



Bijlage 2

Aan

Vereniging Eigen Huis

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 735

3800 AS Amersfoort

Datum

17 mei 2001

Uw kenmerk

Ons kenmerk

2493/2.b117

Bijlage(n)

Onderwerp

bevestiging ontvangst


Geachte [REDACTED]

Op 10 mei 2001 ontving ik uw brief waarin u de Nederlandse mededingingautoriteit vraagt om toepassing van de Mededingingswet. Uw brief is geregistreerd onder zaaknummer 2493 - Vereniging Eigen Huis vs Gemeente Amsterdam. Ik verzoek u bij verdere correspondentie dit nummer te vermelden.

U krijgt nader bericht over de verdere afhandeling van uw brief. Uw brief is in behandeling bij [REDACTED] [REDACTED] doorkiesnummer [REDACTED] en [REDACTED] doorkiesnummer [REDACTED].

Hoogachtend,

[REDACTED]
Griffier van de Nederlandse mededingingsautoriteit



Bijlage 3

Aan

Vereniging Eigen Huis

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 735

3800 AS AMERSFOORT

Datum

25 JULI 2001

Uw kenmerk

Ons kenmerk

2493/6.b81

Bijlage(n)

Onderwerp

Zaaknummer 2493; verlenging behandelingstermijn

Geachte [REDACTED]

Op 10 mei 2001 ontving ik uw brief waarin u de Nederlandse mededingingsautoriteit vraagt om toepassing van de Mededingingswet. Op 11 juli 2001 had u telefonisch contact met mijn collega, [REDACTED]. Zoals in het telefoongesprek aangekondigd zal de NMa nader onderzoek verrichten naar de specifieke omstandigheden van uw klacht. In dat kader hebben wij vragen gesteld aan de Gemeente Amsterdam en hebben wij de Gemeente Amsterdam om een reactie op uw klacht verzocht.

In verband hiermee meld ik u dat het niet mogelijk is gebleken om binnen de in artikel 4:13, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht gestelde termijn van acht weken te beslissen. Uiterlijk binnen drie maanden na dagtekening van deze brief ontvangt u nader bericht over het verloop van het onderzoek.

Indien u nog vragen heeft over deze brief dan kunt u contact opnemen met [REDACTED]


[REDACTED] of met [REDACTED].

Hoogachtend,

De directeur-generaal van de Nederlandse mededingingsautoriteit,
voor deze:



Directie Concurrentietoezicht
wnd. Clustermanager Basis- en Verwerkende Industrie



Bijlage 4

Aan

Gemeentelijk Grondbedrijf

T.a.v. [REDACTED]

Afdeling Juridische Zaken

Postbus 1104

1000 BC AMSTERDAM

Datum

07 AUG 2001

Uw kenmerk

nr. 2001008997 doss.
.07.351.21

Ons kenmerk

2493/8.b79

Bijlage(n)

Onderwerp

zaak 2493/Vereniging Eigen Huis - uitstel beantwoordingstermijn

Geachte heer/mevrouw [REDACTED]

In uw brief van 27 juli 2001 heeft u aangegeven dat u niet in staat bent om de bij brief van 13 juli 2001 gestelde vragen binnen de termijn van vier weken te beantwoorden. U verzoekt de termijn met vier weken te verlengen.

Conform verzoek verleng ik de beantwoordingstermijn tot 7 september 2001.

Hoogachtend,

De directeur-generaal van de Nederlandse mededingingsautoriteit,
voor deze:

[REDACTED]
directie Concurrentietoezicht

wnd. Clustermanager Basis en Verwerkende industrie



Bijlage 5



Nota

Gemeentelijk grondprijnsbeleid 2002

Gemeentebld 2001, bijlage S

Inhoudsopgave	Bladzijde
Hoofdstuk 1. Inleiding.....	5
1.1. Het Amsterdamse grondprijnsbeleid.....	5
1.2. De Nota Gemeentelijk grondprijnsbeleid 2002.....	5
1.3. Opbouw van de nota.....	5
Hoofdstuk 2. Beleidskader.....	7
2.1. Economische ontwikkeling.....	7
2.2. Stichtingskosten.....	7
2.3. Nationaal en regionaal ruimtelijke-ordening- en grondbeleid.....	8
2.4. Regiefunctie van het Gemeentelijk Grondbedrijf.....	9
2.5. Erfpacht.....	9
Hoofdstuk 3. Woningbouw.....	10
3.1. Algemene ontwikkelingen – analyse.....	10
3.2. Marktontwikkelingen en grondprijnsbeleid voor sociale woningbouw.....	13
3.3. Marktontwikkelingen en grondprijnsbeleid marktsector woningbouw.....	14
3.4. Erfpacht op water.....	16
Hoofdstuk 4. Kantoren.....	18
4.1. Marktontwikkelingen kantoren.....	18
4.2. Grondprijnsbeleid kantoren.....	20
4.3. Kleinschalige kantoren binnen woonmilieus.....	20
Hoofdstuk 5. Bedrijventerreinen.....	21
5.1. Marktontwikkeling bedrijventerreinen.....	21
5.2. Grondprijnsbeleid bedrijventerreinen.....	22
5.3. Kleinschalige bedrijfsruimten binnen woonmilieus.....	22
Hoofdstuk 6. Haventerreinen.....	23
6.1. Marktontwikkelingen Amsterdamse haven.....	23
6.2. Marktontwikkelingen oevergebonden en havengerelateerde bedrijventerreinen.....	23
6.3. Grondprijnsbeleid oevergebonden en havengerelateerde bedrijventerreinen.....	24
6.4. Marktontwikkelingen droge bedrijventerreinen en Alfadriehoek.....	25
6.5. Grondprijnsbeleid droge bedrijventerreinen en Alfadriehoek.....	25
6.6. Afkooppercentage Gemeentelijk Havenbedrijf.....	26
Hoofdstuk 7. Detailhandel en horeca.....	27
7.1. Marktontwikkeling detailhandel en horeca.....	27
7.2. Grondprijnsbeleid detailhandel en horeca.....	27
7.3. Kleinschalige detailhandelsvestigingen binnen een woonmilieu.....	28
Hoofdstuk 8. Hotels.....	29
8.1. Marktontwikkeling hotels.....	29
8.2. Grondprijnsbeleid hotels.....	29
Hoofdstuk 9. Overige functies.....	31
9.1. Ontwikkelingen overige functies.....	31
9.2. Grondprijnsbeleid overige functies.....	31
9.3. Enkele aandachtspunten.....	31
Hoofdstuk 10. Parkeren.....	33
10.1. Algemeen.....	33
10.2. Parkeren ten behoeve van woningbouw.....	33
10.3. Parkeren ten behoeve van kantoren.....	34
10.4. Parkeren op bedrijventerreinen.....	35
10.5. Parkeren ten behoeve van detailhandel, horeca en overige functies.....	35
10.6. Zelfstandige parkeervoorzieningen.....	35
Bijlage 1. Segmentatie van kantorenmilieus.....	36
Bijlage 2. De tariefgebieden parkeren volgens het gemeentelijk grondprijnsbeleid.....	37
Tekening, behorende bij bijlage 2.....	38

Aan de Gemeenteraad

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Jaarlijks stelt uw Vergadering het te voeren grondprijsbeleid vast. Dit gebeurt aan de hand van deze Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 2002. Het per functie op hoofdlijnen vastgestelde grondprijsbeleid wordt uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling.

1.1. Het Amsterdamse grondprijsbeleid.

Amsterdam voert een functionele grondprijspolitiek. In deze benadering wordt de grondprijs bepaald door per locatie de commerciële nieuwbouwwaarde van het vastgoed te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten van het gebouw. Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven. Voor functies in de marktsector houdt dit in dat de genormeerde residuele methode wordt gehanteerd. Het is praktisch gezien onmogelijk om voor elke individuele uitgifte in de stad een residuele grondprijs te bepalen. Daarom wordt jaarlijks op basis van een aantal referentieprojecten per functie een stelsel van genormeerde residuele grondprijsstabellen opgesteld.

De residuele benadering is alleen geschikt voor de grondprijsbepaling van commerciële bestemmingen. Voor niet-commerciële functies, zoals sociale woningbouw, maatschappelijke en sociale voorzieningen, wordt gewerkt met een lage standaardgrondprijs, voor ruimten die niet voor kantoor-, congres-, bedrijfs-, winkel- en horeca-activiteiten worden gebruikt. De lage standaardgrondprijzen die gelden voor de maatschappelijke en sociale functies, zijn ten opzichte van vorig jaar niet veranderd. Aangezien er geen relatie bestaat tussen de standaardgrondprijs en de werkelijke waarde is indexatie niet van toepassing.

Het grondprijsbeleid, zoals in deze nota omschreven, geldt voor alle grond in eigendom van de gemeente Amsterdam binnen de gemeentegrenzen. Grondprijzen voor kavels buiten de gemeentegrenzen die in eigendom van de gemeente Amsterdam zijn, worden middels maatwerk vastgesteld.

De grondprijzen worden in principe gestand gedaan voor een periode van één jaar. Na acceptatie van een erfpachtaanbieding krijgt een ontwikkelaar dus een jaar de gelegenheid om te komen tot de daadwerkelijke start van het bouwproces. Na de periode van één jaar geldt een nieuw prijspeil.

1.2. De Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 2002.

Parkeren is in de loop van de tijd een zelfstandige functie geworden; daarom is dit jaar voor het eerst een apart hoofdstuk Parkeren in de nota opgenomen. Hierin worden de grondprijzen besproken voor parkeren bij de verschillende functies.

In het hoofdstuk Woningbouw wordt uitgebreid ingegaan op de grondprijsbepaling van woningen die onder particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. In dit hoofdstuk is ook een paragraaf opgenomen over het grondprijsbeleid dat geldt voor de uitgifte van waterkavels.

In de nota zijn alle bedragen opgenomen in euro's (en tussen haakjes in guldens). De waarde van de euro is op 1 januari 1999 vastgesteld: 1 euro is f 2,20371. In deze nota zijn alle berekeningen tussen euro en gulden met behulp van deze officiële koers gemaakt.

Indien nodig, wordt de Handleiding Grondprijsbepaling halverwege 2002 aangepast, waarbij de in de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 2002 genoemde hoofdlijnen maatgevend blijven.

Gezien de moeilijke voorspelbaarheid van de marktontwikkelingen en dus de grondprijzen vindt als daartoe aanleiding is, halverwege het jaar een actualisatie plaats.

1.3. Opbouw van de nota.

Het tweede hoofdstuk schetst een algemeen beleidskader voor het grondprijsbeleid. In de hoofdstukken 3 tot en met 9 wordt voor de verschillende functies het bijbehorende grondprijsbeleid behandeld. Voor de commerciële functies is zowel de te verwachten vraag als het aanbod in beeld gebracht. Tevens is een analyse van de ontwikkeling van de bouwkosten uitgevoerd. Dit resulteert in de in deze nota genoemde grondprijzen.

In diverse gemeentelijke publicaties, zoals het Programma Ruimtelijke Investerings, de Afzetanalyse Woningbouw en de rapportage Bedrijfslocaties in Amsterdam wordt de Amsterdamse vastgoedmarkt reeds geanalyseerd. Deze nota richt zich primair op de consequenties van deze studies voor het grondprijnsbeleid.

Hoofdstuk 2. Beleidskader.

Dit hoofdstuk schetst een kader waarbinnen het grondbeleid zich ontwikkelt. Allereerst wordt de te verwachten economische ontwikkeling besproken, gevolgd door de ontwikkelingen die worden voorzien voor de stichtingskosten. Daarna wordt het nationale en het regionale ruimtelijke-orderingsbeleid voorzover van toepassing met betrekking tot het grondprijnsbeleid behandeld. Vervolgens wordt ingegaan op de status van de nota en de regiefunctie van het Gemeentelijk Grondbedrijf. Ook het erfpachtbeleid wordt kort toegelicht.

2.1. Economische ontwikkeling.

De nationale economie laat na enkele voorspoedige jaren de eerste tekenen van een afzwakking van de groei zien: het producentenvertrouwen daalt, de investeringsgroei vlakkt af, de inflatie neemt toe en de winstmarges staan onder druk door de sterk toegenomen buitenlandse concurrentie. De voorspelde economische groei in Nederland is voor volgend jaar 2%. De verwachte economische stagnatie in de Verenigde Staten zal een trager groeiende wereldhandel tot gevolg hebben. Met name sectoren die sterk afhankelijk zijn van de uitvoer, zullen bij een afzwakkende wereldhandel de grootste negatieve gevolgen ondervinden.

De economische voorspellingen zijn echter met meer onzekerheid omgeven dan normaal, gezien de recente aanslagen in de Verenigde Staten en de gevolgen daarvan. De toekomstige ontwikkeling van de wereldeconomie is daardoor zeer moeilijk te voorspellen, maar de economische gevolgen kunnen verstrekkend zijn. Nu al blijken de luchtvaartsector, de toeristenindustrie en de verzekeringsmaatschappijen harde klappen te incasseren.

In een aarzelende nationale conjunctuur is de verwachting dat de economie in de regio Amsterdam de komende jaren verder zal blijven groeien, echter minder hard dan voorheen¹. De gunstige samenstelling van de regionale economische structuur, de blijvend hoge groei van de investeringen en de groei van de particuliere consumptie zorgen ervoor dat de regionale economie beter zal presteren dan het Nederlands gemiddelde. Hierbij dient echter wel in acht te worden genomen dat het consumentenvertrouwen in Nederland al enkele maanden hard terugloopt en het is daardoor mogelijk dat de inwoners van de regio wat minder gaan besteden dan de verwachte groei impliceert.

De regionale arbeidsmarkt heeft zich de laatste jaren zeer voorspoedig ontwikkeld, waardoor de werkloosheid sterk is afgenomen. Vorig jaar is het aantal banen met 2,8% toegenomen. De verwachting is echter dat de banengroei in het komende jaar zal afzakken naar 1,7%. Ook het afzetvolume en de exportgroei in de regio Amsterdam zullen in 2002 enkele procentpunten lager liggen dan de voorgaande jaren.

2.2. Stichtingskosten.

De bouw- en bijkomende kosten vormen bij de residuele bepaling van de grondprijs een belangrijke variabele. De ontwikkeling van de bouwkosten is in deze benadering van invloed op de aanwezige ruimte voor aanpassingen in de grondprijzen.

Verschillende factoren dragen bij aan de stijging van de bouw- en bijkomende kosten.

- Een belangrijke stijging wordt veroorzaakt door de reguliere stijging van de loon-, materiaal- en materieelkosten.
- Maar vooral de huidige marktsituatie in de bouw (veel vraag, weinig aanbod) heeft grote invloed op de bouwkosten. Door de problematiek op de aanbestedingsmarkt zijn deze in het afgelopen jaar enorm gestegen.
- Daarnaast zullen de prijzen door hogere kwaliteitseisen en door aanscherping van de regelgeving stijgen.

¹ Bron: Stichting voor Economisch Onderzoek, Amsterdamse Economische Verkenningen 2001, juni 2001.
Noot: in deze voorspellingen zijn niet de recente aanslagen en de mogelijke gevolgen daarvan verwerkt.

Vooraf in de woningbouw blijkt dat de referentiemodellen (met een bepaalde standaardkwaliteit en stichtingskostenniveau) die in 2001 werden gehanteerd om een grondprijs te bepalen, in deze tijd niet meer relevant zijn. In 2002 zal de grondprijsbepaling voor woningbouw gebaseerd zijn op nieuwe referentiemodellen die gestoeld zijn op bouwprojecten die daadwerkelijk de afgelopen jaren in Amsterdam gerealiseerd zijn of nog gerealiseerd gaan worden.

In de volgende hoofdstukken wordt voor de verschillende functies uitvoerig ingegaan op de bouwkostenontwikkelingen.

2.3. Nationaal en regionaal ruimtelijke-ordening- en grondbeleid.

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft begin 2001 de Nota Grondbeleid laten verschijnen. Deze nota kent drie centrale doelstellingen, te weten:

1. het bevorderen van maatschappelijk ruimtegebruik;
2. het rechtvaardig verdelen van de kosten en opbrengsten van dat ruimtegebruik;
3. het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik, het verbeteren van de marktwerking en het vergroten van het zeggenschap van de burger.

Bij de uitvoering van grondbeleid kan onderscheid worden gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid is de overheid zelf partij in de zin dat de grond (gedeeltelijk) in bezit is van de overheid en volgens van toepassing zijnde regels wordt uitgegeven. Van faciliterend grondbeleid is sprake wanneer de rol van de overheid zich beperkt tot het reguleren van de activiteiten van marktpartijen. In de gemeente Amsterdam is over het algemeen sprake van een actief grondbeleid.

In de Nota Grondbeleid staat centraal dat de overheid bij het realiseren van publieke doelen voldoende geëquipeerd dient te zijn, bij zowel een actief als een faciliterend grondbeleid. In de nota wordt daartoe een scala aan beleidsmaatregelen aangekondigd, die overigens voor een belangrijk deel nog nadere uitwerking behoeven.

Met betrekking tot de Nota Grondprijnsbeleid is een beperkt aantal zaken direct van belang.

- In de eerste plaats wordt in de rijksnota gesproken over de verschillende methoden van grondprijsbepaling. Doel is daarbij te komen tot een methode van grondprijsbepaling die in ieder geval het realiseren van kwaliteit in de woningbouw niet belemmert. Het Gemeentelijk Grondbedrijf heeft deelgenomen aan een ambtelijke werkgroep die, onder auspiciën van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, onderzoek doet naar hoe de verschillende methoden van grondprijsbepaling zich verhouden tot de wens kwaliteit te realiseren. Deze werkgroep heeft in het najaar van 2001 aan het ministerie gerapporteerd. In de werkgroep is inmiddels breed onderschreven dat de residuele methode van grondprijsbepaling de beste methode is, óók uit oogpunt van het realiseren van kwaliteit.
- In de tweede plaats komt in de Nota Grondbeleid het thema van de brede exploitatievergunning aan de orde. Het rijk wil deze invoeren en verplicht stellen voor elke ontwikkelaar. Daarover valt veel te zeggen, maar in deze nota beperken wij ons tot het feit dat gemeenten via deze exploitatievergunning voorwaarden kunnen stellen aan ontwikkelaars. Eén van die voorwaarden betreft particulier opdrachtgeverschap. Het toenemend belang dat hieraan wordt gehecht, krijgt later in deze nota vorm middels een nadere uitwerking van het grondprijnsbeleid voor deze ontwikkelvorm, in eerste instantie de vrije kavels.

Van een regionaal grondbeleid is in de Amsterdamse regio nog niet echt sprake. Wel is er het afgelopen jaar meerdere malen overleg gevoerd tussen de regiogemeenten en heeft het Amsterdamse Grondbedrijf zijn expertise met betrekking tot grondprijsbepaling op verzoek ingezet.

De nieuwe wet inzake bestuur in stedelijke regio's, die momenteel in de maak is, zal streven naar een bovenlokale samenhang in het grondbeleid en voorziet hiertoe in een niet vrijblijvend instrumentarium. Het zal niet alleen wenselijk zijn om afspraken over de invulling en de planning van locaties te maken, maar ook moeten er afspraken gemaakt worden over een regionaal grondprijnsbeleid. Een belangrijke doelstelling hierbij is het tegengaan van ongewenste onderlinge concurrentie en versterking van de regionale concurrentiepositie. Dit zal op termijn leiden tot hogere grondopbrengsten.

2.4. Regiefunctie van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

De kerntaak van het Gemeentelijk Grondbedrijf is de uitgifte van bouwrijpe grond. Enerzijds vormt dit een randvoorwaarde voor de huisvesting van activiteiten, anderzijds genereert dit een substantieel deel van de gemeentelijke inkomsten. Naast de uitgifte van grond behoort het beheer van de uitgegeven erfpachtrechten tot de taken van het Gemeentelijk Grondbedrijf. Het bepalen van de grondprijs is voor beide taken van wezenlijk belang. Het geven van vastgoedadvies op stadsdeelprojecten en de grootstedelijke gebieden speelt de laatste jaren een steeds grotere rol. Het Gemeentelijk Grondbedrijf heeft hierin een regiefunctie. De directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf is gemandateerd om namens ons College erfpachtuitgiftebesluiten te nemen die kunnen afwijken van het vastgesteld grondprijsbeleid. Hierbij worden de beginselen van het gemeentelijk beleid niet uit het oog verloren. Het Gemeentelijk Grondbedrijf heeft de verplichting halfjaarlijks te rapporteren over de besluiten.

Het belang van een gemeentebreed gedragen grondprijsbeleid is evident, vanuit het oogpunt van concurrentie tussen stadsdelen en het in stand houden van het verdienend vermogen van de stad.

Vanuit de kennis van de vastgoedmarkt wordt ook aan andere diensten binnen de gemeentelijke organisatie beleidsmatige ondersteuning gegeven, met name op de raakvlakken van economisch, ruimtelijk en sociaal beleid met vastgoed. Naast het geven van vastgoedadvies biedt de expertise op dit vlak aanknopingspunten tot verdere beleidsontwikkeling op hieraan gerelateerde gebieden, bijvoorbeeld op het vlak van de publiek-private samenwerking, de stedelijke vernieuwing en optimalisering van het grondgebruik.

2.5. Erfpacht.

In de Nota Grondprijsbeleid wordt slechts kort ingegaan op de regelgeving inzake het erfpachtbeheer. In 2000 is het erfpachtstelsel herzien. Met ingang van 1 januari 2001 worden terreinen uitgegeven in erfpacht onder vantoepassingverklaring van de Algemene Bepalingen 2000. In dit stelsel zijn canon en afkoopsommen afhankelijk van de rentestand op de kapitaalmarkt. Ons College stelt elk kwartaal drie canonpercentages vast: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10 jaar vaste canon en één behorende bij een 25 jaar vaste canon. Bij afkoop bij uitgifte (50-jarige afkoop) zal de afkoopsom gelijk zijn aan de grondwaarde van het erfpachtrecht. Bij afkoop van een kortere periode dan 50 jaar wordt een actueel afkooppercentage gebruikt; dit afkooppercentage wordt – evenals de canonpercentages – elk kwartaal door ons College vastgesteld.

In verband met wijzigingen in rechten die uitgegeven zijn onder andere algemene bepalingen dan die van 2000, is het noodzakelijk om voor deze rechten te beschikken over de bijbehorende canon- en afkooppercentages, toeslagpercentages en aanpassingscoëfficiënten. Als canonpercentage voor deze rechten wordt hetzelfde canonpercentage gehanteerd als voor de contracten met een canon met jaarlijkse canonaanpassing.

Bestaande erfpachtrechten.

Net als in voorgaande jaren blijft de grondprijs bij eerste uitgifte de basis voor de grondprijsbepaling bij wijzigingen in bestaande erfpachtrechten gedurende de looptijd van het erfpachtcontract. Daarmee volgt de grondprijsbepaling bij wijziging van bestaande erfpachtrechten het actuele prijspeil ten aanzien van nieuwe uitgiften.

Hoofdstuk 3. Woningbouw.

3.1. Algemene ontwikkelingen – analyse.

Het grondprijsbeleid voor woningen wordt ingegeven door de ontwikkelingen op de woningmarkt en stedelijke beleidsuitgangspunten.

Het aandeel eigen woningbezit in de Amsterdamse woningmarkt is weliswaar laag (17%), maar vertoont een stijgende tendens. Van de huurwoningen behoort 64% tot de sociale huurwoningvoorraad. Gemiddeld zijn de woningen in Amsterdam erg klein en goedkoop². Circa 74% van de Amsterdamse huurwoningvoorraad bestaat uit de zogenaamde betaalbare huurwoningen [huurprijs tot € 442 (f 973) per maand]. De gemiddelde woninggrootte bedraagt 60 m², waarbij de koopwoningen over het algemeen groter zijn dan de huurwoningen³.

De stad heeft zich in de afgelopen jaren als woonmilieu bewezen. Velen kiezen er bewust voor om in de stad te wonen. Met de economische groei in de afgelopen jaren heeft dat een enorme vraag naar koopwoningen in alle segmenten gegenereerd, met als gevolg een zeer gespannen woningmarkt met forse prijsstijgingen van soms wel 20%. Nu de groeicijfers van de economie matigen, lijkt de hausse op de woningmarkt voorbij. Door het geringe aanbod van koopwoningen blijft de woningmarkt in Amsterdam nog wel gespannen, zeker ten opzichte van de regio en de landelijke ontwikkeling. Dit is terug te zien in de prijsontwikkeling in Amsterdam. Hierop zal later worden ingegaan.

Kader voor de nieuwbouwproductie vormt de taakstelling ingevolge de Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra (Vinex) die is uitgewerkt in het Programakoord 1998–2002. Hierin is vastgelegd dat jaarlijks ten minste 4000 nieuwbouwwoningen aan de voorraad worden toegevoegd, waarvan 70% in de marktsector en 30% in de sociale huursector. Op deze wijze wordt beoogd kwantitatieve en kwalitatieve tekorten terug te dringen en het aandeel eigenwoningbezit te laten toenemen. Met de verkoop van sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad wordt eveneens nagestreefd het aandeel eigenwoningbezit te laten toenemen.

Allereerst zal in deze paragraaf worden ingegaan op algemene ontwikkelingen. Daarna zal in paragraaf 3.2 worden ingegaan op sociale huurwoningen en in paragraaf 3.3 op de marktsector. Tenslotte zal in paragraaf 3.4 worden ingegaan op het grondprijsbeleid bij erfpacht op water.

Traagheid in de nieuwbouwproductie.

De Vinex-taakstelling over het eerste tijdvak 1995–2000 is behaald⁴. De productie is in de afgelopen twee jaar fors afgenomen. Het behalen van de beoogde bouwproductie vormt een probleem. De Stuurgroep Woningbouw buigt zich momenteel over dit probleem en heeft reeds in een aparte notitie (Traagheid in de nieuwbouwproductie) hierover gerapporteerd. Bij de teruglopende bouwproductie speelt een aantal factoren een rol, zoals de hoge stedenbouwkundige ambities, functiemenging, het bouwen op moeilijker locaties vanwege de beperkte beschikbaarheid van locaties, planningoptimisme en de procedures die moeten worden doorlopen. In het kader van het grondprijsbeleid zijn twee thema's van belang: de stichtingskosten die momenteel harder stijgen dan de vrij-op-naamprijzen van nieuwbouw en daarnaast de extra kwaliteitseisen die leiden tot extra onderhandelingen.

Reguliere stijging van de stichtingskosten.

Voor het jaar 2002 wordt een stijging van de stichtingskosten als gevolg van loon-, materiaal- en materieelkosten verwacht van 8%. Dit percentage is meegenomen in de bepaling van de grondprijzen voor 2002.

² Gemeente Amsterdam, Dienst O+S, het Amsterdamse Bureau voor Onderzoek en Statistiek: Amsterdam in cijfers 2000.

³ Gemeente Amsterdam, Stedelijke Woningdienst Amsterdam: Wonen in Amsterdam 1999, deel 1: stand van zaken, ontwikkelingen en trends.

⁴ Stuurgroep Ruimtelijke Investerings: Programma Ruimtelijke Investerings 2000–2010.

Stijgende kosten door de bouwmarkt.

Nadat aanvankelijk alleen de verkoopprijzen van woningen toenamen, maken de stichtingskosten nu een inhaalslag. Door de gunstige economisch situatie in de afgelopen jaren is er een groot aanbod van (grote) bouwprojecten ten opzichte van de bouwcapaciteit. De aannemers beschikken over een goed gevulde orderportefeuille in onder meer de utiliteitsbouw en zelfs de infrastructuur (Noord-Zuidlijn, Betuwelijn). Gevolg hiervan is dat de bouwkosten fors toenemen. Deze problematiek speelt niet alleen in Amsterdam maar in heel Nederland. Het is de vraag, hoe lang dit prijsopdrijvend effect als gevolg van de bouwmarkt zal aanhouden. Met de extra kosten als gevolg van de situatie op de bouwmarkt is in het grondprijsbeleid voor 2002 geen rekening gehouden.

Kwaliteit in de projecten.

In het genormeerd residueel grondprijsbeleid wordt uitgegaan van een bepaald stichtingskosten-niveau, gebaseerd op aannamen over de te realiseren kwaliteit. In de praktijk blijkt regelmatig dat het ambitieniveau hoger ligt en dat het bovendien vaak tijdens het proces nog verder omhoog wordt gebracht door nieuwe eisen van de diverse participanten. Hierdoor is er steeds vaker sprake van maatwerk, waardoor onderhandelingen langer duren. Honorering van de kwaliteitseisen leidt tot een bijdrage uit de grondexploitatie aan de excessieve stichtingskosten.

In het grondprijsbeleid voor 2002 is de referentiekwaliteit aangepast aan het niveau dat in de stad wordt gerealiseerd. Hierop wordt in paragraaf 3.3 ingegaan.

Middensegment.

Uw Vergadering heeft in 2000 de Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH) ingesteld. Hiermee zijn huishoudens met een middeninkomen, tussen € 20.420 (*f* 45.000) en € 38.571 (*f* 85.000) bruto per jaar (prijspeil per 1 januari 2001), in staat om een zogenaamde middensegmentwoning te kopen. Het gaat daarbij om nieuwbouwwoningen met een koopprijs tussen € 117.892 (*f* 259.800) en € 172.436 (*f* 380.000) v.o.n.⁵ en met een gemiddelde oppervlakte van tussen de 80 en 120 m². Deze woningen worden marktconform verkocht; de koper krijgt een aflossingsvrije lening met een renteloos deel van maximaal € 45.378 (*f* 100.000), afhankelijk van de hoogte van het inkomen. Naarmate het inkomen van de bewoner groeit, zal de bijdrage van de gemeente afnemen.

Daar deze middensegmentwoningen op marktconforme wijze worden verkocht, bestaat er wat betreft de grondprijsbepaling van deze woningen geen onderscheid met andere segmenten in de marktsector. De markt voor koopwoningen heeft zich zodanig ontwikkeld dat het aantal locaties waar AMH's met de genoemde woninggrootte en de genoemde prijs marktconform kunnen worden toegepast, beperkt is.

Huurwoningen in de marktsector.

Bij de grondprijsbepaling van huurwoningen in de marktsector wordt uitgegaan van de beleggingswaarde van een huurwoning. De beleggingswaarde is lager dan de verkoopwaarde, waardoor ook de grondprijs voor een huurwoning lager is dan die voor een vergelijkbare koopwoning op dezelfde locatie.

Op de woningmarkt lijkt groeiende behoefte te ontstaan aan woningen in de markthuursector. Het betreft hier huishoudens die een inkomen hebben van één- à tweemaal modaal en in de stad willen wonen. Het is voor deze huishoudens moeilijk om op de huidige markt een koopwoning te verwerven. Ook zijn er huishoudens die flexibel willen blijven en bewust kiezen voor een huurwoning.

⁵ Het totale hypotheekbedrag mag niet hoger zijn dan € 190.588 (*f* 420.000), het maximale bedrag voor de Nationale Hypotheek Garantie.

Particulier opdrachtgeverschap en vrije kavels.

Het rijksbeleid (onder andere neergelegd in de Nota Wonen en de Nota Grondbeleid) gaat uit van meer zeggenschap van de consument over zijn/haar woning en woonomgeving. De doelstelling is om een derde van de productie te realiseren onder particulier opdrachtgeverschap. Met deze term wordt bedoeld op verschillende vormen van projectontwikkeling door de (toekomstige) bewoner, zoals zelfbouw op vrije kavels en collectief opdrachtgeverschap (bijvoorbeeld voor een bouwblok).

De vier grote gemeenten in Nederland (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) hanteren een bredere definitie van particulier opdrachtgeverschap. Consumentgerichte projectontwikkeling wordt door de grote vier eveneens onder particulier opdrachtgeverschap gerekend.

De Stuurgroep Woningbouw heeft opdracht gegeven aan de Stedelijke Woningdienst Amsterdam om een implementatienota particulier opdrachtgeverschap op te stellen. Deze zal bestaan uit een beleidsvoorstel, een inventarisatie van kansrijke gebieden en een programma voor de desbetreffende gebieden.

De grondprijs voor zelfbouwwoningen op vrije kavels is afgeleid van de residueel genormeerde grondprijs voor eengezinswoningen op de desbetreffende locatie. Daar van tevoren nog niet vaststaat hoeveel vierkante meter de particulier precies gaat bouwen wordt op basis van 75% van de maximaal toegestane bebouwingmogelijkheid de grondprijs berekend. Deze grondprijs geldt ongeacht het bouwplan dat uiteindelijk wordt gerealiseerd.

Deze manier van grondprijsbepaling is gekozen omdat het voor zelfbouwwoningen op vrije kavels niet mogelijk is een residueel genormeerde grondprijs te bepalen. In feite zou voor een residuele grondprijs iedere woning afzonderlijk moeten worden bekeken, omdat er een enorme diversiteit aan ontwerpen mogelijk is, het kwaliteitsniveau niet vaststaat en er sprake is van hogere stichtingskosten door het ontbreken van schaalvoordelen. Om toch te komen tot een simpele en eenduidige manier van grondprijsbepaling is gekozen voor de hiervoor beschreven methode.

Bij andere vormen van particulier opdrachtgeverschap (collectief opdrachtgeverschap en consumentgerichte projectontwikkeling) wordt bij het bepalen van de grondprijs maatwerk toegepast.

Flexibele bestemmingen.

De maatschappelijke ontwikkelingen van de laatste tijd leiden tot de behoefte aan vastgoed met een flexibele bestemming. Het gaat daarbij om vastgoed dat voor multifunctioneel gebruik is gemaakt. Zo kunnen bijvoorbeeld panden die in eerste instantie als woningen op de markt worden gebracht, in een later stadium worden omgezet naar een kleinschalige commerciële bestemming (en vice versa). Deze flexibele bestemmingen mogen uitsluitend gerealiseerd worden daar waar een (vigerend) bestemmingsplan dit expliciet toestaat. In het bestemmingsplan dient voor de desbetreffende locatie te worden aangegeven, welke functies binnen de flexibele bestemming zijn toegestaan.

Bij de bepaling van de grondprijs is het uitgangspunt dat de grondprijs voor de actuele bestemming van toepassing is. Indien de functie verandert, wordt de grondprijs aangepast. Aanpassing naar beneden is alleen mogelijk als de bestemming is opgenomen in de flexibele bestemming van het geldende bestemmingsplan.

Bij de vaststelling van de grondprijs wordt tevens rekening gehouden met de specifieke bouwkosten. De bouwkosten kunnen hoger uitvallen doordat reeds bij de bouw maatregelen worden getroffen om de beoogde functieveranderingen in de toekomst niet uit te sluiten (bijvoorbeeld verdiepingshoogte bij verschillende functies).

Woon-/werkwoningen.

Woon-/werkwoningen zijn een relatief nieuw woningtype. Het gaat daarbij om eenheden waarin zowel wordt gewoond als wordt gewerkt. De grondprijs is conform de prijzen voor woningbouw, waarbij voor de werkruimte, afhankelijk van de verhouding tussen woon- en werkoppervlak en de wijze van ontsluiting van de werkruimte, mogelijk een grondprijs voor de desbetreffende werk-

functie op die locatie kan worden toegekend. Indien de desbetreffende locatie een woonmilieu is, geldt voor de werkfunctie de grondprijs voor kleinschalige commerciële functies in woongebieden. De handhaving van het erfpachtbeheer wordt per geval aan de hand van een aantal criteria beoordeeld.

3.2. Marktontwikkelingen en grondprijsbeleid voor sociale woningbouw.

In het programmakkoord is vastgelegd dat de woningproductie zal plaatsvinden in een differentiatie van 30% sociale woningbouw en 70% marktwoningbouw. Sociale huurwoningen worden door toegelaten instellingen op niet-commerciële basis geëxploiteerd. Toegelaten instellingen zijn niet-winstbeogende instellingen die volgens het rijksbeleid de taak hebben zich in te zetten in het belang van de volkshuisvesting en daartoe ook eigen middelen inzetten (corporaties). Het gemeentelijk grondbeleid is erop gericht de ontwikkeling van sociale huurwoningen in de gehele stad mogelijk te maken middels het toepassen van een lage, stadsbreed toegepaste grondprijs. De gemeentelijke investeringen ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken, kunnen hierdoor niet met de grondprijs worden afgedekt.

Daarnaast is met ingang van 1 januari 2000 het systeem van subsidiëring door middel van het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) afgeschaft. Dekking van het onrendabele deel van de investering geschiedt nu door de toegelaten instellingen zelf. Ondanks de zeer lage standaardgrondprijs, stellen de corporaties, als opdrachtgever voor sociale huurwoningen, dat het sluitend krijgen van de vastgoedexploitatie in sommige gevallen problematisch is en dat de tekorten – mede door sterk stijgende stichtingskosten en toename van de kwaliteit – fors oplopen. In gemengde projecten van koopwoningen met woningen in de sociale huursector bestaat bij corporaties de wens tot verevening binnen het project. Van de zijde van de gemeente is dit geen bespreekbare optie, omdat er dan ongelijkheid zou ontstaan in de grondprijsbepaling tussen verschillende projecten.

In de tweede helft van 2000 is – in opdracht van de Stuurgroep Woningbouw – onderzoek verricht naar de problemen bij het realiseren van sociale huurwoningen. De conclusie van het onderzoek is dat na de afschaffing van het BWS inderdaad extra middelen nodig zijn om de tekorten te dekken. De conclusie is tevens dat niet alle mogelijkheden die ter beschikking staan, worden benut, zodat aanpassing van de grondprijs geen direct noodzakelijke maatregel is. Zo is er nog voldoende ruimte binnen projecten zelf (langere levensduur en hogere economische waarde van woningen) en kunnen er middelen gegenereerd worden uit andere projecten van de corporatie of uit delen van het bezit (bijvoorbeeld door verkoop). Verder zijn er binnen de corporatiesector als geheel nog mogelijkheden (het enorme potentieel aan stille reserve als bedrijfswaarde en potentiële verkoopwinst).

Het vorenstaande leidt ertoe dat het beleid ten aanzien van sociale huurwoningen in 2002 niet zal worden aangepast. De grondprijs wordt niet gewijzigd.

Grondprijsbeleid nieuwbouw sociale huur.

Voorheen werd op grond van het subsidiebeleid vastgelegd welke maximale huurprijzen van toepassing waren op sociale huurwoningen. Nu de subsidies voor sociale nieuwbouw voor het merendeel zijn vervallen, worden de maximumhuurprijzen via het grondprijsbeleid vastgesteld. Een sociale grondprijs wordt toegekend onder de voorwaarde dat de aanvangshuur van de desbetreffende woningen maximaal € 425 (*f* 936; prijspeil 1 juli 2001) bedraagt. Voor vijf- en meerkamerwoningen geldt een maximum van € 472 (*f* 1039; prijspeil 1 juli 2001). Deze maximumhuurprijzen zijn afgeleid van de maxima die voorheen onder het subsidiebeleid golden en worden jaarlijks aangepast met de gemiddelde huurstijging (exclusief harmonisaties-ineens) die op corporatiewoningen wordt toegepast. Voor sociale huurwoningen die nog in aanmerking komen voor subsidie – onder andere op IJburg – blijft het indieningsjaar maatgevend voor de huurprijs. De huurprijzen die op IJburg van toepassing zijn, worden voor het indieningsjaar 2002 met 3,00% verhoogd ten opzichte van de in de voorgaande Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 2001 bedoelde huurprijzen voor sociale huurwoningen⁶.

⁶ Zie blz. 18 van de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 2001 (Gemeenteblad 2000, bijlage V).

De standaardgrondprijs per woning wordt in 2002 gehandhaafd. Hiervoor is een aantal redenen:

- het huidige zeer lage grondprijsniveau doet recht aan het sociale karakter van de woningen;
- op deze manier wordt optimaal invulling gegeven aan de wens om helder, eenduidig en een op de lange termijn gericht grondprijsbeleid na te streven.

De normgrondprijs en de afgekochte erfpachtcanon voor 52 jaar per woning blijven daarmee op hetzelfde niveau van € 10.119 (f 22.300), exclusief BTW.

Voor meergezinswoningen is de lagenfactor van toepassing, waardoor een reductie tot maximaal 50% van de grondprijs mogelijk is.

Indien de erfpachtcanon voor een sociale huurwoning voor 77 jaar wordt afgekocht, zal deze 16% hoger zijn dan voor een periode van 52 jaar. Deze toeslag is gebaseerd op het toeslagpercentage voor verlengde afkoop dat geldt in de marktsector. Voor de marktsector stijgt dit percentage naar 32.

3.3. Marktontwikkelingen en grondprijsbeleid marktsector woningbouw.

De grondprijzen voor woningbouw in de marktsector zijn gebaseerd op de ontwikkelingen in de marktsector. Het gaat daarbij om de ontwikkeling van de woningprijzen en de stichtingskosten.

Nieuwbouw.

Jaarlijks onderzoekt de Stuurgroep Woningbouw het nieuwbouwaanbod dat in Amsterdam wordt aangeboden⁷. In 2000 zijn 2063 woningen in de marktsector aangeboden, waarvan circa 1850 koopwoningen. De stijging van de woningprijzen bedraagt 12% ten opzichte van 1999. Uit de analyse blijkt tevens dat de lijn van toenemende woninggrootte zich doorzet van 103 m² gbo⁸ naar 112 m² gbo. De afzet blijkt geen probleem te zijn, zij het dat in de hogere prijsklassen (dat wil zeggen: prijzen vanaf € 340.335 (f 750.000) de afzetsnelheid wat lager is.

Bestaande bouw.

Landelijk gezien lijkt de markt voor koopwoningen in de bestaande voorraad zich te stabiliseren. Uit informatie van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat na stijgingen van soms wel 16% per jaar, de prijsstijging afneemt. Voor heel 2001 verwacht de NVM landelijk een stijging van 6%. Naar het zich laat aanzien, zal Amsterdam een wat hogere stijging laten zien. Alleen al in de eerste vijf maanden lag de gemiddelde prijs van een koopwoning in de bestaande bouw 9% hoger dan het gemiddelde in 2000. De verwachting voor 2001 wordt geschat op een stijging van 8% op jaarbasis.

Een belangrijke indicator voor de spanning op de woningmarkt is de periode dat een woning te koop staat. Naarmate de verkooptijd langer wordt, ontspant de markt en valt een matiging van de prijsontwikkeling te verwachten. Zowel in de stad Amsterdam als in de regio is de verkooptijd nog steeds korter dan landelijk (circa 20%).

Tabel 3.1. Gerealiseerde prijsstijging van woningprijs ten opzichte van voorgaand jaar.

	Amsterdam	Landelijk
1998	16,2%	8,0%
1999	26,3%	16,3%
2000	14,2%	11,9%
2001	9,3%	3,9%
	(bijgewerkt tot en met mei)	(eerste halfjaar)

Bron: NVM.

⁷ Gemeente Amsterdam, Stuurgroep Woningbouw: Afzetanalyse 2000 (augustus 2001).

⁸ gbo staat voor gebruiksoppervlak; voor bepaling van het gbo zie NEN 2580 art 4.5.

Grondprijsbeleid voor nieuwbouwwoningen in de marktsector in 2002.

De gemeente Amsterdam hanteert een residuele grondprijsbepaling. Dat wil zeggen dat de grondprijs het verschil is tussen de commerciële waarde van een pand en de stichtingskosten (exclusief grond) van datzelfde pand. Daarmee wordt de marktontwikkeling gevolgd. Op dit moment is de verwachting dat de vrij-op-naam-prijzen van woningen circa 8% zullen stijgen en dat de stichtingskosten eveneens met circa 8% stijgen.

Gegeven de genoemde ontwikkeling van de vrij-op-naamprijzen en de stichtingskosten, stijgen de grondprijzen in 2002 met 8%, bij handhaving van het huidige referentiemodel.

In de praktijk is afgelopen jaar gebleken dat er soms sprake was van nog hogere prijsstijgingen dan de hiervoor gestelde 8%. Het meerdere kan worden verklaard door de krapte op de aanbestedingsmarkt en deels door regelgeving. Dit effect is niet meegenomen in de grondprijsberekeningen.

Geconstateerd is echter dat de huidige praktijk aanleiding geeft om het huidige stelsel van normatieve grondprijzen aan te passen.

Het beeld bestaat dat het huidige referentieproject, dat dient als onderlegger voor de berekening van de stichtingskosten ten behoeve van de residueel genormeerde tabellen, in de praktijk niet of nauwelijks meer wordt gebouwd. Dit heeft ertoe geleid dat voor het grondprijsbeleid 2002 een nieuwe referentie is gezocht met een kwaliteitsniveau dat momenteel vrijwel overal in de stad wordt gehaald, zonder dat sprake is van extreme kwaliteitsaspecten of ingewikkelde architectonische of stedenbouwkundige oplossingen, zoals bouwen in het water. Dit nieuwe model is gehanteerd in het grondprijsbeleid voor 2002.

Resumerend kan worden gesteld dat op grond van de ontwikkelingen in de vrij-op-naamprijzen en de stichtingskosten residueel het grondprijsniveau in 2002 zich zal stabiliseren rond het niveau van 2001. Grondprijzen zullen beperkt stijgen of afnemen; dit zal per locatie verschillen.

Het vorenstaande leidt tot de volgende indicatieve overzichten van verkoop- en grondprijzen voor marktsectorwoningen in Amsterdam.

Tabel 3.2. Indicatie verkoopprijzen en grondprijzen meergezinswoningen en eengezinswoningen in de marktsector in Amsterdam in 2002.

Stadsdeel/grootstedelijk project	m ² prijzen v.o.n. in euro's *	m ² prijzen v.o.n. in guldens	m ² prijzen voor grond in euro's**	m ² prijzen voor grond in guldens
Meergezinswoningen				
Binnenstad Amsterdam Oud-Zuid Zuideramstel Zuidas IJ-oever	€ 2.723 – € 5.445	f 6.000 – f 12.000	€ 726 – € 2.723	f 1.600 – f 6.000
Oost/Watergraafsmeer Westerpark Oud-West Zeeburg IJburg en Zeeburgereiland	€ 2.269 – € 3.630	f 5.000 – f 8.000	€ 590 – € 1.588	f 1.300 – f 3.500
Bos en Lommer De Baarsjes Slotervaart/Overtoomse Veld Osdorp Amsterdam-Noord Geuzenveld/Slotermeer Zuidoost	€ 1.588 – € 2.723	f 3.500 – f 6.000	€ 136 – € 908	f 300 – f 2.100

Stadsdeel/grootstedelijk project	m ² prijzen v.o.n. in euro's *	m ² prijzen v.o.n. in guldens	m ² prijzen voor grond in euro's**	m ² prijzen voor grond in guldens
Eengezinswoningen				
Amsterdam Oud-Zuid Zuideramstel	€ 3.176 - € 4.538	f 7.000 – f 10.000	€ 1.634 - € 2.723	f 3.600 – f 6.000
Oost/Watergraafsmeer Zeeburg IJburg en Zeeburgereiland	€ 2.042 - € 3.176	f 4.500 – f 7.000	€ 817 - € 1.679	f 1.800 – f 3.700
Amsterdam-Noord Osdorp Slotervaart/Overtoomse Veld Geuzenveld/Slotermeer Zuidoost	€ 1.588 - € 2.723	f 3.500 – f 6.000	€ 454 - € 1.316	f 1.000 – f 2.900

* verkoopprijzen per m² gbo vrij op naam, inclusief BTW, exclusief parkeren.

** grondprijzen per m² gbo, exclusief BTW en afkoop.

Aangezien op de duurste locaties in de stad (met name de binnenstad) alleen meergezinswoningen worden gerealiseerd, lopen de vrij-op-naamprijzen in de tabel voor meergezinswoningen verder op dan in de tabel voor eengezinswoningen.

Grondprijzen voor huurwoningen in de marktsector.

Voor 2002 wordt voorzien dat de beleggingswaarde van huurwoningen circa 15% lager zal zijn dan de vergelijkbare verkoopwaarde. De bouwkosten zijn, omdat het in principe dezelfde woning betreft, gelijk aan die van de koopwoning. De grondprijzen voor huurwoningen in de marktsector zijn dan ook lager dan die voor een vergelijkbare koopwoning op dezelfde locatie.

Risicodeling.

Op het moment dat met marktpartijen afspraken worden gemaakt over de bij projecten te hanteren grondprijzen, is het toepassen van de risicodelingsregeling verplicht. Hiermee worden de gevolgen van marktontwikkelingen over zowel de betrokken marktpartij(en) als de gemeente verdeeld.

3.4. Erfpacht op water.

Woonboten worden ingedeeld in woonschepen, woonvaartuigen en woonarken.

Woonschip.

Onder een woonschip wordt verstaan een woonboot die herkenbaar is als een van origine varend schip en die, naar gelang het type schip, in elk geval voorzien is van originele kenmerken, zoals een stuurhut, een roer, gangboorden, een luikenkap, een mast en zwaarden. Het schip moet voorzien zijn van een opbouw die als authentiek kan worden aangemerkt.

Woonvaartuig.

Onder een woonvaartuig wordt verstaan een woonboot met een casco dat herkenbaar is als dat van een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een – gehele of gedeeltelijke – opbouw die niet als authentiek kan worden aangemerkt.

Woonark.

Onder een woonark wordt verstaan een woonboot, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd als woon- en nachtverblijf, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig, die feitelijk niet geschikt is om te varen.

Woonarken mogen in Amsterdam een oppervlak (voetprint) van maximaal 100 m² (5 x 20 m) hebben, woonvaartuigen 125 m² (5 x 25 m) en woonschepen 150 m² (5 x 30 m). Dezelfde maten gelden voor de ligplaatsen.

De marktwaarde van ligplaatsen wordt hoofdzakelijk bepaald door de locatie en de omvang van de ligplaats. Hoe groter de ligplaats of hoe beter de locatie, hoe hoger de waarde van de ligplaats. In het grondprijsbeleid wordt voorts rekening gehouden met het type boot waarvoor een ligplaats wordt bestemd. Dit hangt samen met het gegeven dat de verschillende typen verschillende verhoudingen hebben tussen bruto- en bruikbaar vloeroppervlak. Het gebruiksoppervlak wordt eveneens meegewogen; net als bij woningbouw op land heeft bijvoorbeeld een woonark met twee woonlagen (bijvoorbeeld 150 m² gbo) een hogere gebruikswaarde dan een ark met één woonlaag (75 m² gbo).

In de hiernavolgende tabel worden indicatieve bandbreedten gegeven voor de verschillende boottypen in de verschillende stadsdelen. Deze bandbreedten zijn gebaseerd op boten en ligplaatsen met de hiervoren genoemde maximale afmetingen, waarbij de boten maximaal één woonlaag hebben.

Tabel 3.3. Bandbreedte grondprijzen per kavel voor woonboten.

Stadsdelen	Type woonboot	Bandbreedte grondprijs per kavel, inclusief BTW en afkoop in euro's	Bandbreedte grondprijs per kavel, inclusief BTW en afkoop in guldens
Binnenstad	woonarken	€ 59.000 – € 105.000	f 130.019 – f 231.390
	woonvaartuig	€ 64.000 – € 110.000	f 141.037 – f 242.408
	woonschip	€ 68.000 – € 114.000	f 149.852 – f 251.223
Westerpark, Oud-West, Zeeburg, Amsterdam-Noord, Osdorp, Slotervaart/Overtoomse Veld, Oost/Watergraafsmeer, Amsterdam Oud-Zuid, Zuideramstel	woonarken	€ 36.000 – € 70.000	f 79.334 – f 154.260
	woonvaartuig	€ 40.000 – € 75.000	f 88.148 – f 165.278
	woonschip	€ 45.000 – € 80.000	f 99.167 – f 176.297
Bos en Lommer, De Baarsjes, Geuzenveld/Slotermeer, Zuidoost	woonarken	tot € 36.000	tot f 79.334
	woonvaartuig	tot € 40.000	tot f 88.148
	woonschip	tot € 45.000	tot f 99.167

Hoofdstuk 4. Kantoren.

4.1. Marktontwikkelingen kantoren.

De gemeente Amsterdam kent een totale voorraad kantoorvloeroppervlakte van ruim 5 miljoen m², terwijl in de randgemeenten (Amstelveen, Diemen, Ouderamstel en Badhoevedorp) nog eens circa 1 miljoen m² kantoorvloer aanwezig is. Het omvangrijkste kantoreengebied in Amsterdam is de binnenstad, waar zich ruim een kwart van de voorraad bevindt. Met name langs de zuidelijke IJ-oever wordt hier nieuwbouw gepleegd. De grootste groei van kantoorvolume doet zich echter voor op de kantorenlocaties buiten de binnenstad, zoals Teleport, Sloterdijk, de Riekerpolder, de Zuidas, het Amstelstation, het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost en Amstel III.

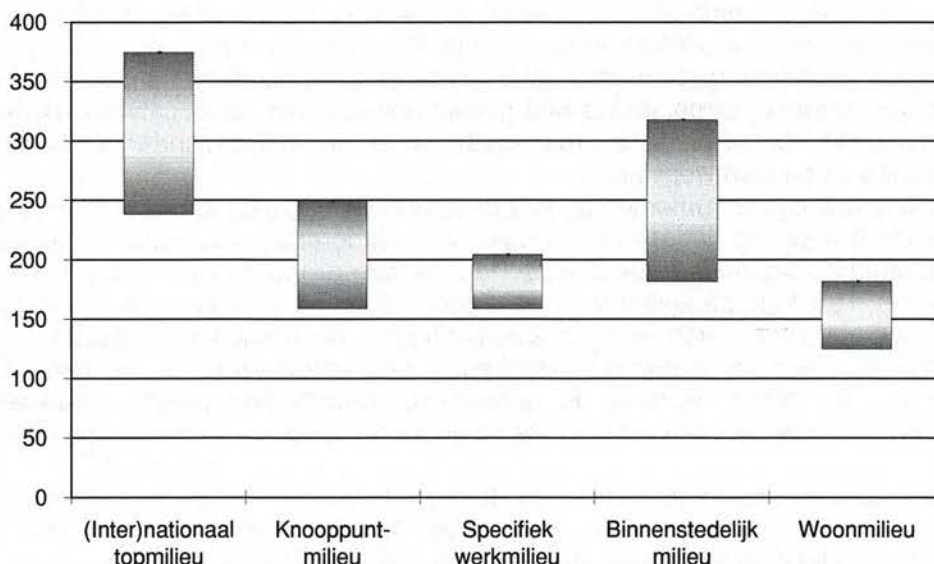
In de afgelopen jaren waren met name de internationale zakelijke en financiële dienstverlening verantwoordelijk voor een sterke vraag naar kantoorruimte. Gedurende 2001 is, vooral door de afnemende economische groei, de vraag naar kantoren in deze sectoren minder sterk gegroeid. In de informatie- en technologiesector, waar met name veel vraag was naar kantoorruimte in de binnenstad, is zelfs sprake van een uiterst negatief marktsentiment waarbij veel bedrijven verhuisbeslissingen uitstellen of zelfs verhuizen naar minder dure locaties. Toch is op dit moment in de kantorenmarkt als geheel geen sprake van grootschalige vraaguitval.

De laatste jaren zijn veel nieuwe kantoren in aanbouw genomen. Vanaf 2000 vertaalt zich dat ook in een hoog opleveringsniveau. In heel 2000 werd 272.600 m² opgeleverd, en ook in het eerste halfjaar van 2001 bleef het opleveringsniveau hoog. Momenteel loopt het tempo van opleveringen ongeveer gelijk op met nieuwe bouwprojecten, zodat de voorraad kantoorruimte in aanbouw niet meer toeneemt. Het aandeel voorverhuurde kantoorruimte onder het in aanbouw zijnde volume is nog steeds hoog, alhoewel wat meer met risico wordt gebouwd.

Het hogere opleveringsvolume en de stabiliserende vraag leiden tot een verruiming van de kantorenmarkt. Waar in 2000 zowel de structurele leegstand als de frictieleegstand vrijwel nihil was, wordt nu een leegstand van circa 5% (inclusief voorverhuur) gemeten. Dit is ongeveer gelijk aan de normale frictieleegstand. De nieuw opgeleverde kantoren worden nog steeds vlot opgenomen, maar door de verhuisbewegingen die ontstaan, komt met name in de bestaande kantoren wat meer leegstand voor. Het overgrote deel van die leegstand is overigens al voorverhuurd, maar nog niet betrokken. Van structurele leegstand is vooralsnog geen sprake. Ook in de kantoreengebieden in de regio, waar normaliter het eerst leegstand ontstaat, zoals in Diemen, wordt nog weinig leegstand gemeten.

Evenals in voorgaande jaren zijn ook in het afgelopen jaar de huurprijzen voor kantoren aanmerkelijk gestegen. Voor sommige locaties, zoals de Zuidas, het Centrumgebied Zuidoost en de IJ-oever, waren de huurprijzstijgingen zelfs aanzienlijk groter dan verwacht. De hiernavolgende grafiek geeft een indicatie van de bandbreedte van de huurprijzen zoals die momenteel worden gerealiseerd. In bijlage 1 wordt een segmentatie van kantorenmilieus gegeven.

Figuur 4.1. Huurprijzen van kantorenmilieus, in euro's per m² vvo, medio 2001.



Voor 2002 wordt verwacht dat de huurprijzen zullen blijven stijgen, zij het minder snel dan de afgelopen jaren. Bestaande courante kantoorruimten zullen circa 5% in huurprijs stijgen, terwijl de toplocaties een grotere huurprijsstijging kunnen laten zien. Bij de locaties aan de onderkant van de markt, waar leegstand het eerst zal ontstaan, zullen de huurprijzen van met name bestaande kantoren onder druk komen te staan.

In 2001 bewogen de gevraagde aanvangsrendementen zich op een zeer laag niveau. Gelet op het oplopende inflatieniveau en de te verwachten ontspanning op de kantorenmarkt is het waarschijnlijk dat Nederlandse investeerders het gewenste brutoaanvangsrendement enigszins naar boven zullen willen bijstellen. Hier staat tegenover dat buitenlandse beleggers nog steeds veel interesse tonen in de Amsterdamse kantorenmarkt en genoeg nemen met lage aanvangsrendementen. Voor 2002 wordt aangenomen dat de gevraagde aanvangsrendementen, gemiddeld genomen, met maximaal een kwart procentpunt oplopen.

Evenals bij woningbouw stijgen de bouwkosten ook in het kantorensegment sterk. Dat komt ten eerste doordat de CAO-lonen in de bouwwereld en de prijzen van materialen en materieel zijn gestegen. Dit effect is structureel. Voor 2002 wordt voor Amsterdam uitgegaan van een structurele bouwkostenstijging van gemiddeld 7% vergeleken met dit jaar, een percentage dat hoger ligt dan de BDB-index (Bureau Documentatie Bouwwezen) en hoger dan het inflatieniveau.

Een tweede prijsopdrijvend element is het vraagoverschot op de bouwmarkt, waardoor aannemers aanzienlijk hoger inschrijven op bouwprojecten. Bij een verruiming van de bouwmarkt zal dit effect weer wegebben. In de genormeerde residuele grondprijsmethode wordt met deze fluctuaties geen rekening gehouden bij het bepalen van de grondprijzen.

Een derde element is het toenemende kwaliteitsniveau bij kantoren, dat wordt veroorzaakt door enerzijds gemeentelijke en landelijke regelgeving en anderzijds de vraag vanuit de markt. Voor locaties waar huurprijsrecords worden gebroken, moet ook een hogere kwaliteit worden geleverd. Een voorbeeld is de Zuidas: de huurwaarden die hier worden gerealiseerd, behoren tot de hoogste van Nederland, maar daar staat tegenover dat het kwaliteitsniveau ook uitstijgt boven wat gebruikelijk was in het topsegment.

Informatie betreffende de voorraad aan en de uitgifte van kantoren wordt jaarlijks geactualiseerd in de rapportage Bedrijfslocaties in Amsterdam (van de Stuurgroep Bedrijfslocaties). Daarnaast voorzien de fact-sheet De Amsterdamse kantorenmarkt (Dienst Ruimtelijke Ordening) en het Programma Ruimtelijke Investerings 2001–2015, onder auspiciën van de Stuurgroep Ruimtelijke Investerings, in informatie over recente ontwikkelingen op de kantorenmarkt.

4.2. Grondprijsbeleid kantoren.

Doelstelling van het gemeentelijk kantorenbeleid is een evenwichtige marktsituatie, waarbij vraag en aanbod van kantoorvloeroppervlak zich tot elkaar verhouden rond het niveau van frictieleegstand. In deze situatie kunnen kantoorgebruikers relatief gemakkelijk op korte termijn alternatieve huisvesting betrekken en wordt de samenleving niet geconfronteerd met de negatieve effecten van enerzijds leegstand (bijvoorbeeld inefficiënt ruimtegebruik) en anderzijds schaarste (bijvoorbeeld werkgelegenheid die uit de stad wegvloeit).

Eén van de gemeentelijke sturingsinstrumenten is het grondprijsbeleid. Op de kantorenmarkt was in het midden van de jaren negentig onder meer sprake van stagnerende huurprijsontwikkeling, een relatief grote leegstand en stijgende bouwkosten. De residuele grondwaarden vertoonden in die jaren een dalende lijn. Teneinde de leegstand niet te bevorderen en speculatie af te remmen is destijds gekozen voor het voeren van een langetermijnbeleid: de grondprijzen werden niet verlaagd, maar "bevroren". Toen de marktomstandigheden zich verbeterden en de residuele grondwaarden begonnen te stijgen, werden de normatieve grondprijzen slechts geleidelijk verhoogd en zij kwamen daarmee steeds verder te liggen onder de residueel bepaalde grondprijzen.

Sinds 2001 boden de lage aanvangsrendementen en de grote huurprijsstijgingen, op basis van de methode van de residuele grondprijzberekening, ruimte voor forse aanpassingen van de gemeentelijke grondprijzen. Het doel van deze prijsstijgingen was om te voorkomen dat kantoren op speculatieve basis zouden worden ontwikkeld. Dat lijkt te zijn gelukt. Weliswaar wordt wat meer op risico gebouwd, maar dat is in een aantrekkende kantorenmarkt een normale ontwikkeling. De onderhandelingen met projectontwikkelaars duren doorgaans langer en er moeten meer maatwerkadviezen worden gegeven: signalen dat het grondprijsbeleid voor kantoren in 2001 dicht in de buurt van de residuele marktprijzen lag.

De richting waarin de residuele grondwaarden zich in 2002 ontwikkelen, wordt bepaald door de ontwikkeling van de huurprijzen, de aanvangsrendementen en de bouwkosten, die alle een stijgende trend vertonen. De algemene trend is dat de grondprijzen op hetzelfde niveau uitkomen als in 2001. Tabel 4.2 bevat residueel berekende grondprijzen voor de belangrijkste kantoorlocaties.

Tabel 4.2. Grondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties.

Locatie	Grondprijs per m ² bvo in euro's	Grondprijs per m ² bvo in guldens
Zuidas	€ 1.089 – € 1.792	f 2.400 – f 3.950
Riekerpolder/Oude Haagseweg	€ 817 – € 1.452	f 1.800 – f 3.200
Amstel III	€ 658 – € 1.134	f 1.450 – f 2.500
IJ-oevers	€ 635 – € 1.180	f 1.400 – f 2.600
Teleport	€ 499 – € 1.066	f 1.100 – f 2.350
Kenniscentrum Amsterdam	€ 545 – € 1.044	f 1.200 – f 2.300
Amsterdam-Noord	€ 318 – € 590	f 700 – f 1.300

4.3. Kleinschalige kantoren binnen woonmilieus.

Evenals voor bedrijvigheid en detailhandel bestaat voor kantoren een speciaal grondprijsniveau voor kleinschalige vestigingen in woongebieden. Dit beleid wordt in 2002 onveranderd voortgezet. Voor kleinschalige kantoorvestigingen in woongebieden geldt een standaardgrondprijs van € 340 (f 750) per m² bvo. In aandachtsgebieden voor de stedelijke herstructurering geldt een aangepast grondprijsniveau van € 182 (f 500) per m² bvo. Het gaat hierbij met name om de westelijke tuinsteden en de stadsdelen Zuidoost en Amsterdam-Noord.

Hoofdstuk 5. Bedrijventerreinen.

5.1. Marktontwikkeling bedrijventerreinen.

Amsterdam beschikt over circa 2650 hectare aan bedrijventerreinen, zowel "natte" oftewel havengerelateerde bedrijventerreinen als "droge" terreinen. Hiervan is nog circa 722 hectare uitgeefbaar, waaronder circa 276 hectare op droge bedrijventerreinen. De grootste droge locaties zijn Sloterdijk III, het Cornelis Douwesterrein, Buiksloterham/Papaverweg en de Lutkemeerpolder. Dit hoofdstuk gaat over droge bedrijventerreinen. In het volgende hoofdstuk worden de havengerelateerde bedrijventerreinen behandeld.

De afgelopen jaren heeft de bedrijfsruimtesector in Amsterdam zich voorspoedig ontwikkeld. Het jaar 2000 kende met een uitgifte van circa 17,9 hectare aan droge bedrijventerreinen een zeer hoog uitgifteniveau, nog iets hoger dan in 1999. Het langjarig gemiddelde uitgifteniveau voor droge terreinen bedraagt circa 10 hectare. Voor 2001 gelden hoge verwachtingen. De vraag naar grond is groot en er is sprake van schaarste aan bedrijfsruimten voor bepaalde segmenten. In Amsterdam geldt dit met name voor aan sector informatie- en communicatietechnologie (ICT) gerelateerde activiteiten, kleinschalige bedrijfsruimten en ruimten ten behoeve van logistiek en distributie op goed bereikbare locaties. Dit beweegt ontwikkelaars ertoe deze typen bedrijfsruimte in toenemende mate op risico te ontwikkelen. Daarnaast zijn beleggers, gezien de relatief gunstige rendementsverwachting op bedrijfsruimten, in toenemende mate geïnteresseerd in de bedrijfsruimtemarkt. De teruggang in de ICT-sector lijkt zich vooralsnog te manifesteren op de vraag naar kantoorruimten; de vraag naar bedrijfsruimten daarentegen blijft vooralsnog robuust.

De gesignaleerde belangstelling voor bedrijfsruimte heeft zich vertaald in een duidelijke toename van het transactievolume en een daling van de gevraagde aanvangsrendementen. Op de toplocaties in Amsterdam worden brutoaanvangsrendementen rond 7,5% gerealiseerd, terwijl op de overige locaties 8,0% tot circa 8,5% gangbaar is. De huurprijzen in de bedrijfsruimtesector zijn sinds 2000 flink gestegen. Door de schaarste aan bedrijfsruimte in de Amsterdamse regio bedroeg de stijging van de gerealiseerde huurprijs op toplocaties circa 15% in 2001. In Amsterdam variëren de huurprijzen voor nieuwbouwbedrijfspannen met een kantoorvloeroppervlak tot 30% van € 50 (f 110) tot boven € 91 (f 200) per m² vvo. Aangezien de ICT-sector specifieke eisen stelt ten aanzien van de installaties en uitrusting van panden, worden hier hogere huurprijzen betaald. De bedrijfsruimtemarkt blijft overwegend een kopersmarkt, alhoewel bij grootschalige bedrijfsruimte in toenemende mate de voorkeur wordt gegeven aan huurovereenkomsten. Afhankelijk van het type branche wordt gevarieerd in de looptijd van huurcontracten. Voor de ICT-sector zijn, gezien de investeringen in infrastructuur, langjarige contracten gangbaar, terwijl de logistieke sector streeft naar contracten met een kortere looptijd.

De verwachting ten aanzien van de uitgifte van droge terreinen blijft gunstig. De onderliggende factoren, zoals de nabijheid van Schiphol en de haven, de goede bereikbaarheid en het positief gewaardeerde vestigingsklimaat blijven onveranderd gunstig. Gelet op de negatieve stemming in de ICT-sector is het aannemelijk dat de vraag in deze sector tijdelijk zal afnemen. Verder is sprake van een proces waarbij kapitaalintensieve activiteiten zich op Amsterdam en Schiphol richten en "gewone" bedrijfsactiviteiten een plek op de terreinen in de regio vinden. De concurrentiepositie van Amsterdam is in dit opzicht sterk. Met name de hoogwaardige terreinen, zoals de Lutkemeer, hebben een goede concurrentiepositie door de beperkte vestigingsmogelijkheden op dergelijke terreinen elders in de regio.

Gedurende 2000 ontstond een grote vraag naar schakelcentra voor internetproviders en telefoniebedrijven. Het grondprijnsbeleid voor deze "switchhouses" wordt behandeld in hoofdstuk 9.

In de bestaande bedrijvengebieden is, ingegeven door de schaarste in de stad, een trend van intensivering zichtbaar. Bestaande kavels worden in toenemende mate intensiever bebouwd. Ook nemen de kwaliteit en uitstraling van zowel het bebouwde als het onbebouwde deel toe. Deze ontwikkeling wordt door de gemeente gestimuleerd. In de gebieden Amstel I, II en III en Sloterdijk I en II wordt intensivering door account-management actief bevorderd. Binnen het

residuele grondprijnsbeleid is het mogelijk hierop in te spelen: bij intensieve bebouwingsvormen kunnen hogere bouwkosten worden gecompenseerd.

Een andere tendens is dat in bestaande bedrijfsgebouwen omzetting plaatsvindt van bedrijfsvloer naar kantoorvloer. Alhoewel dit binnen het grondprijns- en erfpachtbeleid mogelijk is (er is sprake van een bestemmingswijziging waaruit een hogere erfpachtsom voortvloeit), kan het leiden tot ongewenste verdringing van bedrijfsruimte door kantoren. De gemeentelijke Werkgroep Tapijt op de Werkvloer onderzoekt de mate van verkantoring in Amsterdam, de positieve en negatieve ruimtelijk-economische effecten hiervan en de wenselijkheid en mogelijkheid van de gemeente om hierop in te spelen met beleid en instrumentarium. Hierover zal in het laatste kwartaal van 2001 worden gerapporteerd.

Informatie betreffende de voorraad en uitgifte van bedrijventerreinen wordt jaarlijks geactualiseerd in de rapportage Bedrijfslocaties in Amsterdam (Stuurgroep Bedrijfslocaties). Het Programma Ruimtelijke Investeringsen 2001–2015 (Stuurgroep Ruimtelijke Investeringsen) geeft een nadere invulling van de recente ontwikkelingsen op de bedrijventerreinenmarkt. Deze publicaties worden in samenwerking tussen het Gemeentelijk Grondbedrijf, de Dienst Economische Zaken Amsterdam, de Dienst Ruimtelijke Ordening en het Gemeentelijk Havenbedrijf gemaakt.

5.2. Grondprijnsbeleid bedrijventerreinen.

In Amsterdam zijn de grondprijzen voor droge bedrijventerreinen hoger dan voor terreinen met een vergelijkbare inrichtingskwaliteit in de regio. Dit is een gevolg van de in het algemeen hogere marktwaarde van de Amsterdamse terreinen. De grondprijns is afhankelijk van de locatie en het type activiteit dat in het gebouw plaatsvindt. Voor de meeste branches geldt een grondprijnsbeleid gebaseerd op het percentage kantoorvloeroppervlak, waarbij grofweg geldt dat bij het hoger worden van het aandeel kantoorvloeroppervlak ook de grondwaarde toeneemt. Als gevolg van de ontwikkeling van ICT-gerelateerde branches ontstaan nieuwe vastgoedsegmenten, waarbij de prijsvorming in de markt afwijkt van de waardeontwikkeling in tot nog toe gangbare branches. Deze segmenten worden beschouwd als nieuwe bestemmingen, waarvoor een afwijkend grondprijnsbeleid geldt. Figuur 5.1 geeft de bandbreedte in de grondprijzen weer voor de belangrijkste bedrijventerreinen in Amsterdam, met uitzondering van ICT-gerelateerde vastgoedsegmenten en showrooms, waarvoor maatwerk van toepassing is. Voor bedrijven met maximaal 30% kantoorvloer wordt de grondprijns niet per m² bvo uitgedrukt, maar per m² kaveloppervlak. Hiermee wordt gepoogd intensivering van de bebouwing voor deze sector te stimuleren.

Tabel 5.1. Grondprijzen voor bedrijventerreinen (bij maximaal 30% kantoorvloer).

Locatie	Grondprijns per m ² kavel in euro's	Grondprijns per m ² kavel in guldens
Sloterdijk I, III	€ 159 – € 284	f 350 – f 625
Buiksloterham/Papaverweg	€ 159 – € 261	f 350 – f 575
Zuidoost/Amstel III	€ 227 – € 363	f 500 – f 800
Lutkemeerpolder	€ 227 – € 318	f 500 – f 700

N.B. Indien het aandeel kantoorvloer in het totale bouwvolume groter is dan 30%, worden de vorenstaande grondprijzen per m² bvo gerekend.

5.3. Kleinschalige bedrijfsruimten binnen woonmilieus.

Kleinschalige ambachtelijke ondernemingsen hebben binnen het gemengde woonwerkmilieu te maken met een afnemend aanbod aan geschikte huisvesting, onder andere doordat bij de stadsvernieuwing veel kleinschalige bedrijfsruimten zijn gesloopt. Om te voorkomen dat bedrijvigheid in woongebieden verdwijnt en de broedplaatsfunctie van de stad terugloopt, zijn in het Programakkoord 1998–2002 afspraken gemaakt om verdere afbraak van het aanbod aan kleinschalige bedrijfsruimte te voorkomen. In het grondprijnsbeleid geldt vanaf 2000 een speciale standaardgrondprijns voor kleinschalige bedrijfsruimte in woongebieden. Dit beleid wordt in 2002 op dezelfde voet voortgezet als in de voorgaande jaren. Alle bedrijfsachtige ruimten in woongebieden krijgen een grondprijnsniveau van € 145 (f 320) per m² bvo.

Hoofdstuk 6. Haventerreinen.

6.1. Marktontwikkelingen Amsterdamse haven.

Bij de bepaling van de grondprijzen voor het havengebied speelt het grondprijsniveau van de concurrerende havens in de Hamburg–Le Havre-range een belangrijke rol. Van directe invloed op deze concurrentiepositie is de goederenoverslag die de verschillende havens realiseren. Het jaar 2000 leverde een goed resultaat op voor de goederenoverslag in de zeehavens in het Noordzeekanaalgebied. In 2000 werd 64,1 miljoen ton goederen overgeslagen, hetgeen in vergelijking met het resultaat over 1999 van 56,2 miljoen ton⁹ (een stijging van 13,9% ten opzichte van 2000) en over 1998 van 55,7 miljoen ton een uitstekend resultaat is. Met name de overslag van olie en olieproducten, agribulk en kolen vertoonde groei. De overslag van containers bleef eveneens toenemen, zij het dat deze op een laag niveau blijft (52.829 TEU op jaarbasis in vergelijking met 46.222 TEU in 1999). De overslag van meststoffen vertoonde ten opzichte van 1999 een lichte daling. Op het moment van schrijven van deze nota is de verwachting dat de goederenoverslag in 2001 ten opzichte van 2000 enigszins zal toenemen.

De terreinuitgifte voor 2000 resulteerde in een uitgifte van 8,3 hectare terrein. Gelet op de uitgiftecijfers van 1999 (50 hectare) is dit een aanzienlijke vermindering. Een van de belangrijkste oorzaken voor het verschil tussen de twee jaren is dat hoewel op de peildatum voor de bepaling van de uitgifte (31 december 2000) een aantal uitgiften weliswaar contractueel was afgewikkeld, de bestuurlijke goedkeuring na de peildatum kwam. Zodoende werden deze uitgiften niet toegeschreven aan het resultaat van 2000. Bovendien werd het uitgiftecijfer van 1999 grotendeels bepaald door de uitgifte ten behoeve van de containerterminal aan de Amerikahaven van circa 39 hectare. Voor 2001 wordt verwacht dat de terreinuitgifte zal toenemen ten opzichte van 2000 en uiteindelijk op het (gemiddelde) uitgifteniveau van de jaren vóór 1999 zal uitkomen.

6.2. Marktontwikkelingen oevergebonden en havengerelateerde bedrijventerreinen.

Bij de bepaling van de concurrentiepositie van de Amsterdamse haven wordt een vergelijking gemaakt met de havens in de Hamburg–Le Havre-range. Antwerpen en Rotterdam blijven de belangrijkste concurrenten, maar ook de kleinere havens in België en Zuid-Nederland zijn belangrijke spelers. Een voldoende voorraad aan haventerreinen is onder meer bepalend voor deze onderlinge concurrentiepositie. In Westpoort is deze voorraad op niveau gebracht met de oplevering van de terreinen in de Afrikahaven. Nagenoeg alle kavels in dit gebied, waaronder zich niet alleen kavels ten behoeve van kadegebonden bedrijven bevinden maar ook de kavels voor "in tweede linie" gelegen havengerelateerde bedrijven, zijn thans direct uitgifbaar¹⁰. Om een op termijn naderend tekort aan haventerreinen het hoofd te bieden, wordt inmiddels ook op regionaal niveau samengewerkt. Begin 2001 heeft uw Vergadering ingestemd met de toetreding van Amsterdam tot de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Noordzeekanaalgebied NV (RON). De RON is door regionale partners [namelijk overheden (provincie Noord-Holland en gemeenten Amsterdam, Velsen, Beverwijk en Zaanstad) en het bedrijfsleven (namelijk Zeehaven IJmuiden NV, Corus, ABN AMRO Bank en SIVN)] opgericht om haven- en industrieterreinen te ontwikkelen en te exploiteren in het kader van het Masterplan voor het Noordzeekanaalgebied. Via de RON kan sturing worden gegeven aan het realiseren van de in de regio Noordzeekanaalgebied beoogde bedrijfsactiviteiten. Op deze wijze wordt bevorderd dat zich "het juiste bedrijf op de juiste plaats" vestigt. Het gaat daarbij zowel om nieuwe als om te herstructureren terreinen. Via de RON kan Amsterdam, net als de andere in de RON vertegenwoordigde partijen, participeren in de ontwikkeling van terreinen die buiten de eigen gemeente zijn gelegen. Op deze wijze kan ondoelmatige concurrentie binnen de regio worden tegengegaan. Zo wordt bijvoorbeeld thans

⁹ In de Nota Gemeentelijk grondprijnsbeleid 2000 is voor 1999 een totale overslag van 55,7 miljoen ton vermeld. Na publicatie van de nota zijn nog gegevens verwerkt, zodat het totaal voor 1999 uiteindelijk is neerkomt op 56,2 miljoen ton.

¹⁰ Dit komt neer op 156,3 ha netto aan kadegebonden en havengerelateerd terrein grenzend aan het havenbekken van de Afrikahaven en 96,9 ha netto bedrijfsterrein in de Houtrakpolder.

onderzocht op welke wijze haven- en industrieterreinen in het zuidelijke deel van de in Zaanstad gelegen Westzanerpolder kunnen worden gerealiseerd. Dit kan er uiteindelijk toe leiden dat de RON het initiatief neemt om voor de ontwikkeling en exploitatie van een bepaald terrein een aparte projectvennootschap op te richten, waaraan ook partijen die geen deel uitmaken van de RON, kunnen deelnemen. Het verder doorvoeren van segmentatie in bedrijventerreinen, de aanwezigheid van voldoende kadeflengte om de bedrijventerreinen te ontsluiten voor watergebonden transporten en het ontsluiten van droge bedrijventerreinen voor de binnenvaart en het railvervoer blijven aandachtspunten voor de Amsterdamse haven.

Een overzicht van de belangrijkste bedrijventerreinen en de voorraad van uitgeefbare terreinen vindt u in de rapportage, getiteld: Bedrijfslocaties in Amsterdam.

De volgende aspecten beïnvloeden onder meer het marktaandeel van de Amsterdamse haven:

- investeringen;
- investeringspremies;
- de ontwikkeling van innovatieve overslag- en opslagconcepten;
- de bereikbaarheid van de locaties;
- een voldoende divers aanbod van terreinen;
- de milieuregelgeving;
- het verschil in grondprijzen tussen de havens van de Hamburg–Le Havre-range;
- de toenemende vraag naar multimodaal en intermodaal vervoer;
- veranderingen in logistieke ketens.

6.3. Grondprijzbeleid oevergebonden en havengerelateerde bedrijventerreinen.

De terreinen gelegen binnen het beheersgebied van het Gemeentelijk Havenbedrijf worden voor zeer uiteenlopende bedrijfsactiviteiten benut. Uitgangspunt voor de waardebeoordeling van de gronden in Westpoort is de vergelijkende methode waarbij de grondprijzen voor bedrijventerreinen in de regio, alsmede de grondprijzen van de in § 6.2 genoemde havens de belangrijkste maatstaf vormen. De grondprijzen variëren naargelang de branche waarin het bedrijf actief is. Bij de vaststelling van de grondprijzen houdt het Gemeentelijk Havenbedrijf bovendien rekening met de kwaliteit en de ligging van een terrein (inclusief de voorliggende waterdiepte). Deze systematiek doet recht aan de grote diversiteit van de bedrijfsgroepen in het havengebied. Bovendien maakt deze systematiek het mogelijk in te spelen op de ontwikkelingen in de markt van de diverse bedrijfstakken.

Het niveau van de grondprijzen voor de stuwadoorsbedrijven en de industrie is vanaf 1996 tot 2000 steeds bevroren¹¹. Voor 2001 zijn de prijzen gecorrigeerd voor de inflatie. De verwachting is dat de economische groei voor 2002 in vergelijking met 2001 zal afnemen, hetgeen zijn directe weerslag zal hebben op de uiterst concurrentiegevoelige havengebonden bedrijven. Beide sectoren zijn voor de ontwikkeling van de haven van strategisch belang en genereren inkomsten voor de gemeente via het zeehavengeld. Beide sectoren brengen bovendien met zich, dat ze werk opleveren voor de lagere sectoren van de arbeidsmarkt.

Voor 2002 wordt voorgesteld de grondprijzen voor de bedrijfsgroepen industrie en stuwadoorsbedrijven te bevroren. Een bevroering van de grondprijzen is noodzakelijk om deze bedrijven voldoende ontwikkelingskansen te geven. Een verhoging van de grondprijzen heeft voor deze bedrijfsgroepen grote consequenties, onder meer vanwege hun noodzakelijkerwijs extensief grondgebruik.

Voor de grondprijzen voor de overige oevergebonden en havengebonden bedrijventerreinen, zoals olieterminals, veembedrijven en houthandels, is het voorstel deze te corrigeren voor de inflatie¹².

De gevoelige concurrentieverhoudingen voor de industrie en stuwadoorsbedrijven, en de belangrijke rol die de grondprijs voor deze branches speelt bij de vestigingsplaatskeuze, verklaart het verschil tussen de verhogingen.

¹¹ Dat wil zeggen dat niet gecorrigeerd is voor inflatie.

¹² Consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), alle huishoudens.

6.4. Marktontwikkelingen droge bedrijventerreinen en Alfadriehoek.

Droge bedrijventerreinen.

Westpoort herbergt een groot aantal droge bedrijventerreinen, waarvan de Zaanse Poort, de Hempoort en het Vervoerscentrum de belangrijkste zijn. In deze gebieden zijn veelal transport- en distributiebedrijven, alsmede bedrijven op het gebied van ambachtelijke dienstverlening actief. In het nieuw uit te geven gebied rondom de Afrikahaven is aan de zuidzijde een aanzienlijk gebied gecreëerd, bestemd voor droge bedrijfsactiviteiten. Naar verwachting zal dit gebied hoogwaardige (distributie)bedrijven kunnen aantrekken, die mede op Schiphol georiënteerd zijn. De tendens van verkantoring, die is beschreven in hoofdstuk 5 van deze nota, geldt ook voor het havengebied. Tijdens de erfpachtcontroles in het kader van het project Controle- en Handhaving is in het Vervoerscentrum geconstateerd dat het aandeel kantoorruimte met name in bedrijfsverzamelgebouwen toeneemt. Deze ontwikkeling impliceert veelal een hoogwaardiger gebruik van de grond, hetgeen weer de mogelijkheid opent voor een wijziging van de canon. Afhankelijk van de aanbevelingen van de werkgroep Tapijt op de Werkvloer, de intergemeentelijke werkgroep die verkantoring op bedrijventerreinen onderzoekt, en het Gemeentelijk Structuurplan 2002, zal deze tendens zich eveneens vertalen in een aanpassing van het grondprijnsbeleid voor bedrijventerreinen voor 2003.

Alfadriehoek.

De Alfadriehoek vormt als vestigingslocatie ten behoeve van de kantorenmarkt een uitzondering op de (haven)bedrijventerreinen die het Gemeentelijk Havenbedrijf herbergt. In overeenstemming met de sterke groei van de Amsterdamse kantorenmarkt zijn alle kavels op één na uitgegeven. Voor die laatste kavel vindt momenteel planontwikkeling plaats.

6.5. Grondprijnsbeleid droge bedrijventerreinen en Alfadriehoek.

Droge bedrijventerreinen.

De grondprijzen van de droge bedrijventerreinen dienen zoveel mogelijk overeen te komen met de grondprijzen op vergelijkbare, meestal aangrenzende gebieden binnen het beheergebied van het Gemeentelijk Grondbedrijf, althans daar waar het om vergelijkbare typen bedrijven gaat. Significante prijsverschillen tussen beheergebieden voor dezelfde categorie bedrijven binnen dezelfde gemeente zijn niet verdedigbaar. De grondprijzen voor de branches die zowel in grondbedrijfgebied als in het havengebied zijn gevestigd, te weten: aannemingsbedrijven, transport- en distributiebedrijven en bedrijven op het gebied van de commerciële of ambachtelijke dienstverlening, dienen zich op hetzelfde niveau te bevinden. In 2001 is een verhoging doorgevoerd van de grondprijzen voor de branches transport en distributie in de deelgebieden Oceanweg en Basisweg/Sloterdijk II, omdat het grondprijnsniveau voor die branches en voor die specifieke gebieden achterliep bij het grondprijnsniveau van vergelijkbare gebieden in beheer bij het Gemeentelijk Grondbedrijf. Het besluit was de grondprijzen voor deze gebieden gefaseerd naar het niveau van het Gemeentelijk Grondbedrijf te brengen. Dit jaar is het voorstel om, gelet op de krappe winstmarges in deze branches, onder meer veroorzaakt door de hoge dieselolieprijzen, de grondprijzen op een vergelijkbaar niveau met 2001 te houden. Volgend jaar zal opnieuw worden bezien, of verhoging van de grondprijzen wenselijk is. De grondprijzen van de overige droge terreinen in Westpoort zullen dit jaar, conform het voorstel van het Gemeentelijk Grondbedrijf, eveneens op een vergelijkbaar niveau blijven. Een uitzondering wordt gemaakt voor de bedrijventerreinen in de Houtrakpolder. Het nog steeds stijgende niveau van de huren voor bedrijfsruimte en de schaarste aan hoogwaardige, goed ontsloten bedrijventerreinen in Amsterdam geven ruimte voor een lichte verhoging van de grondprijzen in dit deelgebied.

Ondanks de recente negatieve ontwikkelingen binnen de ICT-sector constateert het Gemeentelijk Havenbedrijf binnen zijn beheergebied nog steeds vraag naar kavels ten behoeve van de vestiging van dataverkeerscentrales (ook wel genoemd: switchhouses). Dataverkeerscentrales betreffen een relatief nieuw vastgoedsegment, waarvoor onder meer ruimtelijk en milieubeleid in

de maak is. De grondwaarde voor vestigingen van deze bedrijfsgroep laat zich dan ook niet eenvoudig bepalen. Opvallend is bovendien het grote verschil tussen de zeer hoge inrichtingskosten (kostbare computerapparatuur) en de in vergelijking daarmee lage stichtingskosten waar het het gebouwde betreft. In overleg met het Gemeentelijk Grondbedrijf is afgesproken om, tot het moment van stabilisering van deze markt, bij de grondwaardebepaling voor switchhouses de grondprijzen per individuele uitgifte op maat te bepalen¹³. Een door het Gemeentelijk Havenbedrijf voorgenomen *tender* van de gronden aan de Jan van Riebeeckhaven ten behoeve van switchhouses zal eveneens meer inzicht geven in het grondprijsniveau van deze branche.

Alfadriehoek.

In lijn met de aanhoudende groei van de kantorenmarkt heeft de Alfadriehoek een enorm snelle ontwikkeling doorgemaakt. De huurprijzen bevinden zich nog steeds op een hoog niveau en de aanvangsrendementen in acht nemend, is er ruimte om de grondprijzen in de Alfadriehoek opnieuw te verhogen. De aanzienlijke stijging van de bouwkosten heeft echter weer een neerwaarts effect op het residu dat de grondwaarde vormt. Bovendien is de verwachting dat de vraag naar kantoorruimte ietwat zal afzakken ten opzichte van afgelopen jaar. Afgezet tegen het contingent kantoorruimte dat momenteel nog in aanbouw is en in 2002 op de Amsterdamse kantorenmarkt zal worden aangeboden, is dit weer reden om de grondprijzen in de Alfadriehoek niet opnieuw te verhogen. De residueel berekende grondwaarden voor de Alfadriehoek hebben als uitkomst dat de prijzen in 2002 nagenoeg op hetzelfde niveau als in 2001 blijven. Dit is in lijn met het voorstel ten aanzien van de grondprijzen van het aangrenzende en vergelijkbare gebied, te weten: de kantoorkavels in Sloterdijk I. Bovendien is het in lijn met het feit dat het gebied zijn aantrekkingskracht als vestigingslocatie inmiddels heeft bewezen.

6.6. Afkooppercentage Gemeentelijk Havenbedrijf.

Voorgesteld wordt het afkooppercentage opnieuw gelijk te stellen aan het rendement op de vijf langst lopende staatsleningen. Daarnaast wordt voorgesteld om in afwijking van 2001 voor de peildatum voor de berekening van dit gemiddelde 1 december te kiezen in plaats van 1 januari. Bij onderhandelingen over nieuwe uitgiften bleek namelijk dat uitsluitel over de precieze hoogte van het nieuwe afkooppercentage éérder dan 1 januari onontbeerlijk is.

¹³ Zie Actualiteit voor de vergadering van het College van Burgemeester en Wethouders van 21 juli 2000.

Hoofdstuk 7. Detailhandel en horeca.

7.1. Marktontwikkeling detailhandel en horeca.

De Amsterdamse winkelmarkt heeft een sterke bovenregionale functie en kenmerkt zich door een ruime vertegenwoordiging van buitenlandse detailhandelsketens en gespecialiseerde winkels. Daarnaast is in toenemende mate sprake van verplechting met leisure en dienstverlening.

De markt vraag naar winkelruimte blijft in 2001 hoog, vooral in de branches kleding, persoonlijke verzorging en telecommunicatie. In Amsterdam is de vraag naar kwalitatief goede winkelruimte groter dan het aanbod. Op de A1-locaties in het kernwinkelapparaat getuigen de sterke huurstijgingen en het praktisch ontbreken van leegstand van een duidelijke aantrekkingskracht. Ook de grote naoorlogse winkelcentra buiten de ringweg zijn over het algemeen goed in trek. De kleinere winkelcentra in de naoorlogse wijken en de oude winkelstraten die vanuit de binnenstad richting ring lopen, staan onder druk. De verantwoordelijke gemeenteorganen proberen via het actieplan Werk aan de Winkel in samenwerking met winkeliers, eigenaren van winkelpanden en bewoners de levensvatbaarheid van de oude winkelstraten te vergroten.

In 2001 is met name in het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost een groot winkelvolumen opgeleverd. De grootschalige detailhandel aan de ArenA Arcade en het woonthema-centrum Villa Arena presteren hier naar verwachting. Voor de komende jaren staat nog een forse uitbreiding van het detailhandelsvolumen op stapel, deels door uitbreiding van bestaande winkelgebieden en deels door toevoeging van nieuwe locaties, zoals de IJ-oeveren en IJburg. Nieuwe ontwikkelingen, zoals het winkelen via internet, hebben vooralsnog geen merkbaar effect op de vraag naar detailhandelslocaties.

Onder invloed van de hoge consumentenbestedingen en de zondagopenstelling zijn de omzetten in de detailhandel de laatste jaren sterk toegenomen. Voor de komende jaren wordt hierin geen omslag verwacht. De al langer bestaande trend dat de succesvolle winkelgebieden in trek blijven en de huurniveaus daar verder weglopen van de modale winkellocaties, zal zich voortzetten. De binnenstad, de grote en goed bereikbare winkelcentra buiten de ring en de winkels op "traffic"-locaties zullen bovengemiddelde huurprijsstijgingen kennen.

Informatie over het gemeentelijk beleidskader ten aanzien van de detailhandel is opgenomen in de nota, getiteld: Detailhandel in Balans (Dienst Economische Zaken Amsterdam), die in 2001 is verschenen.

7.2. Grondprijsbeleid detailhandel en horeca.

De traditionele indeling van winkelgebieden naar functioneel hiërarchisch niveau (buurt-, wijk- en stadsdeelniveau) is de basis voor het bepalen van de grondprijzen voor detailhandelsvestigingen. In tabel 7.1 wordt voor winkels een bandbreedte van de huurprijzen en grondprijzen aangegeven voor de gehele stad. Ten opzichte van de grondprijzen van 2001 is sprake van een stabilisatie tot het stadsdeelniveau. Alleen voor het kernwinkelapparaat en voor perifere detailhandel stijgen de grondprijzen licht. De grondprijzen voor horecagelegenheden (met uitzondering van hotels) zijn gerelateerd aan de grondprijzen voor winkels.

Tabel 7.1. Grondprijzen voor detailhandel en horeca.

Typologie	Grondprijs per m ² bvo in euro's	Grondprijs per m ² bvo in guldens
Buurniveau	€ 340 – € 1.180	f 750 – f 2.600
Wijkniveau	€ 681 – € 1.815	f 1.500 – f 4.000
Stadsdeelniveau/versterkt wijkniveau	€ 1.134 – € 6.353	f 2.500 – f 14.000
Kernwinkelapparaat	€ 1.815 – € 16.336	f 4.000 – f 36.000
Perifere detailhandel	€ 227 – € 408	f 500 – f 900

7.3. Kleinschalige detailhandelsvestigingen binnen een woonmilieu.

Evenals voor kantoren en bedrijvigheid bestaat voor detailhandel en horeca een speciaal grondprijsniveau voor kleinschalige vestigingen in woongebieden. Dit beleid wordt in 2002 onveranderd voortgezet. Voor kleinschalige winkel- en horecavestigingen in woongebieden geldt een standaardgrondprijs van € 340 (*f* 750) per m² bvo. In aandachtsgebieden voor de stedelijke herstructurering geldt een aangepast grondprijsniveau voor kleinschalige detailhandel en horeca in woongebieden van € 182 (*f* 500) per m² bvo. Het gaat hierbij met name om de westelijke tuinsteden en de stadsdelen Zuidoost en Amsterdam-Noord.

Hoofdstuk 8. Hotels.

8.1. Markontwikkeling hotels.

Het jaar 2001 is, evenals vorig jaar, een uitstekend jaar voor de hotelwereld. Mede door het groeiend aantal internationale zakelijke reizigers en het grote aantal congressen stegen de kamerprijzen in de regio Amsterdam, terwijl de bezettingspercentages hoog bleven. Met name in het duurdere segment (vanaf vier sterren) is er een tekort aan hotelkamers. De gemiddelde kamerbezetting in de regio Amsterdam-Schiphol bedroeg in 2000 maar liefst 85,2%, een vergelijkbaar hoog niveau als het gemiddelde over de afgelopen drie jaren van 84,8%. Ter vergelijking: het bezettingspercentage voor heel Nederland lag in 2000 op 68,1¹⁴. Ook de gemiddelde kameropbrengst in de regio Amsterdam-Schiphol steeg flink met 21% in 2000.

Door deze gunstige ontwikkelingen neemt in beginsel de investeringsbereidheid in de hotelsector toe, zowel voor nieuwe vestigingen als voor uitbreiding van bestaande hotels. Of de recente aanslagen in de Verenigde Staten hierop een merkbare invloed zullen hebben, is vooralsnog ongewis. Ervaringen uit het afgelopen decennium leren dat in ieder geval een tijdelijke teruggang in het aantal toeristische bezoeken uit Noord-Amerika mag worden verwacht.

Op de meeste nieuwbouwlocaties voor kantoren of gemengde projecten is ruimte gereserveerd voor hotelontwikkelingen, bijvoorbeeld bij de Zuidas, de Riekerpolder, Zuidoost en de IJ-oeveren. Met verschillende partijen wordt gesproken over de realisatie van hotels. De capaciteitsuitbreiding die ontstaat door nieuwbouw, zal naar verwachting niet zorgen voor een aanbodoverschot, omdat er nu al een flink tekort is en de vraag naar hotelovernachtingen op de middellange termijn waarschijnlijk zal blijven stijgen.

Nadere informatie betreffende de marktontwikkelingen van hotels wordt gegeven in de nota, getiteld: Hotelbeleid 1999–2003 (Dienst Economische Zaken Amsterdam). Daarnaast biedt de notitie Inventarisatie hotellocaties in Amsterdam (Dienst Ruimtelijke Ordening) een overzicht van de nieuwbouwlocaties voor hotels.

8.2. Grondprijsbeleid hotels.

Bepalend voor de hoogte van de grondprijs voor hotels zijn de gemiddeld te realiseren kameropbrengsten, de bezettingsgraad en de verhouding logies ten opzichte van overige inkomsten. Met name de ligging van het hotel is van belang. Hierbij kan men denken aan:

- de afstand tot het Centrum;
- de uitstraling voor toeristische bezoekers;
- de nabijheid van Schiphol;
- de nabijheid van kantoor- en congreslocaties.

Daarnaast beïnvloeden het stersegment en de naamsbekendheid de bezettingsgraad en de gemiddeld te realiseren kameropbrengst. De verhouding logies ten opzichte van "food & beverage" en overige inkomsten is bepalend voor de oppervlakteverdeling in kamers, dienst ruimten (zoals keuken, installaties en magazijn) en publieksruimten (zoals winkel, bar, congresruimte en sauna) en van invloed op de grondprijs.

Ten opzichte van het grondprijsbeleid 2001 is de bandbreedte van de grondprijzen voor hotels gecorrigeerd voor inflatie, stijgende kameropbrengsten en de stijging in de bouw- en bijkomende kosten. Bij de bepaling van de commerciële waarde wordt daarbij voor de kamerprijzen en de bezetting uitgegaan van meerjaarsgemiddelden, teneinde sterke fluctuaties te voorkomen. Door de sterke stijging van de bouwkosten liggen de grondprijzen voor hotels door de bank genomen op hetzelfde niveau als vorig jaar.

¹⁴ Hosta 2001, Horwath Consulting

Tabel 8.1. Grondprijzen voor hotels.

<i>Aantal sterren</i>	<i>Minimumprijs per m² bvo in euro's</i>	<i>Minimumprijs per m² bvo in guldens</i>	<i>Maximumprijs per m² bvo in euro's</i>	<i>Maximumprijs per m² bvo in guldens</i>
***	€ 227	f 500	€ 408	f 900
****	€ 272	f 600	€ 545	f 1.200
*****	€ 363	f 800	€ 635	f 1.400

Hoofdstuk 9. Overige functies.

9.1. Ontwikkelingen overige functies.

Naast de hoofdfuncties van het grondprijnsbeleid die in de vorige hoofdstukken aan de orde kwamen, bestaat in Amsterdam vraag naar grond voor een grote diversiteit aan overige functies. Het gaat hierbij om onder meer de onderstaande typen voorzieningen:

sociaal maatschappelijke voorzieningen:

- overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne, een politiebureau en dergelijke;
- onderwijsvoorzieningen;
- sociaal-medische voorzieningen, zoals een ziekenhuis, een sanatorium, medische wijkcentra, bejaardencentra en verpleegtehuizen;
- sociaal-culturele voorzieningen, waaronder welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen en niet-commerciële culturele voorzieningen;

nutsvoorzieningen, zoals een rioolwaterzuiveringsinstallatie en een elektriciteitscentrale;

recreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, sportvoorzieningen en leisurevoorzieningen.

Mede door de terugtrekkende rol van de overheid komt het steeds meer voor dat dergelijke voorzieningen met een winstoogmerk gaan werken. Ook zijn er sectoren die voorheen een duidelijk publiek karakter kenden, maar die inmiddels geheel of gedeeltelijk geprivatiseerd zijn. Een voorbeeld hiervan is de telecommunicatiesector.

9.2. Grondprijnsbeleid overige functies.

Vanuit het oogpunt van vereenvoudiging van het grondprijnsbeleid worden voor alle overige functies grondprijzen gehanteerd op basis van het type gebouw waarin de functie zich vestigt. Dit betekent dat de delen van het gebouw die zijn te kenmerken als normale kantoor-, congres-, winkel- en horecaruimten, grondprijzen krijgen zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn aangegeven. Voor activiteiten die niet binnen deze categorieën vallen, zijn twee standaardgrondprijzen van toepassing. Indien sprake is van een bedrijfsvoering zonder winstoogmerk, geldt een grondprijs van € 145 (f 320) per m² bvo. Bij commerciële bedrijfsvoering geldt een grondprijs van € 222 (f 490) per m² bvo. Deze grondprijzen blijven in absolute zin in 2002 gelijk aan die van dit jaar. Aangezien deze grondprijzen niet residueel bepaald zijn, is het ook niet nodig ze aan het prijspeil aan te passen.

9.3. Enkele aandachtspunten.

Ieder jaar wordt het Gemeentelijk Grondbedrijf geconfronteerd met activiteiten die onder "overige functies" vallen en die nieuw zijn of waarvan het karakter veranderd is. In deze paragraaf wordt een aantal van deze gevallen behandeld.

Huisartsenpraktijken werden in het verleden doorgaans als commerciële activiteit gekenmerkt, waardoor het hoge tarief van toepassing was. Naar aanleiding van een nadere toelichting van vakorganisaties wordt voorgesteld vanaf heden het lage, niet-commerciële tarief voor huisartsenpraktijken van toepassing te verklaren. De reden hiervoor is dat de diensten van huisartsen niet BTW-belast zijn, en de tariefstructuur bovendien sterk gereguleerd is, waardoor van een volledig vrije marktwerking geen sprake is.

Sinds medio 2000 werd de gemeente geconfronteerd met een plotselinge vraag naar locaties voor dataverkeerscentrales. Deze switchhouses kenmerken zich door een hoog energieverbruik en een grote ruimteconsumptie. Vanwege de afhankelijkheid van snelle toegang tot de internet-hub in Watergraafsmeer is vestiging in de Amsterdamse regio essentieel. Aangezien dergelijke panden een aanzienlijk grotere huurwaarde hebben dan traditionele bedrijvigheid, is de residuele grondwaarde ook hoger. De hiervoren genoemde tarieven voor overige functies zijn voor

switchhouses dan ook niet van toepassing. De verantwoordelijke gemeenteorganen bestuderen de mogelijkheden van concentratie en intensievere bebouwing (stapeling) bij switchhouses. Door landelijke regelgeving is het de gemeente niet toegestaan om een vergoeding te vragen voor het gebruik van grond voor het leggen van kabels voor telecommunicatie. Wel is het mogelijk om bij zendmasten voor commercieel gebruik (GSM-masten) een grondwaarde in rekening te brengen. Dit beleid is uitgewerkt in de Nota Grondprijsbeleid voor zendmasten.

Hoofdstuk 10. Parkeren.

10.1. Algemeen.

Binnen de hoofdbestemming parkeren worden de volgende parkeervormen onderscheiden:

- parkeren ten behoeve van woningbouw;
- parkeren ten behoeve van kantoren;
- parkeren op bedrijventerreinen;
- parkeren ten behoeve van detailhandel en horeca;
- parkeren ten behoeve van hotels;
- parkeren ten behoeve van overige functies;
- zelfstandige parkeervoorzieningen.

Per vorm wordt in dit hoofdstuk aangegeven op welke manier de grondprijs wordt bepaald.

10.2. Parkeren ten behoeve van woningbouw.

Marktsector, meergezinswoningbouw.

De grondprijs voor parkeervoorzieningen bij marktsectorwoningen wordt op residuele wijze berekend; de marge tussen de marktwaarde en de stichtingskosten bepaalt de grondwaarde. De marktwaarde wordt bepaald door de locatie en wordt beïnvloed door het parkeerregime. De stichtingskosten hangen af van het type parkeervoorziening: de aanleg van een parkeerplaats "buiten op straat" is aanzienlijk goedkoper dan de realisatie van geheel verdiepte parkeerkelders. Met name in de perifere delen van de stad waar nog geen betaald parkeren is ingevoerd, kan sprake zijn van onrendabele garages. Wanneer sprake is van een onrendabele top op een parkeervoorziening, bestaat de mogelijkheid een gedeelte daarvan ten laste te brengen van de grondexploitatie. Voorwaarde is dat de onrendabele top wordt aangetoond.

De maximale bijdrage uit de grondexploitatie bedraagt € 5000 per parkeerplaats in tariefgebied B en € 10.000 in tariefgebied C (bedragen exclusief BTW).

In tabel 10.1 wordt per tariefgebied een indicatie gegeven van de bandbreedte waarbinnen de commerciële waarde en de bouwkosten, alsmede de daarvan afgeleide grondwaarde, van geheel verdiepte en traditioneel ontsloten parkeerkelders zich bevinden.

Tabel 10.1. Indicatie van marktwaarde, stichtingskosten (inclusief BTW) en grondprijs (per plaats, exclusief BTW) voor geheel verdiepte parkeerkelders bij meergezinswoningen in de marktsector.

	Marktwaarde	Stichtingskosten (inclusief BTW)	Grondprijs (exclusief BTW)
Binnenstad	€ 45.000 – € 115.000	€ 30.000	Maatwerk
Amsterdam Oud-Zuid, Zuideramstel, Oost/Watergraafsmeer, oostelijk havengebied, IJ-oever	€ 25.000 – € 70.000	€ 30.000	€ 0 – € 35.000
Westerpark, Oud-West, Zeeburg, De Baarsjes, Bos en Lommer, IJburg	€ 20.000 – € 50.000	€ 25.000	€ 0 – € 20.000
Zuidoost, Slotervaart/Overtoomse Veld, Geuzenveld/Slotermeer, Osdorp, Amsterdam-Noord	€ 15.000 – € 35.000	€ 25.000	€ 0 – € 5.000

N.B. De grondprijs voor parkeerplaatsen in halfverdiepte en niet-verdiepte inpandige parkeergarages kan tot € 25.000 hoger zijn, aangezien de stichtingskosten van deze plaatsen lager zijn dan het niveau dat in vorenstaande tabel wordt aangehouden voor geheel verdiepte parkeervoorzieningen. De stichtingskosten voor parkeerplaatsen in de openlucht zijn nog lager; deze plaatsen zullen echter in de regel tevens een lagere marktwaarde kennen dan inpandige plaatsen.

Eengezinswoningen.

Bij eengezinswoningen wordt in principe op eigen erf geparkeerd. Woning en parkeerplaats worden als geheel aangeboden; de waarde van de parkeerplaats maakt deel uit van de vrij-op-naamprijs van de woning. De grondwaarde voor de parkeerplaats wordt niet expliciet bepaald, maar maakt impliciet deel uit van de grondprijs voor het geheel van woning plus parkeervoorziening.

Risicodeling.

In aansluiting op het grondprijsbeleid voor woningbouw vormt een risicodeling bij gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van marktsectorwoningen een vast onderdeel van de erfpachtaanbieding.

Sociale huursector.

Voor parkeerplaatsen ten behoeve van sociale huurwoningen wordt geen grondprijs in rekening gebracht. Uit de grondexploitatie kan een bijdrage worden verstrekt ter hoogte van de helft van de onrendabele top.

10.3. Parkeren ten behoeve van kantoren.

De grondprijs voor parkeervoorzieningen ten behoeve van kantoren wordt op residuele wijze bepaald, en is met name afhankelijk van de huurwaarde en de stichtingskosten per parkeerplaats.

De huurwaarde wordt vooral bepaald door de locatie en het parkeerregime, en is verder afhankelijk van het type parkeervoorziening: ongebouwde parkeerplaatsen (parkeren in de openlucht) kennen in de regel een lagere huurwaarde dan plaatsen in een inpandige garage.

De stichtingskosten hangen af van het type parkeervoorziening: de realisatie van verdiepte inpandige garages is bijvoorbeeld duurder dan de realisatie van inpandige garages op maaiveldniveau.

Parkeervoorzieningen die passen binnen het streven naar intensief ruimtegebruik, kunnen op bepaalde locaties onrendabel zijn; de stichtingskosten zijn hoger dan de commerciële waarde van de garage. Voor deze gevallen bestaat de mogelijkheid van een bijdrage uit de grondexploitatie ter compensatie van de onrendabele top. Deze bijdrage wordt op basis van maatwerk door het Gemeentelijk Grondbedrijf vastgesteld. De maximale bijdrage uit de grondexploitatie bedraagt € 5000 per parkeerplaats in tariefgebied B en € 10.000 in tariefgebied C (bedragen exclusief BTW).

In tabel 10.2 wordt per tariefgebied en per type parkeervoorziening een indicatie gegeven van de bandbreedte waarbinnen de bijbehorende grondprijs zich bevindt. Voor losstaande gebouwde voorzieningen zijn geen bandbreedtes opgenomen, als gevolg van het feit dat de diversiteit in verschijningsvormen groot is.

Tabel 10.2. Indicatie grondprijzen (exclusief BTW) parkeervoorzieningen ten behoeve van kantoren.

Type	Tariefgebied		
	A	B	C
Maaiveld, ongebouwd	Maatwerk	€ 3.500 – € 11.000	€ 1.500 – € 9.000
Maaiveld, gebouwd	Maatwerk	Maatwerk	Maatwerk
Inpandig, niet verdiept	€ 0 – € 30.000	€ 0 – € 30.000	€ 0 – € 11.000
Inpandig, half verdiept	€ 0 – € 25.000	€ 0 – € 25.000	€ 0 – € 7.000
Inpandig, geheel verdiept	€ 0 – € 18.000	€ 0 – € 18.000	€ 0 – € 0

N.B. Bepaalde locaties en projecten, zoals de Zuidas, welke deels in gebied C ligt, vertonen een beeld dat afwijkt van de grote lijn die in vorenstaande tabel wordt aangegeven.

10.4. Parkeren op bedrijventerreinen.

Parkeren op bedrijventerreinen geschiedt doorgaans op eigen terrein, op maaiveld. Wanneer sprake is van bedrijvigheid met een klein kantooraandeel (< 30%), wordt de grondprijs van het perceel op basis van het kaveloppervlak bepaald en wordt voor de genoemde parkeervorm geen aparte grondprijs in rekening gebracht.

10.5. Parkeren ten behoeve van detailhandel, horeca en overige functies.

De parkeervoorzieningen bij deze verzameling van functies vertonen een dusdanige variatie wat betreft bouwvorm en wijze van exploitatie, dat het niet mogelijk is grondprijnsindicaties hiervoor af te geven. Per situatie wordt op basis van maatwerk een residuele grondprijs vastgesteld.

10.6. Zelfstandige parkeervoorzieningen.

Onder zelfstandige parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen verstaan welke als op zichzelf staand object worden geëxploiteerd, en waarin parkeerplaatsen worden verhuurd (en eventueel verkocht) aan willekeurige gebruikers. De grondprijs voor deze vorm wordt per situatie residueel bepaald.

Amsterdam, 14 november 2001.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

E. Gerritsen

secretaris

M.J. Cohen

burgemeester

Verschenen 23 november 2001.

Bijlage 1. Segmentatie van kantorenmilieus.

(Inter)nationaal topmilieu.

Beschrijving: grootschalige gebouwen met zeer hoge kwaliteit en hoge dichtheden; hoogwaardige inrichting openbare ruimte; compleet voorzieningenniveau; optimale bereikbaarheid met alle modaliteiten op alle niveaus (van lokaal vervoer tot internationaal vervoer); mogelijkheden voor functiemenging met wonen, leisure enz.

Locatie: Zuidas.

Knooppuntmilieu.

Beschrijving: grote en middelgrote gebouwen in een representatieve omgeving met een mix van stedelijke functies; goede bereikbaarheid per openbaar vervoer, auto en langzaam verkeer; intensief ruimtegebruik, representatieve stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

Locatie: Teleport; Centrumgebied Amsterdam Zuidoost; Amstelstation; Riekerpolder; Wetenschap en Technologie Centrum Watergraafsmeer (WTCW); Koningin Wilhelminaplein, Centrumgebied Amsterdam-Noord.

Specifiek werkmilieu.

Beschrijving: representatieve, middelgrote gebouwen in een representatieve omgeving; multimodale bereikbaarheid met oriëntatie op de auto; ligging aan de rand van de stad.

Locatie: Vervoerscentrum; Alfadriehoek; Slotervaart I en III; Haarlemmerweg; Weespertrekvaart-noord en -zuid; Amstel II en III; Cornelis Douwesterrein.

Binnenstedelijk milieu.

Beschrijving: middelgrote en kleine panden met oriëntatie op openbaar vervoer en langzaam verkeer; redelijk bereikbaar per auto met voldoende parkeren voor management en bezoekers; ingebed in een mix van stedelijke functies.

Locatie: Amsterdam-Centrum; zuidelijke IJ-oever; Concertgebouwbuurt; Apollobuurt.

Woonmilieu.

Beschrijving: kleine tot middelgrote panden met oriëntatie op openbaar vervoer en langzaam verkeer; redelijke autobereikbaarheid met voldoende parkeren voor management en bezoekers.

Locatie: Bos en Lommerplein; Jan van Galenstraat; Poeldijkstraat; Sloterzoom; Doornburg; Rietlanden; IJburg; Ganzenhoef/Karspeldreef; Daalwijkdreef.

Bijlage 2. De tariefgebieden parkeren volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid.

De grenzen van *tariefgebied A* worden gevormd door:

- het midden van de vaargeul door het IJ;
- het midden van het verlengde van de Zoutkeetsgracht;
- het midden van de Zoutkeetsgracht;
- het midden van het Westerkanaal;
- het midden van de Singelgracht;
- het midden van de Nieuwe Vaart;
- het midden van het Oosterdok;
- het midden van de Oosterdoksdoorgang;
- het midden van het verlengde van de Oosterdoksdoorgang;
- het midden van de vaargeul door het IJ.

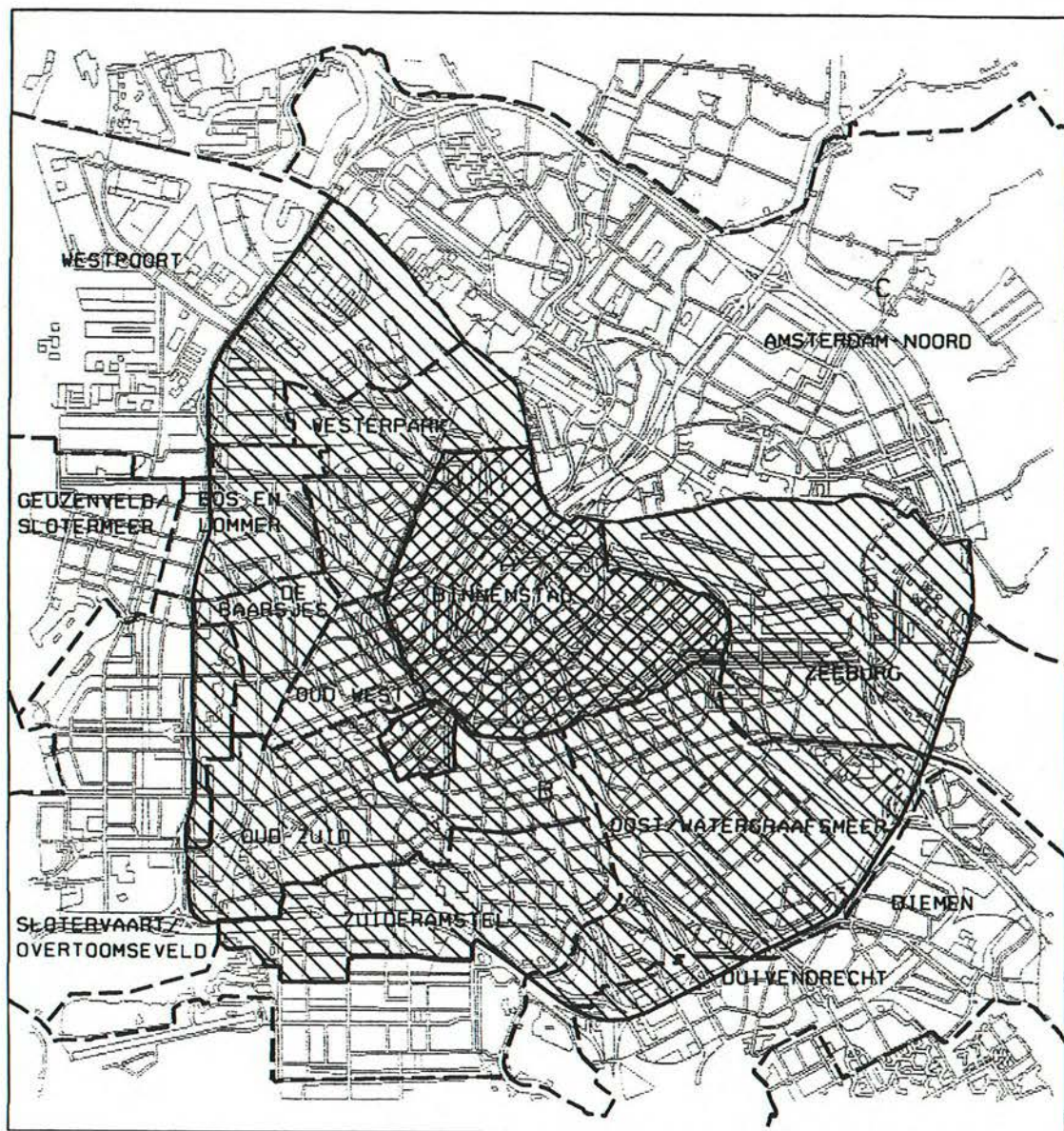
Daarnaast omvat *tariefgebied A* het gebied dat wordt begrensd door:




- de Pieter Cornelisz Hoofdstraat vanaf de Van Baerlestraat tot aan het Vondelpark;
- de Vossiusstraat vanaf het Vondelpark;
- het midden van de Singelgracht;
- het midden van de Boerenwetering;
- de Ruysdaelstraat tot aan de Van Baerlestraat;
- de Van Baerlestraat vanaf de Ruysdaelstraat tot aan de Pieter Cornelisz. Hoofdstraat, alsmede het Concertgebouwplein.

De buitengrens van *tariefgebied B* wordt gevormd door de ringweg, met uitsluiting van tariefgebied A en het stadsdeel Amsterdam-Noord. Het Zuidas-gebied valt in het grondprijsbeleid onder tariefgebied B.

Tariefgebied C kent als grens de gemeentegrens van Amsterdam, met uitsluiting van de tariefgebieden A en B. Het stadsdeel Amsterdam-Noord valt in het grondprijsbeleid onder tariefgebied C.

Tekening, behorende bij bijlage 2.



-  TARIEFGEBIED A
-  TARIEFGEBIED B
-  TARIEFGEBIED C

 Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam

OVERZICHT TARIEFGEBIEDEN		
d. d. 05-01-2001	schaal 1:65000	calq. ASD.
get. A.R.W.		opdr. 2001-19



Bijlage 6

Nederlandse Mededingingsautoriteit

NMa

Aan

Vereniging Eigen Huis
T.a.v. [REDACTED]
postbus 735
3800 AS AMERSFOORT

Datum

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage(n)

2493/20.b146

routebeschrijving

13 MRT 2002

Onderwerp

Bevestigen afspraak

Geachte [REDACTED]

Hierbij bevestig ik de afspraak voor een overleg inzake zaak 2493 (Vereniging Eigen Huis vs. De Gemeente Amsterdam) op 28 maart a.s. om 10.30 uur ten kantore van de Nederlandse Mededingingsautoriteit. Van de zijde van de NMa zullen aanwezig zijn [REDACTED] en ondergetekende.

Een routebeschrijving treft u hierbij als bijlage aan.

Met vriendelijke/groet, [REDACTED]

[REDACTED]
Directie Concurrentietoezicht
Cluster Basis- en verwerkende industrie



Bijlage 7

Nederlandse Mededingingsautoriteit

NMa

Aan

Vereniging Eigen Huis

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 735

3800 AS AMERSFOORT

Datum

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage(n)

20 MRT 2002

2493/21.b146

Onderwerp

Bevestigen afspraak

Geachte [REDACTED]

Hierbij bevestig ik de afspraak voor een overleg inzake zaak 2493 (Vereniging Eigen Huis vs. De Gemeente Amsterdam) op 29 maart a.s. om 13.00 uur ten kantore van de Nederlandse Mededingingsautoriteit. Dit in tegenstelling tot mijn eerder schrijven van 13 maart j.l. waarin de afspraak nog gepland stond voor 28 maart a.s. Van de zijde van de NMa zullen aanwezig zijn [REDACTED] en ondergetekende.

Met vriendelijke groet, [REDACTED]

Directie Concurrentietoezicht
Cluster Basis- en verwerkende industrie

Nederlandse Mededingingsautoriteit

NMa

Aan

Gemeentelijk Grondbedrijf

T.a.v. [REDACTED]

Afdeling Juridische Zaken

Postbus 1104

1000 BC AMSTERDAM

Datum

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage(n)

19 SEP. 2002

2493/33.B146

openbare versie besluit

Onderwerp

Zaak 2493/ Vereniging Eigen Huis - zenden openbare versie besluit

Geachte [REDACTED]

Bijgaand treft u aan de openbare versie van het besluit in zaak 2493. Ik vertrouw erop u hiermede afdoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

[REDACTED]

Directie Concurrentietoezicht

Clustermanager Basis- en verwerkende industrie

Postbus 16326

2500 BH Den Haag

Wijnhaven 24

2511 GA Den Haag

T: [070] 330 33 30

F: [070] 330 33 70

E-mail: info@nma-org.nl

Website: www.nma-org.nl

Telefaxbericht

Nederlandse Mededingingsautoriteit

NMa

Datum 19-9-2002
Aantal pagina's (incl. voorblad) 11
Ons kenmerk 2493/33.b146

Aan

Naam Bedrijf Gemeentelijk Grondbedrijf
Ter attentie van [REDACTED]
Afdeling Juridische Zaken
Telefoonnummer
Telefaxnummer 020-5 55 92 21

Van

Naam [REDACTED]
Afdeling CT/BVI
Telefoonnummer [REDACTED]
Telefaxnummer 070-330 33 70
E-mail

Onderwerp zie bijgaande brief en openbaar besluit inzake 2493

De informatie in dit faxbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht per vergissing bij u is terechtgekomen, verzoeken wij u dit zo spoedig mogelijk telefonisch aan ons mee te delen en deze fax - ongefrankeerd - per post aan ons terug te sturen. Wij moeten u erop wijzen, dat gebruik en verspreiding onder derden onrechtmatig kan zijn t.o.v. de geadresseerde(n) dan wel de Nederlandse Mededingingsautoriteit. Wij danken u bij voorbaat voor uw medewerking.

Transmissie-overz.

Datum/Tijd
Lokale ID
Lokale naam
Bedrijfslogo

19- 9-02; 8:58
+31 70 3303555
NMA

Dit document is bevestigd.
(verkleind voorbeeld en details hieronder)
Documentformaat A4S

Telefaxbericht

Nederlandse Mededingingsautoriteit

NMA

Datum 19-9-2002
Aantal pagina's (incl. voorblad) 11
Omschrijving 2493/33.b146

Aan
Naam bedrijf Gemeentelijk Grondbedrijf
Ter attentie van
Afdeling Juridische Zaken
Telefoonnummer
Telefaxnummer 020-555 92 21

Van
Naam
Afdeling C1/BVI
Telefoonnummer
Telefaxnummer 070-330 33 70
E-mail

Onderwerp zie bijgaande brief en openbaar besluit inzake 2493

De informatie in dit faxbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht per vergissing bij u is terechtgekomen, verzocht wij u dit zo spoedig mogelijk telefonisch aan ons mee te delen en deze fax - ongebruikbaar - per post aan ons terug te sturen. Wij moeten u erop wijzen, dat gebruik en verspreiding onder anderen onrechtmatig kan zijn t.o.v. de geadresseerde(n) dan wel de Nederlandse Mededingingsautoriteit. Wij danken u bij voorbaat voor uw medewerking.

Postbus 10315
2500 BH Den Haag

Wijnhaven 14
2517 GA Den Haag

T: (070) 330 33 30
F: (070) 330 33 70

E-mail: info@nma-ozg.nl
Website: www.nma-ozg.nl

Totaal aantal gescande pag. 'Tot. aantal bevestigde pag. 's: 11

Nr.	Doc	Extern station	Starttijd	Duur	Aantal	Mode	Opmerkin	Resultaten
1	17	00205559221	19- 9-02; 8:56	1'49"	11 / 11	FC		VT 28.8

Opmerking:

FC: Foutcorrectie
RZ: Rondzenden
VT: Voltooid
HS: Host-scan
HF: Host-fax

OV: Opnieuw verzenden
MP: Multi-pollen
OG: Ontvang. in geheugen
HP: Host-print
HO: Host-ontvangst

PE: Pollen door ext. app.
EP: Ext. bestand pollen
DV: Document verwijderd
GU: Geforc. uitv.
MD: Mailboxdoc. doorst.

MB: Ontvang. in mailbox
SO: Span. onderbr.
OB: Onderbroken
WT: Wachten op trans.
WZ: Wachten verz

**VOOR BIJLAGE(N)
ZIE NR(S).:**

ACM/UIT/192688



Bijlage 9

Aan

Vereniging Eigen Huis

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 735

3800 AS AMERSFOORT

Datum

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage(n)

19 SEP 2002

2493/34.B146

openbare versie besluit zaak

- - -

Onderwerp

Zaak 2493 - Zenden openbare versie besluit

Geachte [REDACTED]

In mijn brief van 12 september j.l. (met kenmerk: 2493/31.B146) heb ik u de vertrouwelijke versie van het besluit toegezonden. In die brief heb ik u verzocht binnen een termijn van drie dagen aan te geven of het besluit vertrouwelijke gegevens bevat die niet openbaar gemaakt mogen worden. Hierop heb ik niet mogen vernemen. Bijgaand treft u derhalve de openbare versie van het besluit met betrekking tot bovengenoemde zaak aan. Ik vertrouw erop u hiermede afdoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

[REDACTED]
Directie Concurrentietoezicht

Clustermanager Basis- en verwerkende industrie

Telefaxbericht

Nederlandse Mededingingsautoriteit



Datum 19-9-2002
Aantal pagina's (incl. voorblad) 11
Ons kenmerk 2493/34.b146

Aan

Naam Bedrijf Vereniging Eigen Huis
Ter attentie van [REDACTED]
Afdeling
Telefoonnummer
Telefaxnummer 033-450 75 29

Van

Naam [REDACTED]
Afdeling CT/BVI
Telefoonnummer [REDACTED]
Telefaxnummer 070-330 33 70
E-mail

Onderwerp zie bijgaande brief en openbaar besluit inzake 2493

De informatie in dit faxbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht per vergissing bij u is terechtgekomen, verzoeken wij u dit zo spoedig mogelijk telefonisch aan ons mee te delen en deze fax - ongefrankeerd - per post aan ons terug te sturen. Wij moeten u erop wijzen, dat gebruik en verspreiding onder derden onrechtmatig kan zijn t.o.v. de geadresseerde(n) dan wel de Nederlandse Mededingingsautoriteit. Wij danken u bij voorbaat voor uw medewerking.

Transmissie-overz.

Datum/Tijd
Lokale ID
Lokale naam
Bedrijfslogo

19- 9-02; 8
+31 70 3303

Dit document is bevestigd.
(verkleind voorbeeld en details hieronder)
Documentformaat A4S

Telefaxbericht

Nederlandse Mededingingsautoriteit

Ma

Datum 19-9-2002
Aantal pagina's (incl. voorblad) 11
Omschrijving 2493/34.b146

Aan
Naam Bedrijf Vereniging Eigen Huis
Ter attentie van
Afdeling
Telefoonnummer 033-450 75 29

Van
Naam
Afdeling CT/BVI
Telefoonnummer
Telefoonnummer 070-330 33 70
E-mail

Onderwerp zie bijgaande brief en openbaar besluit inzake 2493

De informatie in dit faxbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht per vergissing bij u is terechtgekomen, verzoecken wij u dit zo spoedig mogelijk telefonisch aan ons mee te delen en deze fax - oorspronkelijk - per post aan ons terug te sturen. Wij moeten u erop wijzen, dat gebruik en verspreiding onder anderen onrechtmatig kan zijn t.o.v. de geadresseerde(n) dan wel de Nederlandse Mededingingsautoriteit. Wij danken u bij voorbaat voor uw medewerking.

Postbus 16316 Wijhaven 24 T: 070 330 33 70 E-mail: info@ama.org.nl
1700 BH Den Haag 3711 GA Den Haag F: 070 330 33 70 Website: www.ama.org.nl

Totaal aantal gescande pag. 'Tot. aantal bevestigde pag. 's: 11

Nr.	Doc	Extern station	Starttijd	Duur	Aantal	Mode	Opmerkin	Resultaten
1	15	00334507529	19- 9-02; 8:52	3'43"	11/ 11	FC		VT 14.4

Opmerking:

FC: Foutcorrectie
RZ: Rondzenden
VT: Voltooid
HS: Host-scan
HF: Host-fax

OV: Opnieuw verzenden
MP: Multi-pollen
OG: Ontvang. in geheugen
HP: Host-print
HO: Host-ontvangst

PE: Pollen door ext. app. MB: Ontvang. in mail
EP: Ext. bestand pollen SO: Span. onderbr.
DV: Document verwijderd OB: Onderbroken
GU: Geforc. uitv. WT: Wachten op tran
MD: Mailboxdoc. doorst. WZ: Wachten verz

**VOOR BIJLAGE(N)
ZIE NR(S).:**

ACM/UIT/192688

Aan

Vereniging Eigen Huis

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 735

3800 AS AMERSFOORT

Datum

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage(n)

22 OKT 2002

2493/36.b146

Onderwerp

Zaak 2493 - VEH/Gemeente Amsterdam

Geachte [REDACTED]

Vorige week heeft u telefonisch contact gehad met [REDACTED] en ondergetekende. U wilde weten of het mogelijk was een afschrift te ontvangen van de reactie van de gemeente Amsterdam op uw klacht tegen de gemeente Amsterdam. Hieronder bevestigen wij schriftelijk hetgeen mondeling reeds met u is besproken.

In afdeling 7.2, artikel 7:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), tweede lid, is bepaald dat het bestuursorgaan het bezwaarschrift en alle verder op de zaak betrekking hebbende stukken voorafgaand aan het horen gedurende ten minste een week voor belanghebbenden ter inzage legt. Dat houdt derhalve in dat u pas dan inzage in de stukken krijgt wanneer u formeel bezwaar heeft aangetekend.

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

[REDACTED]
Directie Concurrentietoezicht

Wnd. Clustermanager Basis- en verwerkende industrie

Bijlage 11



* 2 0 1 2 2 0 3 3 1 6 *

Reg.Nr 2012203316
Verzenddatum 6-2-2012

Nederlandse Mededingingsautoriteit

Aan

CDA fractie

T.a.v. [REDACTED]

Stadhuis Amsterdam, Kamer 2227

Amstel 1

1011 PN AMSTERDAM

Datum

6 februari 2012

Uw kenmerk

Ons kenmerk

7366/2.B995

Bijlage(n)

Onderwerp

Ontvangstbevestiging

Geachte [REDACTED]

Bij deze bevestig ik de ontvangst van de door u aan de Nederlandse Mededingingsautoriteit toegezonden informatie.

De informatie is doorgestuurd naar het betreffende cluster binnen de Directie Mededinging van de NMa. De informatie uit uw melding wordt gebruikt om het inzicht in de structuur van de betreffende sector te vergroten en patronen van gedragingen in kaart te brengen. Daarnaast kan de informatie worden gebruikt in een lopend of nog op te starten onderzoek naar overtredingen van de Mededingingswet. Uw informatie mondt niet per definitie uit in concrete actie van de NMa.

Indien na bestudering van de informatie blijkt dat uw informatie voor de NMa aanleiding is om de betreffende zaak verder te onderzoeken, dan is het mogelijk dat de NMa aanvullende informatie nodig heeft en daarover met u contact opneemt.

Hopende u hiermede naar behoren te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

[REDACTED]

Griffier van de Nederlandse Mededingingsautoriteit

Postbus 16326
2500 BH Den Haag

Muzenstraat 81
2511 WB Den Haag

T: [070] 330 33 30
F: [070] 330 33 70

E-mail: info@nma.nl
Website: www.nma.nl



* 2 0 1 2 3 0 0 3 8 7 *

Reg.Nr 2012300387
Ingekomen 21-3-2012

Van: [redacted] namens Archief

Onderwerp: FW: Besluiten gemeenteraad inzake erfpachtstelsel

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 19 maart 2012 16:56

Aan: Archief

Onderwerp: FW: Besluiten gemeenteraad inzake erfpachtstelsel

21 MRT 2012
7366/5

Beste medewerker van het archief,

Hierbij de tweede email in de reeks. Zou de onderstaande email van [redacted] in zaaksmap 7366 ingeboekt kunnen worden onder de titel "email gemeente Amsterdam mbt erfpacht -besluiten gemeenteraad"?

Groet,

Van: [redacted]

Verzonden: Thursday, March 15, 2012 03:57 PM

Aan: [redacted]

Cc: [redacted]

Onderwerp: Besluiten gemeenteraad inzake erfpachtstelsel

Geachte [redacted],

Hiervoor stuur ik u de meest recente stukken over de actualisering van het erfpachtstelsel, die gisteren door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

<http://zoeken.amsterdam.raadsinformatie.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/session=5048821738/action=view/id=143054/type=pdf/09012f9780fc3ee6.pdf>

<http://zoeken.amsterdam.raadsinformatie.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/session=5048821738/action=view/id=143053/type=pdf/09012f9780fc3e73.pdf>

<http://zoeken.amsterdam.raadsinformatie.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/session=5048821738/action=view/id=143051/type=pdf/09012f9780fc3e70.pdf>

<http://zoeken.amsterdam.raadsinformatie.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/session=5048821738/action=view/id=143052/type=pdf/09012f9780fc3e71.pdf>

Als u hier nog aanvullende vragen over heeft, kunt u die uiteraard aan ons stellen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Financieel-economisch beleidsmedewerker
Bureau Erfpacht, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Bezoekadres: Weesperplein 8
Telefoon: 020-2544216
www.amsterdam.nl/erfpacht

21-3-2012

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.

Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

Van: [REDACTED]
Datum: Tue, 7 Jan 2020 16:14:27 +0100
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Erfpacht notarissen

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 20 december 2019 16:03
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Erfpacht notarissen

Hoi [REDACTED],

Op Twitter blijft het de gemoederen erg bezig houden. Heb jij hier inmiddels al een antwoord op? En de tijd uiteraard ;).

<https://twitter.com/BowineMichel/status/1207622081116016640>
<https://twitter.com/stucken1/status/1207635498950369280>

Mocht ik je niet meer spreken dan wens ik je hele fijne feestdagen en zien we elkaar in 2020 weer ☺!

Groetjes,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Datum: Tue, 7 Jan 2020 16:13:50 +0100
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Tweets beperking notaris keuze erfpacht Amsterdam

Hier nog een paar

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 16 december 2019 15:37
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Tweets beperking notaris keuze erfpacht Amsterdam

<https://twitter.com/BowineMichel/status/1203378955379720193> De conversatie loopt onder de tweet verder en geeft de tendens goed weer.

<https://twitter.com/NancyGroningen/status/1203588442808041472>

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Communicatie
Bestuur Beleid en Communicatie

**Autoriteit
Consument & Markt**



Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Postbus 16326
2500 BH Den Haag

T: [REDACTED]
M:

www.acm.nl
www.consuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over [de e-mailbereikbaarheid van de ACM](#)

Van: [REDACTED]
Datum: Fri, 25 Mar 2022 16:32:51 +0200
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Inhoudelijke bespreking Handhavingsverzoek Erfpacht Amsterdam

Geachte [REDACTED],

Conform ons telefonisch overleg ontvangt u hierbij de uitnodiging voor de afspraak op donderdag 7 april om half 11 bij ons op kantoor. Mocht u nog iemand mee willen nemen naar dit overleg, laat het ons dan even weten.

Tevens zou ik nog graag van u vernemen naar wie van de gemeente Amsterdam u de gelijke inhoud van het handhavingsverzoek heeft ingediend. Dat zou ons helpen bij het eerste contact leggen met de Gemeente Amsterdam.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker toezicht
Directie Mededinging

**Autoriteit
Consument & Markt**



Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Postbus 16326
2500 BH Den Haag

T: [REDACTED]
M: [REDACTED]

www.acm.nl
www.consuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over [de e-mailbereikbaarheid van de ACM](#)

Van: [REDACTED]
Datum: Tue, 5 Apr 2022 13:24:33 +0200
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]

Onderwerp: FW: 2022-04-05 Beantwoording raadsadres canonpercentage
Bijlage(n): 2022-04-05 Beantwoording_raadsadres_canonpercentage.pdf

Beste [REDACTED],

Zie onderstaand bericht en in de bijlage de getekende brief die vandaag per e-mail aan [REDACTED] is verzonden. Hij is daarmee openbaar.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 5 april 2022 10:45
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: 2022-04-05 Beantwoording raadsadres canonpercentage

Geachte [REDACTED],

Namens wethouder [REDACTED] stuur ik hierbij de beantwoording op uw raadsadres inzake het canonpercentage. Deze beantwoording zal t.k.n. aan de raadscommissies RO (Ruimtelijke Ontwikkeling) en TAR (Tijdelijke Algemene Raadscommissie) worden gestuurd. Voor een eventuele verdere toelichting kunt u mij bereiken via dit emailadres.

Hoogachtend,

[REDACTED]
Financieel-economisch beleidsmedewerker Erfpacht
Gemeente Amsterdam – Grond en Ontwikkeling
[REDACTED]



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan het Nederlands Instituut voor Erfpacht

t.a.v. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Datum 5 april 2022

Behandeld door [REDACTED]

Kenmerk 2022-1961

Onderwerp Uw raadsadres van 9 februari 2022 inzake kostenopslag erfpacht canon gemeente Amsterdam

Geachte [REDACTED],

-

Hartelijk dank voor uw brief d.d. 9 februari 2022 aan de gemeenteraad over kostenopslag erfpachtcanon gemeente Amsterdam. Op 17 februari 2022 heeft de gemeenteraad mij gevraagd om uw brief te beantwoorden, en deze beantwoording t.k.n. naar de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken te sturen en een afschrift van de beantwoording naar de Raadscommissie TAR te sturen.

U stelt in uw brief dat de gemeente inzake haar canonpercentages zou afwijken van de regelgeving en van haar eigen beleid dat zij heeft vastgelegd in de AB2000.

U komt tot de volgende conclusies (samengevat):

1. De gemeente hanteert in strijd met de erfpachtbepalingen in de AB2000 variabele kostenopslagen, die u niet (voldoende) onderbouwd vindt. De gemeente Amsterdam brengt hierdoor bij canonherzieningen op termijn € 4,2 miljard aan niet gemaakte kosten in rekening;
2. De opslag voor meerkosten voor rente en risico's zou maximaal 0,35 procentpunt boven de rente van staatsobligaties moeten zijn;
3. De opslag voor administratie zou maximaal 0,15 procentpunt boven de rente van staatsobligaties moeten zijn;
4. De ASRE heeft zonder nadere motivering de opslag in haar canonpercentage gewijzigd naar 1,50 procent;
5. De gemeente hanteert bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht een kostenopslag van 1,50 procentpunt, die u niet (voldoende) onderbouwd vindt;

U vraagt aan de gemeente, om het beleid in overeenstemming te brengen met de erfpachtbepalingen.

In antwoord hierop deel ik u het volgende mee:

De canon is geen vergoeding voor gemeentelijke kosten, maar een vergoeding voor het gebruik van de grond. De canon is daarom niet een resultante van rentevoeten en opslagen, maar een vergoeding die, zoveel mogelijk, de gebruikswaarde van de grond representeert.

Op 1 oktober 2014 (en daarna ook in 2015 voor artikel 8 en 9 van de AB 2000) heeft de gemeenteraad het gemeentelijk uitgiftebeleid gewijzigd. Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het College van B&W (gelet op het maatschappelijke en financiële belang van erfpachtuitgifte voor zowel huidige erfpachters, toekomstige erfpachters als voor de gemeente, heeft het College het besluit van 1 oktober 2014 aan de Gemeenteraad voorgelegd). Sindsdien geldt bij nieuwe gronduitgiften in voortdurende erfpacht een minimum canonpercentage van 3,00% voor de jaarlijks geïndexeerde canon.

Vóór 2014 gold bij nieuwe gronduitgifte onder de AB2000 de werkwijze van artikel 7.1 van de AB2000, inhoudende dat de canon werd bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage, dat (zonder correcties) ééns per kwartaal ontleend werd aan een actuele momentopname van de langlopende staatsrente.

Artikel 7.1 van de AB2000 spreekt uitsluitend over het canonpercentage *bij uitgifte*. De AB2000 geven niet aan, welke canonpercentages de gemeente zou moeten hanteren bij aanbiedingen voor de CHET (canonherziening einde tijdvak) en bij andere tussentijdse wijzigingen. Tot 2014 hanteerde de gemeente hierbij in de praktijk dezelfde percentages als voor nieuwe gronduitgifte; vanaf 2017 geldt voor CHET-aanbiedingen en voor tussentijdse wijzigingen van AB2000-canons een minimumpercentage van 1,94% voor woonbestemmingen en van 3,00% voor overige bestemmingen. Dit is besloten in het Collegebesluit van 6 juni 2017 inzake *"het wijzigen van het beleid inzake het canonpercentage voor uitbreiding en wijziging van bestaande erfpachtrechten met de AB2000 en voor gemeentelijke aanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak en bij conversies naar de AB2000"*, ter uitvoering van de op 5 april 2017 aangenomen motie 278.17 van het raadslid Van Osselaer c.s..

Artikel 8 en 9 van de AB2000 geven niet aan op welke wijze de opslag in het percentage voor de 10- en 25-jaar vaste canon wordt bepaald. Deze artikelen noemen slechts *een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage*.

De gemeente handelt dan ook niet in strijd met enige regelgeving of in strijd met haar eigen beleid.

Inzake uw vijf conclusies kan ik u daarom het volgende antwoorden:

1. Uw stelling dat de gemeente € 4,2 miljard aan niet gemaakte kosten in rekening brengt, deel ik niet. Bij de CHET en bij de Overstap biedt de gemeente een canon aan, die conform het vastgestelde beleid is berekend. Accepteren van deze canon is niet verplicht: de Overstap is vrijwillig, en bij de CHET kan worden gekozen door canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen. U bent tot die € 4,2 miljard gekomen, door de totale voortdurende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het verschil tussen de

geldende gemeentelijke canonpercentages, en canonpercentages op basis van uw recente momentopname van de staatsrente. De gemeente doet haar CHET-aanbiedingen echter niet op het moment van uw momentopname van de staatsrente, maar geleidelijk in de toekomst, enkele jaren vóór het einde van het lopende tijdvak. Waarschijnlijk is, voor de meeste rechten, tegen die tijd de staatsrente aanzienlijk hoger dan in uw momentopname. De veronderstellingen waaronder u die € 4,2 miljard benadert, zijn daarom niet realistisch.

2. Zoals hierboven reeds is aangegeven, is de canon geen vergoeding voor gemeentelijke kosten, maar een vergoeding voor het gebruik van de grond. Het gemeentelijke renterisico bestaat niet slechts in hogere leenkosten t.o.v. staatsobligaties, maar vooral het risico op toekomstige rentestijgingen voor schulden, die de gemeente is aangegaan ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. In uw theoretische benadering is dat risico volstrekt onvoldoende meegenomen.
3. Inzake de administratieve kosten van het erfpachtstelsel: de kosten voor personeel, huisvesting en administratieve systemen, maar bijvoorbeeld ook van canoninning, debiteurenbeheer, advocaatkosten, beantwoording van raadvragen en van WOB-verzoeken, bedroegen de afgelopen jaren gemiddeld € 15,4 mln per jaar. Dit betreft ca. 12 procent van de jaarlijkse canoninkomsten. 12 procent van 2,39% bedraagt ca. 0,30 procentpunt (en dus geen 0,15 procentpunt, zoals u in uw brief veronderstelt).
4. De onafhankelijke deskundigencommissie bij de canonherziening einde tijdvak (CHET) heeft – binnen de kaders die vanuit de jurisprudentie aan de kwaliteit van taxatierapporten worden gesteld – een grote mate van vrijheid om de canon vast te stellen. Vanwege deze onafhankelijkheid en vrijheid zie ik geen reden om mij te mengen in de hoogte van opslagen in het ASRE-canonpercentage, dat door veel deskundigen bij de CHET wordt gehanteerd. Als u vragen heeft inzake dat canonpercentage, kunt u die desgewenst aan de betreffende deskundigen en/of aan de ASRE stellen.
5. Voor de totstandkoming van het canonpercentage van 2,39% voor de AB2016 verwijs ik u naar blz. 28 van het Beleid Grondwaardebepaling bestaande Erfpachtrechten 2017 (Raadsbesluit 682.17, beleid Grondwaardebepaling, 28 juni 2017, https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/842641/raadsbesluit_682a_17_bijlage_1_grondwaardebepaling_bestaande_erfpachtrechten.pdf). Inzake de risico-opslag, die voornamelijk bedoeld is voor het risico op toekomstige rentestijgingen, kan ik u het volgende aangeven. De gemeente leent geld voor onder andere de gebiedsontwikkeling, en betaalt de rente over die leningen uit de ontvangen canons. In het verleden (de periode vóór 2010) bedroeg de marktrente die de gemeente voor langlopende leningen moest betalen gemiddeld 3% tot 5%. Daarom acht het college de kans groot dat deze, op enig moment gedurende de periode waarvoor de canons worden vastgesteld (50 jaar voor AB2000; oneindig lang voor AB2016), weer boven de 3,00% resp. 2,39% zullen uitkomen. Met het huidige canonpercentage acht het college dit risico momenteel in voldoende mate gedekt.

In punt 4.7 van de bijlage bij uw raadsadres stelt u: *Het college van BenW is bij het 10-jaars canonpercentage en het 25-jaars canonpercentage sinds 2016 dus geheel voorbijgegaan aan het amendement van de gemeenteraad van 1 oktober 2014 (randnummer 4.2), waarin het opslagpercentage werd vastgesteld op 1,00 procentpunt. Na 1 jaar al wordt vastgesteld beleid door de*

gemeenteraad terzijde geschoven en de opslag meer dan verdubbeld. Ik deel uw weergave niet. De gemeente heeft dit amendement in 2015 uitgevoerd, maar heeft op basis van voortschrijdend inzicht in 2015 besloten, om het in 2014 middels het amendement vastgestelde beleid wederom te wijzigen.

Gelet op de omvang van de bijlage bij uw brief reageer ik primair op de conclusies in uw raadsadres. Hierbij merk ik op dat ik de stellingen in uw bijlage ook niet deel.

De gemeente heeft niet in strijd met enige regelgeving of met haar eigen beleid gehandeld. Ik zie dan ook geen reden om het beleid inzake het canonpercentage hierop aan te passen.

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen via [REDACTED].

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

[REDACTED]

[REDACTED]

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 08:52
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: erfpacht Amsterdam ACM

Categorieën: Categorie Geel

[Amsterdamse erfpachters krijgen laatste kans op voordelige overstap \(parool.nl\)](#)

Bericht van 10-11-21

[Amsterdamse erfpachters krijgen laatste kans op voordelige overstap | Amsterdam | AD.nl](#)

Bericht van 10-11-21 (zelfde?)

['De beerput van erfpacht gaat verder open.' \(cda.nl\)](#)

Bericht van 12-01-22

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Specialistisch medewerker toezicht
Directie Mededinging



Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag
Postbus 16326
2500 BH Den Haag

M: [REDACTED]
www.acm.nl
www.acmconsuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over [de e-mailbereikbaarheid van de ACM](#)

Van: [REDACTED]
Datum: Fri, 22 Apr 2022 09:21:08 +0200
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Concept gespreksverslag bespreking HHV Erfpacht Amsterdam

Geachte [REDACTED],

Conform onderstaand bericht is er een deadline geteld voor uw eventuele opmerkingen en vertrouwelijkheden op het concept gespreksverslag, alsmede de mogelijkheid te reageren op de reactie van de gemeente Amsterdam. Deze deadline is per vandaag verlopen. Ik heb naar mijn weten geen bericht van u mogen ontvangen. Zou u ons kunnen informeren wat we nog van nu mogen verwachten in deze?

Bij voorbaat dank voor uw bericht.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker toezicht
Directie Mededinging



Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Postbus 16326
2500 BH Den Haag

T: [REDACTED]
M: [REDACTED]

www.acm.nl
www.consuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over [de e-mailbereikbaarheid van de ACM](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 13 april 2022 16:25
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Concept gespreksverslag bespreking HHV Erfpacht Amsterdam

Geachte [REDACTED],

Conform ons overleg van donderdag 8 april jl. stuur ik u hierbij het concept gespreksverslag toe. Ik zou u willen vragen dit verslag te lezen en te controleren op de juistheid hiervan.

Opmerkingen/wijzigingen

Indien u opmerkingen heeft, kunt u dit in het verslag verwerken (graag met track changes of middels een opmerking in de zijlijn). Met pen aangeven mag natuurlijk ook. De eventuele opmerkingen zullen we verwerken en daarna sturen we een definitieve versie toe van het gespreksverslag.

Vertrouwelijkheid


Ik verzoek u tevens om gespecificeerd en gemotiveerd aan te geven welke gegevens niet openbaar zouden mogen worden gemaakt, omdat het bijvoorbeeld vertrouwelijke bedrijfs- of fabricagegegevens zouden betreffen of omdat de belangen van u of belangen van derden in geval van openbaarmaking zodanig zouden worden geschaad dat het belang van openbaarmaking niet

opweegt tegen de belangen van u of de belangen van derden bij een vertrouwelijke behandeling. De gegevens die u als vertrouwelijk beschouwt, kunt u het beste in de tekst markeren (bv. met een gele arcering).

Ik wil u vragen uw opmerkingen/ wijzigingen en de vertrouwelijkheden op het concept gespreksverslag uiterlijk 21 april aanstaande aan ons toe te sturen. Mocht u nog uw bevindingen op de reactie van de gemeente Amsterdam ook aan ons willen meegeven zodat wij het kunnen betrekken in het inventariserend onderzoek, dat geldt hiervoor eveneens dezelfde deadline.

Mocht u nog vragen hebben dan verneem ik dat uiteraard graag van u.

Met vriendelijke groet,


Medewerker toezicht
Directie Mededinging

**Autoriteit
Consument & Markt**



Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Postbus 16326
2500 BH Den Haag

T: 
M: 

www.acm.nl
www.consuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over [de e-mailbereikbaarheid van de ACM](#)

Van: [REDACTED]
Datum: Wed, 18 May 2022 15:40:03 +0200
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Informatieverzoek inzake handhavingsverzoek erfpachtbeleid Amsterdam
Bijlage(n): Informatieverzoek aan [REDACTED] - 577145-DOC.pdf

Geachte [REDACTED],

Zoals vorige week telefonisch aangekondigd ontvangt u bijgevoegd het informatieverzoek naar aanleiding van het door u ingediende handhavingsverzoek inzake het erfpachtbeleid Amsterdam. Ik verzoek u uw antwoorden op de vragen **uiterlijk 9 juni 2022** aan de ACM te zenden.

Graag ontvang ik een bericht ter bevestiging van ontvangst van deze email.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker toezicht
Directie Mededinging



Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Postbus 16326
2500 BH Den Haag

T: [REDACTED]
M: [REDACTED]

www.acm.nl
www.consuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over [de e-mailbereikbaarheid van de ACM](#)



Den Haag, 18 mei 2022

Aantal bijlagen : -1-
Ons kenmerk : ACM/UIT/577145
Contactpersoon : [redacted] | [redacted] | [redacted]
Onderwerp : ACM/22/178309 Informatieverzoek HHV [redacted]

Geachte [redacted],

De Autoriteit Consument en Markt (hierna: ACM) heeft op 15 april jl. een handhavingsverzoek van u ontvangen met betrekking tot het erfpachtbeleid van de Gemeente Amsterdam. Naar aanleiding van het ontvangen handhavingsverzoek heeft de ACM enkele vragen met betrekking tot de kwalificatie van (het handelen van) de Gemeente Amsterdam binnen het kader van de Mededingingswet.

Informatieverzoek

In de bijlage bij deze brief treft u een vragenlijst. Ik verzoek u uw antwoorden op de vragen **uiterlijk 9 juni 2022** aan de ACM te zenden, onder vermelding van zaaknummer ACM/22/178309.

Dit is een verzoek tot informatie in de zin van artikel 5:16 en/of artikel 5:17 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Vertrouwelijke gegevens

Geef bij de beantwoording van deze brief aan welke gegevens de ACM naar uw oordeel niet openbaar mag maken. Motiveer ook waarom deze gegevens volgens u vertrouwelijk zouden moeten zijn. Hierbij dient u gebruik te maken van de uitzonderingsgronden op openbaarmaking genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid. Voorbeelden van deze gronden zijn dat u informatie beschouwt als vertrouwelijke bedrijfs- of fabricagegegevens of omdat u van mening bent dat uw belangen of belangen van derden in geval van openbaarmaking zodanig worden geschaad dat het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen de belangen van u zelf of derden. Om de herkenbaarheid van deze gegevens te vergroten, verzoek ik u deze ofwel vet gedrukt ofwel in een aparte bijlage bij uw antwoord te verstrekken.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED], telefoonnummer [REDACTED]; e-mailadres [REDACTED] of [REDACTED], telefoonnummer [REDACTED]; e-mailadres [REDACTED] die uw zaak in behandeling hebben. Uw zaak is geregistreerd onder zaaknummer ACM/22/178309. Wilt u dit nummer vermelden als u contact met ons opneemt?

Alvast bedankt voor uw medewerking.

Hoogachtend,

[REDACTED]

Manager Directie Mededinging

Bijlage 1: Informatieverzoek**Vragen inzake uw handhavingsverzoek****Achtergrondinformatie en instructie bij de beantwoording**

De ACM wil u in het kader het door u ingediende handhavingsverzoek inzake het erfpachtbeleid van de Gemeente Amsterdam in de gelegenheid stellen uw standpunt over de kwalificatie (van het handelen) van de Gemeente Amsterdam in het kader van de Mededingingswet naar voren te brengen. Motiveer uw antwoorden en onderbouw deze, waar mogelijk, met documenten.

De ACM verstaat in dit informatieverzoek onder '*reeds uitgegeven grond in erfpacht*' de grond waarop, anders dan bij '*nieuwe grond in erfpacht*', reeds een voortdurend dan wel eeuwigdurend erfpachtrecht is gevestigd.

'Onderneming' in de zin van de Mededingingswet

Onder '*onderneming*' in de zin van de Mededingingswet wordt verstaan iedere eenheid die een economische activiteit uitvoert, ongeacht haar rechtsvorm of de wijze waarop zij wordt gefinancierd. Een economische activiteit is iedere activiteit bestaande uit het aanbieden van goederen en/of diensten op een bepaalde markt. In het geval een activiteit wordt uitgeoefend ter uitoefening van specifieke bevoegdheden van overheidsgezag, wordt dit niet als economische activiteit aangemerkt. Bij een activiteit ter uitoefening van overheidsgezag moet worden gedacht aan een taak die tot de kerntaken van de staat behoort of die wegens haar aard, doel en de regels waaraan zij is onderworpen met die taken verband houdt. Het gaat hierbij om 'typische overheidstaken' (overheidsprerogatieven).

1. In hoeverre vindt u dat de Gemeente Amsterdam bij de uitgifte van i) nieuwe en ii) reeds uitgegeven grond in erfpacht handelt als onderneming in de zin van de Mededingingswet? Licht uw antwoord toe en geef daarbij aan in welke mate de bestemming van de grond (bv. particuliere woonbestemming) hierin eventueel verschil kan uitmaken.
2. In hoeverre vindt u dat de Gemeente Amsterdam bij het verrichten van activiteiten ten aanzien van 'reeds uitgegeven grond in erfpacht', zoals het vaststellen en innen van de erfpachtcanon, handelt als onderneming in de zin van de Mededingingswet? Licht uw antwoord toe en geef daarbij in ieder geval aan of, en zo ja in welke mate i) de bestemming van de grond (bv. particuliere woonbestemming) hierin eventueel verschil kan uitmaken en ii) zij daarbij in concurrentie treedt met andere partijen.
3. In hoeverre is het antwoord op voormelde vraag anders als er wordt uitgegaan van 'reeds uitgegeven grond in erfpacht', waarvan de erfpachtcanon -bij een voortdurend erfpachtrecht voor het lopend tijdvak en bij een eeuwigdurend erfpachtrecht voor eeuwig- is afgekocht? Licht uw antwoord toe.

Van: [REDACTED]
Datum: Mon, 30 May 2022 16:04:22 +0200
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Klacht erfpachtbeleid Amsterdam

Geachte [REDACTED],

Op 6 april jl. heeft u bij de ACM een klacht ingediend over het erfpachtbeleid Amsterdam. De ACM heeft hierover nog enkele vragen die zij graag aan u wilt stellen. U zult hierover deze week een bericht ontvangen. Dit heeft tevens tot gevolg dat er meer tijd nodig is voor de behandeling van de klacht, hetgeen maakt dat u van de ACM uiterlijk 25 augustus bericht ontvangt over (de afhandeling van) uw klacht.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker toezicht
Directie Mededinging

**Autoriteit
Consument & Markt**



Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Postbus 16326
2500 BH Den Haag

T: [REDACTED]
M: [REDACTED]

www.acm.nl
www.consuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over [de e-mailbereikbaarheid van de ACM](#)

Van: [REDACTED]
Datum: Fri, 24 Jun 2022 11:46:28 +0200
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Verlenging termijn HHV [REDACTED]

Geachte [REDACTED],

Zoals zojuist met u besproken zijn wij in de afrondende fase van ons initiële onderzoek naar hetgeen is gesteld in uw handhavingsverzoek. Wij streven ernaar het besluit eind juli openbaar te kunnen maken. Te zijner tijd zullen wij telefonisch contact met u opnemen.

Desalniettemin loopt de termijn voor de beoordeling van uw handhavingsverzoek vandaag af. Ik heb u daarom gevraagd in te stemmen met verlenging van de termijn zekerheidshalve tot en met 24 augustus. U gaf aan hiermee akkoord te zijn.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker toezicht
Directie Mededinging

**Autoriteit
Consument & Markt**



Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Postbus 16326
2500 BH Den Haag

T: [REDACTED]
M: [REDACTED]

www.acm.nl
www.consuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over [de e-mailbereikbaarheid van de ACM](#)

Van: "Denkers, Michiel"
Datum: Fri, 5 Aug 2022 12:34:30 +0200
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Afspraak [REDACTED] - de heer Denkers

akkoord

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 5 augustus 2022 12:00
Aan: Denkers, Michiel <Michiel.Denkers@acm.nl>
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Afspraak [REDACTED] - de heer Denkers

Ha Michiel,

[REDACTED] en [REDACTED] zijn kennelijk ook bekenden van elkaar. Zij willen maandag tezamen aanschuiven bij het overleg met jou.

Akkoord?

Groet
[REDACTED]

Van: [REDACTED] | [REDACTED] >
Verzonden: vrijdag 5 augustus 2022 11:46
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Afspraak [REDACTED] - de heer Denkers

Geachte [REDACTED],

Allereerst hartelijk dank voor het organiseren van de afspraak.
Ik neem de heer [REDACTED] a.s. mee.

Met vriendelijke groet,

Nederlands instituut voor Erfpacht

T: [REDACTED] | M: [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 4 augustus 2022 15:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Afspraak [REDACTED] - de heer Denkers

Geachte [REDACTED],

Bij deze bevestig ik dat u de afspraak met de heer Denkers op maandag 8 augustus 16.00 uur bij de ACM op kantoor.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Senior medewerker toezicht
Directie Mededinging

**Autoriteit
Consument & Markt**



Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Postbus 16326
2500 BH Den Haag

T: [REDACTED]
M: [REDACTED]

www.acm.nl
www.consuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over [de e-mailbereikbaarheid van de ACM](#)

Geen virus gevonden in dit bericht.

Gecontroleerd door AVG - www.avg.com

Versie: 2016.0.8048 / Virusdatabase: 4793/15886 - datum van uitgifte: 08/14/18

Interne Virusdatabase is verouderd.



Virusvrij. www.avg.com