Gemeente Amsterdam

Grondprijsbeleid 2016 - relatie met VES en advies GWC

Aan [redacted]
Van [redacted]@amsterdam.nl
Datum 1 juli 2015

Het MT heeft vorige week besloten de opdrachtomschrijving niet aan de wethouder voor te leggen. Het idee aan tafel was dat de huidige wijze van grondprijsbepalen voortgezet kan worden totdat het eeuwigdurende erfpacht is ingevoerd (Algemene Bepalingen door de gemeenteraad zijn vastgesteld). Wel werd het voorstel om meer stichtingskostenreferenties te bepalen die aansluiten bij de referenties die ook bij de WOZ worden gebruikt overgenomen. Over het wel of niet aanstellen van een adviesgroep is geen besluit genomen. In de eerste aanzet voor de bestuurlijke reactie is aan de andere kant het voorstel opgenomen om geen adviesgroep in te stellen (en deze eerste aanzet is in het BT van VES besproken).

Inmiddels zijn we begonnen met het inventariseren van wat er allemaal nodig is voor de stichtingskostenreferenties.

Stellingen:

- Het is ongewenst de methode van grondprijsbepaling in delen te herzien, dit maakt de uitleg van de verschillen tussen het "oude" en "nieuwe" grondprijsbeleid lastig / onmogelijk.
- Het advies GWC ziet op een geheel nieuwe wijze van grondwaardebepaling; voor zowel voortdurend als eeuwigdurend.
- Beter het huidige grondprijsbeleid verlengen, dan nieuw grondprijsbeleid op huidige methode en half jaar later weer nieuw grondprijsbeleid op basis van GWC methode.
- Het interne proces (erfpacht, uitgifte, VGA en belastingen) moet geheel worden herzien en is een belangrijk component van het GPB.
- Voor de adviesgroep is geen rol bij het GPB op basis van advies GWC.
- Het GPB gaat, bij volgen van advies GWC, ook over bepalen afkoopsom (op basis van interne disconteringsvoet) (het canon% volgt uit de formule)
- Nu er geen opdrachtomschrijving is vastgesteld moeten op basis van de huidige methode het GPB voorbereiden.

Een korte samenvatting van het verschil in methode van grondwaardebepaling nu en advies GWC

Huidige werkwijze	**Advies GWC**
Residuele genormeerde grondprijsmethode	Residuele grondprijsmethode
Marktwaarde – wonen obv funda / kadaster per buurt – bog obv maatwerk Met fictie 50 jaar afgekochte erfpacht	Marktwaarde op basis van WOZ (met fictie eigen grond)
Opstalwaarde – nieuwbouw stichtingskosten Voor nieuwbouw wonen 15 referenties Voor bog x referenties	Opstalwaarde – vervangingswaardemethode Bouw- of stichtingskosten nieuwbouw 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 = NCW van de canonverplichtingen