Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan	Directieteam
Van	-
Kopie aan	-
Datum	15 oktober 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Bestuurlijke wens om de grondwaardecommissie ook de grondprijzen eeuwigdurende erfpacht bij uitgifte te laten bepalen

---

Inleiding
In het bestuurlijk team van 7 oktober jl. is de wens uitgesproken om de grondwaardecommissie, die de opdracht krijgt de grondwaarde te bepalen voor eeuwigdurende erfpacht, niet alleen voor bestaande erfpachtrechten de grondwaarde te laten bepalen maar ook voor nieuwe gronduitgiftes. In feite wordt de grondwaardecommissie gevraagd een Grondprijzenbrief, het beleidskader voor de grondprijzen, op te stellen.
Voor het overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is het van belang dat de grondprijzen voor, met name, woningen volslagen helder en objectief zijn vastgesteld, zodat er zo min mogelijk discussies over ontstaan met erfpachters. Het helpt daarbij dat de grondprijzen zijn bepaald door een onafhankelijke commissie.

Grondprijsbeleid
Het grondprijsbeleid dat de gemeente Amsterdam hanteert bestaat uit twee onderdelen, de grondprijzenbrief en de handleiding grondprijsbepaling.

De grondprijzenbrief is het beleidskader waarbinnen de grondprijzen worden bepaald. In de brief worden de methodiek toegelicht, actuele ontwikkelingen op de vastgoedmarkt beschreven en de (bandbreedtes) van grondprijzen. De gemeente is niet geheel vrij in het bepalen van grondprijzen. Europese staatssteunregels bepalen dat er een vermoeden van ongeoorloofde staatssteun is wanneer de overeengekomen grondprijs onder de marktwaarde ligt. De Europese Commissie heeft daarom in de Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (97/C 209/03)" (hierna: de Mededeling) vastgelegd dat er geen vermoeden van ongeoorloofde staatssteun is indien de grondprijs tot stand is gekomen in een openbare biedprocedure of is bepaald door een onafhankelijk taxateur. Er wordt in de grondprijzenbrief slechts voor een beperkt aantal bestemmingscategorieën specifieke grondprijzen benoemd. Dit betreft onder andere de grondprijzen voor sociale huurwoningen, de grondprijzen voor sociaal maatschappelijke voorzieningen en de grondprijzen woningbouw bestaande erfpachtrechten, die per buurt worden weergegeven. De grondprijzenbrief wordt door de gemeenteraad vastgesteld en is openbaar. Voordat de grondprijzenbrief wordt vastgesteld wordt deze stadsbreed afgestemd en getoetst door

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

een externe commissie bestaande uit een expert op het gebied van wonen, een expert op het gebied van commercieel vastgoed en een bouwkosten expert.

Voor alle nieuwe uitgiften worden de projectspecifieke grondprijzen voor alle marktfuncties per geval nader bepaald binnen de bandbreedtes van de grondprijzenbrief. Deze grondprijsbepaling gebeurt nu door de afdeling Regie en Advies van het OGA. In de handleiding grondprijsbepaling zijn hiervoor nadere werkinstructies opgenomen. De handleiding grondprijsbepaling wordt door de directie van het OGA vastgesteld en is niet openbaar. De handleiding bevat naast de werkinstructies ook grondprijstabellen voor woningen, kantoren en bedrijven in de verschillende gebieden; deze vormen een uitwerking binnen de uitgangspunten van het grondprijsbeleid zoals vastgelegd in de grondprijzenbrief.

Mogelijke adviezen van de grondwaardecommissie
Er zijn een viertal mogelijkheden om de grondwaardecommissie naast de waarderingsvragen voor de overgang van bestaande erfpachtrechten (CHET of conversie) over nieuwe uitgifte te laten adviseren. De mogelijkheden zijn weergegeven van een advies over de totale scope (nr. 1) tot het niet vragen van een advies over nieuwe uitgiften (nr. 4):

1. De commissie laten adviseren over de wijze van grondprijsbepaling bij nieuwe uitgiften (grondprijzenbrief 2016), een advies over de wijze van berekening van de grondprijzen (handleiding grondprijsbepaling 2016) en de grondprijsniveaus voor nieuwe uitgiften vast te stellen (grondprijstabellen 2016).
2. De commissie laten adviseren over de wijze van grondprijsbepaling bij nieuwe uitgiften (grondprijzenbrief 2016) en daarbij ook een advies over de wijze van berekening van de grondprijzen (handleiding grondprijsbepaling 2016).
3. De commissie laten adviseren over de wijze van grondprijsbepaling bij nieuwe uitgiften (grondprijzenbrief 2016).
4. De commissie niet laten adviseren over nieuwe uitgiften maar alleen vragen naar de waardering van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht ten behoeve van de overgang van de bestaande erfpachtrechten.

Consequenties mogelijke adviezen
Afhankelijk van hoe ver het advies van de grondwaardecommissie in gaat op nieuwe uitgiften heeft het advies de volgende consequenties:

Consequentie	Betrekking op advies
De van te voren vastgestelde grondprijzen zijn op het moment van vaststellen al niet meer volledig actueel	Nr. 1
Minder mogelijkheden om maatwerk te leveren (directeur OGA kan nu afwijken)	Nr. 1 en 2
Resultaten tenders en onderhandelingen kunnen niet als actuele marktinformatie verwerkt worden.	Nr. 1, 2 en 3
Er kan sprake van staatsteun zijn zonder dat de gemeente daar invloed op heeft	Nr. 1, 2 en 3
Voorspelbaarheid van het beleid neemt af als het beleid extern wordt vast gesteld	Nr. 1, 2 en 3
Voorspelbaarheid van de grondprijzen nemen af als dit extern wordt vast gesteld	Nr. 1

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Advies DT OGA

Nieuwe uitgiften en bestaande erfpachtrechten zijn twee verschillende vraagstukken. Bij nieuwe uitgiften zitten gemeente en initiatiefnemer vanaf de start van het proces met elkaar aan tafel. Op dat moment wordt er onderhandeld over de grondprijzen. Doordat de onderhandelingen in een vroeg stadium plaatsvinden, speelt de techniek van erfpacht een kleine rol. De door de gemeente gehanteerde residuele methodiek is een geaccepteerde rekenwijze. In het geval van discussie of verschil van inzicht tijdens deze onderhandelingen biedt deze methode ook vaak een uitkomst om de ontwikkeling mogelijk te maken. Op dat moment wordt gebruik gemaakt van het mandaat van de directeur OGA om te komen tot een maatwerk oplossing.

Het tweede vraagstuk betreft bestaande erfpachtrechten. Hierin liggen alle prijzen en beleid onder een vergrootglas en is er in grotere mate sprake van onenigheid en maatschappelijke onrust. Doordat er sprake is van bestaande erfpachtrechten speelt ook de techniek van het erfpachtstelsel een veel grotere rol.

Het DT van het OGA is van mening dat het adviseren over bestaande erfpachtrechten al een flinke uitdaging wordt voor de grondwaardecommissie. De verwachting is dat het advies van de grondwaardecommissie zal leiden tot discussie. Gezien het verschil tussen de twee vraagstukken vindt het DT van het OGA het niet verstandig de opdracht van de grondwaardecommissie te verzwaren met een advies over nieuwe uitgiften, maar de grondwaardecommissie zich te laten richten op een kwalitatief goed advies voor de bestaande erfpachtrechten.
Daar komt bij dat bij uitgiften er relatief weinig discussie en onrust is. Indien ook nieuwe uitgiften worden betrokken in het advies van de grondwaardecommissie, kan dit mogelijk wel tot discussie leiden.
Als het bestuur toch wenst de nieuwe uitgiften bij het advies te betrekken adviseert het DT van het OGA om dit te doen op hoofdlijnen. Bijvoorbeeld door een toets op de grondprijzenbrief of door de commissie alleen te laten adviseren over de wijze van grondprijsbepaling bij nieuwe uitgiften (nr. 3). Hierbij moet dan wel gelet worden op de relatie met de externe commissie die nu jaarlijks een advies uitbrengt op de grondprijzenbrief.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

