral in het laatste kwartaal toesloeg is de overslag met 8,2% toegenomen tot 94,5 Mton. Haven Amsterdam heeft met een groei van 11,6% een positieve bijdrage geleverd en neemt met 75,8 Mton een fors deel van de overslag voor haar rekening. In het Havengebied van Amsterdam hebben zich verschillende nieuwe bedrijven gevestigd.

De economische crisis heeft gevolgen voor de maritieme en logistieke bedrijven. Vooral in de container en stukgoed sector is een forse daling van de op- en overslag opgetreden. Daarnaast hebben de bedrijven in de bouwsector het door de economische tegenwind zwaar. Voor 2009 verwacht de Haven Amsterdam een gelijkblijvende tot lichte daling van de overslag. Het grote aandeel van energiedragers in de overslag dempt de gevolgen van de crisis. In 2010 zullen verschillende in gang gezette investeringen, zoals bij Green Mills en OBA, extra overslag kunnen brengen, maar een echte voorspelling voor 2010 is moeilijk te geven.

De Stadhaven Minerva ondergaat een transformatie van grootschalig werkgebied (haventerrein) naar stedelijk bedrijventerrein. De belangrijkste speerpunten binnen de ambitie van de herstructurering van dit bedrijfsterein zijn het versterken van het economische profiel, het verhelderen van de ruimtelijke- en verkeersstructuur en het verbeteren van de beeldkwaliteit en uitstraling. De locatie waliteit van de Stadhaven Minerva is de ligging aan het water, het zicht op havenactiviteiten en de nabije aanwezigheid van de binnenstad. Binnen het economische profiel is er bijzondere aandacht voor combinaties van kleinschalige stadsgeoriënteerde en creatieve bedrijvigheid. De ontwikkelingen in de Stadhaven Minerva en het aantrekken van nieuwe bedrijven kunnen vertragen door de economische crisis. Bedrijven zijn terughoudend met investeren en de financiering van bedrijven is door de crisis moeizamer geworden.

7.2 Grondprijzen voor haventerreinen

Algemeen

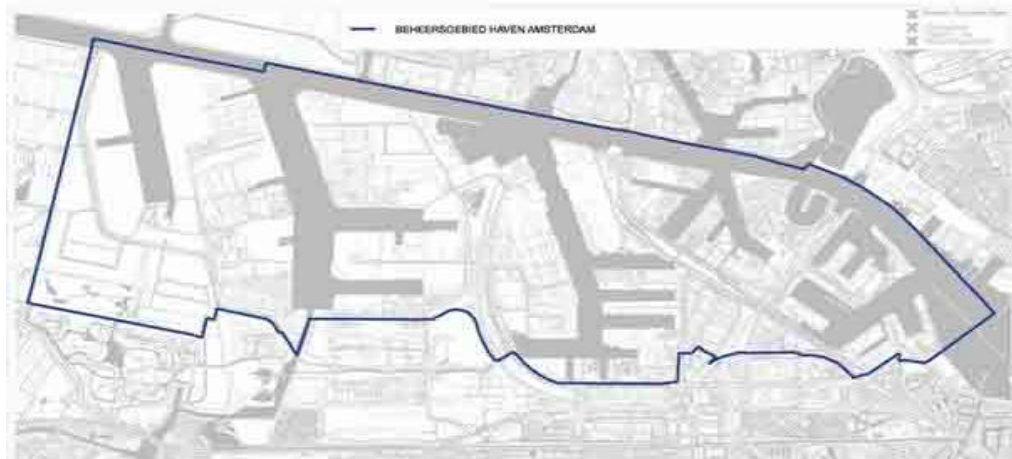
Vanuit de Havenvisie wil de Haven graag sturing geven aan de uitgifte van grond en het juiste bedrijf op de juiste plaats vestigen. Grondprijnsbeleid is één van de sturingsinstrumenten binnen Haven Amsterdam samen met een selectief uitgiftebeleid, bestemmingsplannen, een milieubeleidsplan en een ambitie tot intensief ruimtegebruik biedt het huidige grondprijnsbeleid voldoende mogelijkheid om verstandig met het schaarse vraagstuk om te kunnen gaan en tegelijkertijd concurrerend te kunnen blijven opereren in de (inter)nationale markt.

Het selectief uitgiftebeleid van Haven Amsterdam wijkt af van het beleid dat in andere delen van de stad wordt gehanteerd. Belangrijke verschillen die bij de uitgifte van terreinen in de Haven van Amsterdam gelden, zijn:

- Erfpachtrechten worden nu voor maximaal 50 jaar uitgegeven. Bij nieuwe uitgiftes kunnen kortere termijnen worden gehanteerd. In andere delen van Amsterdam worden voortdurende rechten van erfpacht met een onbeperkte looptijd uitgegeven, opgedeeld in administratieve tijdvakken van 50 jaar;
- Uitgeven van terrein in huur; Naast het uitgeven van grond in erfpacht worden in de haven regelmatig terreinen in huur uitgegeven, dit zijn vooral natte terreinen. In de toekomst wil Haven Amsterdam vaker dergelijke terreinen in huur uitgeven.
- Bedrijven die zich in de Haven van Amsterdam vestigen dienen havengerelateerde activiteiten te hebben. Bestemmingen als 'detailhandel' en 'wonen' worden niet toegestaan, enkele uitzonderingen daargelaten.

Binnen de Gemeente hanteert Haven Amsterdam voor huur en erfpacht van haar beheersgebied (zie tekening hieronder) specifieke Algemene en Bijzondere Voorwaarden. De Algemene Voorwaarden zijn voor het laatst gewijzigd in 2007 en zijn op te vragen bij de Commerciële Sector van Haven Amsterdam.

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 van concurrerende bedrijfsterreinen, zowel in andere havens, als de prijzen van aanpalende bedrijfsterreinen in de regio. Bij de vaststelling wordt bovendien rekening gehouden met de kwaliteit van de terreinen en het karakter (bijvoorbeeld zichtlocaties) van de terreinen, natte (oevergebonden en havengerelateerde) en droge terreinen.



Vestigingsbeleid

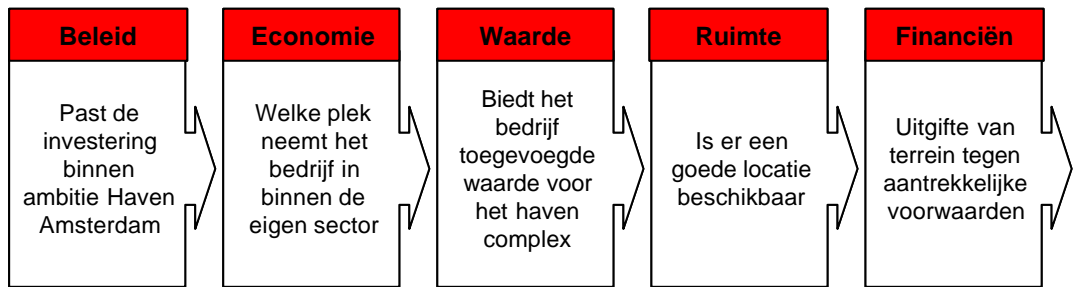
De uit te geven ruimte in de Amsterdamse haven is schaars. Deze schaarste is een gevolg van het succes waarmee Haven Amsterdam de afgelopen jaren bedrijven heeft weten aan te trekken. Daarom is Haven Amsterdam selectief in de uitgifte van grond.

Het vestigingsbeleid van Haven Amsterdam is er op gericht de haven van Amsterdam tot een duurzame, concurrerende vestigingslocatie te maken en een internationaal logistiek

knooppunt. Naast het zoveel mogelijk rekening houden met de wensen van de klant, probeert Haven Amsterdam vooral die havengerelateerde bedrijven te vestigen die een grote toegevoegde waarde hebben voor de haven regio als geheel. Hierbij wordt gestreefd naar een optimale inpassing van ieder bedrijf in de havenomgeving.

Afwegingskader

Haven Amsterdam hanteert bij de uitgifte van terreinen een afwegingskader om te komen tot zorgvuldige besluitvorming. Hierbij spelen een aantal aspecten een rol, die gezamenlijk moeten bijdragen aan het realiseren van concurrerend havencluster.



Indien een partij past binnen de contouren van het bestemmingsplan voor Westpoort, dan komt het in aanmerking voor eventuele vestiging in het Havengebied. Voorafgaand aan een uiteindelijke aanbieding aan een klant wordt het afwegingskader gevolgd. Het is dus mogelijk, dat hoewel een klant past binnen de contouren van het bestemmingsplan, dat het onvoldoende toegevoegde waarde biedt voor het havencluster, dan wel dat er geen juiste locatie gevonden kan worden. In dergelijke gevallen kan alsnog worden afgezien van het doen van een aanbieding.

Grondprijzen voor oevergebonden en havengerelateerde bedrijventerreinen

Haven Amsterdam zal in 2009 vanwege de economische tegenwind een pas op de plaats maken met het vestigen van bedrijven en de groei van ladingstromen. De grondprijzen van de natte bedrijventerreinen worden verhoogd met 1% in 2010. Om verdroging tegen te gaan worden prestatiegerichte contracten ingevoerd. De contracten gaan gelden voor nieuwe bedrijven en bij verlenging of wijziging van bestaande overeenkomsten. Hiermee wordt intensief terreingebruik gestimuleerd en benadrukt dat het terrein in overeenstemming met de erop geldende bestemming wordt gebruikt. In de contracten worden afspraken gemaakt over een minimaal te behalen goederenoverslag op jaarbasis. Indien de minimale overslag niet wordt gehaald, dan wordt een toeslag in rekening gebracht en ontstaat de mogelijkheid om het contract van huur of erfpacht te ontbinden. Bestaande bedrijven worden actief benaderd om te intensiveren en meer overslag per vierkante meter te genereren.

Grondprijzen voor droge bedrijventerreinen

Het uitgiftebeleid voor droge bedrijventerreinen is selectiever geworden, primair worden deze terreinen uitgegeven aan oevergebonden bedrijven met bedrijfsactiviteiten die de haven in de rol van internationaal logistiek knooppunt versterken. Voor 2010 worden de prijzen niet verhoogd ten opzichte van 2009.

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Contactpersonen Grondprijnsbeleid van afdeling Kaders en Fondsen:
Marieke Kranenburg, tel. 020.5525602
Ralph Ploeger, tel. 020.5526045
Michiel Boesveld, tel. 020.5525717