Gemeente Amsterdam

Procesvoorstel verlenging Grondprijsbeleid 2015

Aan Wethouder Van der Burg
Van directeur Grond & Ontwikkeling (opsteller: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl)
Datum 10 september 2015

Elk jaar stelt de gemeenteraad de Grondprijzenbrief vast, met daarin het grondprijsbeleid voor het daaropvolgende jaar. In de Grondprijzenbrief wordt de methodiek van grondprijsbepaling beschreven en worden de bandbreedtes in de grondprijzen voor de verschillende bestemmingen die uit deze methodiek volgen en de exacte grondprijs per buurt voor bestaande erfpachtrechten met woonbestemming gegeven. De twee methodieken die worden toegepast zijn een vaste lage grondprijs voor sociale functies (sociale huur, scholen etc.) en de residuele grondprijssystematiek voor alle commerciële functies (wonen vrije sector en bedrijfsonroerend goed). De grondprijzen in de Grondprijzenbrief zijn voor voortdurende erfpacht met een tijdvak van 50 jaar. Deze grondprijs is gelijk aan de afkoopsom voor 50 jaar. Het huidige vigerende beleid staat beschreven in de Grondprijzenbrief 2015, dat op 17 december 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld en 31 december 2015 afloopt.

Momenteel wordt gewerkt aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Het college heeft begin 2015 de Grondwaardecommissie (GWC) ingesteld met het verzoek te adviseren over de beste methode van waardebepaling voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht. Deze commissie heeft op 18 juni 2015 haar advies uitgebracht. Hoewel de kern van het advies, de residuele grondprijsmethode, overeenkomt met de methode die de gemeente nu toepast bij voortdurende erfpacht, verschilt de geadviseerde uitwerking van deze methode op substantiële punten van de wijze waarop de gemeente de residuele grondprijsmethodiek tot nu toe toepast. Vederop worden de belangrijkste verschillen kort weergegeven. De raadscommissie RO is toegezegd dat het college in oktober 2015 komt met een bestuurlijke reactie op het advies van de GWC. In de bestuurlijke reactie zal het college aangevendat zij de bruikbaarheid en (financiële) effecten van de methode van de GWC zorgvuldig wil beoordelen en in januari 2016 het systeemontwerp voor grondwaardebepaling en canonbepaling aan de raad ter besluitvorming zal voorleggen. Indien het systeemontwerp wordt overgenomen (geheel of gedeeltelijk) wordt dit verwerkt in relevante stukken zoals de Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht, de Overstapregeling en de Grondprijzenbrief 2016. Deze stukken zullen aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Op het moment dat de Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht worden ingevoerd moet het grondprijsbeleid op die Algemene Bepalingen aansluiten. Op basis van de huidige planning wordt verwacht dat de Algemene Bepalingen in februari 2016 de inspraak in kunnen gaan om vervolgens halverwege 2016 door de gemeenteraad te kunnen worden vastgesteld. Het nieuwe grondprijsbeleid zou op datzelfde moment moeten worden vastgesteld.

Gezien bovenstaande is het advies om nu niet – zoals gebruikelijk per 1 januari - een gewijzigd grondprijsbeleid 2016 op te stellen, maar het vigerende grondprijsbeleid te verlengen en tegelijkertijd te werken aan de totstandkoming van het nieuwe grondprijsbeleid ten behoeve van het nieuwe erfpachtstelsel. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

Verlenging Grondprijzenbrief 2015
Het huidige grondprijsbeleid kent een geldigheid van 1 jaar en deze loopt per 1 januari 2016 af. Omdat het nieuwe stelsel dan nog niet is ingevoerd, is het voorstel om voor het huidige beleid te verlengen. Het opstellen van een volledige Grondprijzenbrief 2016 kost enerzijds veel tijd, tijd welke nu nodig is voor de verwerking van het advies van de Grondwaardecommissie, en anderzijds geeft het een verkeerd signaal als de gemeente in januari komt met een Grondprijzenbrief 2016 waarin het advies van de Grondwaardecommissie niet is verwerkt. Bovendien zou dan het (net vastgestelde) grondprijsbeleid in een relatieve korte tijd geheel worden herzien als gevolg van het verwerken van het advies van de Grondwaardecommissie. Voor het verlengen van de huidige grondprijzensystematiek zijn er twee mogelijkheden:

1. *Verlengen van het huidige beleid zonder aanpassingen*
   De geldigheid van de Grondprijzenbrief 2015 kan worden verlengd zonder enige aanpassingen aan de grondprijsniveaus (feitelijk bevriezen van de grondprijzen). De parameters worden in dit geval niet aangepast tot dat het nieuwe grondprijsbeleid conform advies GWC en bestuurlijke reactie beschikbaar is.
2. *Verlengen van het huidige beleid met actualiseren van de grondprijzen op basis van marktontwikkelingen*
   Aangezien de vastgoedmarkt een opwaartse prijsontwikkeling heeft doorgemaakt, liggen de residuele grondprijzen voor wonen inmiddels hoger dan in het vigerende beleid staat. Het gaat in verschillende buurten over een grondprijsstijging van circa 20% (de gemiddelde marktwaarde stijgt circa 10% in Amsterdam). Bij verlenging van het grondprijsbeleid zonder aanpassing hanteert de gemeente daarmee te lage grondprijzen. Ook is nog niet duidelijk hoe lang de verlengingsperiode zal duren, omdat deze afhankelijk is van de besluitvorming van het nieuwe erfpachtstelsel. Tegelijk met het verlengingsbesluit kan er daarom voor gekozen worden om de grondprijzen te actualiseren door de vaste grondprijzen te indexeren (zoals gebruikelijk) en de grondprijzen voor commerciële functies te actualiseren (marktwaardeniveau opnieuw bepalen en stichtingskostenniveau indexeren met bouwkostenindex). Dit betekent dat de grondprijzen van marktwoningen zullen stijgen. De grondprijzen voor commercieel vastgoed zullen als gevolg van de marktontwikkelingen niet tot nauwelijks veranderen.

Grond & Ontwikkeling adviseert het laatste: de Grondprijzenbrief 2015 verlengen en de grondprijzen op basis van marktontwikkelingen te actualiseren, zodat de grondprijzen marktconform blijven.

Besluitvormingstraject verlenging Grondprijzenbrief 2015
De vaststelling van de grondprijzenbrief is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor verlenging van het vigerende grondprijsbeleid is daarom een besluit van de gemeenteraad nodig. Het tijdig nemen van het verlengingsbesluit leidt tot het volgende besluitvormingstraject:

MT Grond & Ontwikkeling	22 september

Weekendmap / staf	12 oktober
B&W	3 november 2015
Raadscommissie	9 december 2015
Gemeenteraad	16/17 december 2015

Contouren van het Grondprijsbeleid 2016
In de grondprijzenbrief 2016 zullen de uitkomsten van de bestuurlijke reactie op het advies van de GWC geïmplementeerd worden. Dit betekent dat pas nadat de bestuurlijke reactie bekend is, de Grondprijzenbrief 2016 kan worden opgesteld. Dit neemt niet weg dat er nu al over de contouren wordt nagedacht. Hieronder worden deze geschetst.

Met de Grondprijzenbrief stelt het gemeentebestuur het grondprijsbeleid vast en wordt duidelijk tot welke grondprijzen dit leidt. Binnen dit beleid vindt de ambtelijke uitvoering plaats. De Grondprijzenbrief geeft de markt informatie over het beleid en tot welke indicatieve grondprijzen het beleid leidt.

Naast de Grondprijzenbrief wordt er ook een Handleiding Grondprijsbepaling opgesteld. Deze heeft de status van interne werkinstructie en wordt niet bestuurlijk vastgesteld. Het is een uitwerking van het beleid en geeft de ambtenaren die belast zijn met het uitvoeren van het beleid praktische tools. De Handleiding heeft als doel dat het grondprijsbeleid consequent uitgevoerd wordt, ook in heel specifieke en weinig voorkomende gevallen. Vooral wanneer in een rechtszaak de uitvoering van het grondprijsbeleid onder de loep komt, is het van het grootste belang aan te tonen dat het beleid consequent wordt uitgevoerd. De Handleiding wordt om die reden regelmatig ingebracht als processtuk in een rechtszaak.

Verschil vigerende en nieuwe grondprijsbeleid
In onderstaand schema worden de verschillen tussen de huidige methodiek en het advies de GWC weergegeven:

Huidige werkwijze	**Advies GWC**
Residuele genormeerde grondprijsmethode	Residuele grondprijsmethode
Marktwaarde ▪ wonen o.b.v. funda / kadaster per buurt ▪ bedrijfsonroerend goed (BOG) o.b.v. funda/realnext en andere (ver)huurgegevens ▪ Met fictie 50 jaar afgekochte erfpacht *Bij bestaande erfpacht wordt dezelfde marktwaarde gebruikt als voor nieuwbouw.*	Marktwaarde (met fictie eigen grond zoals bij de WOZ) voor nieuwbouw. WOZ-waarde voor bestaande erfpachtrechten
Opstalwaarde ▪ nieuwbouw stichtingskosten (bestaande erfpacht) ▪ Voor nieuwbouw wonen 15 referenties ▪ Voor bedrijfsonroerend goed meer dan 10 referenties en verschillende sub-referentiesmodellen	Opstalwaarde ▪ vervangingswaardemethode ▪ herbouwkosten maal verouderingsfactor (bij nieuwbouw is de verouderingsfactor 1) ▪ WOZ kent een lijst met circa 250 referenties (wel veel min of meer dubbele of referenties die in

	Amsterdam niet of sporadisch voorkomen)
Grondprijs = afkoopsom 50 jaar	Grondwaarde is grondslag voor canonbepaling
Canon is % van de afkoopsom	Canon is % van de grondwaarde
	Afkoopsom = Netto contante waarde (NCW) van de canonverplichtingen

Hoewel het uitgangspunt in beide methodes de residuele systematiek is, verschilt de uitwerking in de wijze van bepalen van de marktwaarde, de stichtingskosten, het canonpercentage en de stap om van grondwaarde naar canon en afkoopsom te komen. De uitkomsten kunnen dan ook om verschillende redenen van elkaar verschillen. Om geen onverklaarbare verschillen te krijgen tussen voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht ligt het voor de hand de nieuwe methode ook te gaan toepassen bij contract wijzigingen binnen voortdurende erfpachtrechten.

Planning Grondprijzenbrief 2016
Het grondprijsbeleid moet op het zelfde moment worden vastgesteld als het moment waarop het nieuwe stelsel wordt vastgesteld. De vaststelling van het nieuwe stelsel is gepland halverwege 2016 met het vaststellen van de Algemene Bepalingen door de gemeenteraad. Op dat moment of eerder zal ook de Grondprijzenbrief 2016 aan het stadsbestuur worden aangeboden voor besluitvorming.