Gemeente Amsterdam

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e)
Datum 14 januari 2016
Kenmerk n.v.t.
E-nummer *n.v.t.*

Inleiding

De gemeente Amsterdam is eigenaar van diverse vastgoedobjecten die voor verkoop in aanmerking komen. De RVE Vastgoed zal de verkoop van de desbetreffende objecten op zich nemen. De vastgoedobjecten worden tegen de marktwaarde verkocht aan de partij die het hoogste bod uitbrengt. De marktwaarde is opgebouwd uit de grondwaarde en de opstalwaarde. De grondwaarde wordt bepaald door de RVE G&O en is niet onderhandelbaar. De marktpartij biedt dus feitelijk op de opstalwaarde. De grondwaarde en de opstalwaarde zijn zodoende communicerende vaten, immers een verhoging van de grondwaarde resulteert in een verlaging van de opstalwaarde en vice versa.

De objecten worden zonder privaatrechtelijke bestemming verkocht (waarbij het toekomstige gebruik uiteraard wel moet passen binnen het bestemmingsplan). De markt bepaalt dus het toekomstig gebruik van de objecten. Dit betekent dat op het moment dat de grondwaarde bepaald moet worden onduidelijk is welke functies het worden.

Aangezien de grondwaarde afhankelijk is van de functie adviseren wij over het algemeen de grondwaarde per m². De RVE Vastgoed heeft aangegeven dat dit moeilijk uitlegbaar is aan de markt (dan wel moeilijk werkbaar is), omdat het toekomstig gebruik vaak nog niet duidelijk is. RVE Vastgoed heeft aangegeven behoefte te hebben aan een lumpsum grondwaarde (één totale grondwaarde voor het object).

In overleg met de RVE Vastgoed is daarom de volgende methode afgesproken:

- RVE Vastgoed geeft op basis van haar kennis van het object en de locatie aan wat de meest voor de hand liggende toekomstige bestemmingen zijn;
- RVE Vastgoed geeft ook aan wat de ruimtelijke kenmerken van het object zijn (m² bvo's);
- RVE G&O adviseert de grondwaarde per bestemming per m² zoals we dat normaal doen;
- RVE G&O bepaalt op basis van de bestemming met de hoogste grondwaarde per m² de lumpsum grondwaarde van het object.

Deze methode heeft waarschijnlijk ook erfpachtrechtelijk een aantal consequenties. En in het kader van voorkomen is beter dan genezen dient hier nu over nagedacht worden.

Eerste bevindingen
Op basis van een concreet voorbeeld (advies Nieuwe Prinsengracht 39-41) hieronder onze eerste gedachtegang en mogelijk oplossingsrichtingen. In dit advies geldt voor de bestemmingen kantoor en detailhandel in de plint een grondprijs van € 1.346,- per m² bvo en voor de verdiepingen € 632,- per m² bvo. Volgens de aanvraag van Alex (RVE Vastgoed) gaat het hier om 1.317 m² bvo verdeeld over 4 lagen. Uitgaande van bovengenoemde bedraagt de lumpsum grondwaarde € 1.068.000,-.

Aandachtspunten:

1. Het nieuwe programma zal niet altijd (eigenlijk bijna nooit) één op één aansluiten met de door ons geadviseerde grondprijs per bestemming en per vierkante meter. Metrages en programma kunnen bij de uitgifte anders zijn en worden ook zo vastgelegd in een akte (contract voor minimaal 50 jaar).
2. Onduidelijkheid bij het toebedelen van de lumpsum grondwaarde naar een nog onbekend programma (horizontale splitsing) door Uitgifte / grondprijsberekenaars;
3. Inpandige verbouwingen na uitgifte waarbij extra vierkante meters worden gecreëerd t.o.v. de opgegeven meters door RVE Vastgoed worden lastig voor ons om een bebouwingswijziging door te voeren. De erfpachter heeft immers geboden op het pand zoals het er staat. De extra's heeft hij betaald bij de opstalvergoeding. Kan vervelend worden met Corten en de Geer etc.
4. Hoe om te gaan met programmawijzigingen (bijv. uitbreidingen aantal m² commercieel vastgoed of wooneenheden)?
5. Hoe om te gaan met bestemmingswijziging en/of verschuivingen in de bestemmingen?
6. Hoe gaan we om met incourant vastgoed? Er kan gesloopt worden en normaal geven wij 15% korting op de grondprijs. Gaan we dan ook van de duurste bestemming uit? Of is dit terug te zien in de opstalvergoeding en geven we geen compensatiekorting?
7. We kunnen deze uitgiften proberen om gelijk te trekken met normale lumpsum deals. Alleen is het zo dat bij de reguliere lumpsum grondwaarde het programma al vast staat. Wijzigingen/ verschuivingen in het programma kunnen een verhoging tot gevolg hebben. Verlaging niet, want onze vastgoedscans gaan uit van een optimaal programma.
8. Bij niet-bouwrijpe grond geldt overdrachtsbelasting, voor woningen 2% en voor niet-woonbestemmingen 6%. De functie bij levering is doorslaggevend. Wat geldt bij een kantoorfunctie die bij levering gelijk wordt omgezet naar woningen?
9. … [*graag aanvullen*]…

Voordelen:

1. Marktpartijen weten wat de grondwaarde is en hebben meer zekerheid. Ze bieden immers zelf op de opstalwaarde.
2. RVE Vastgoed kan efficiënter werken door het vastgoedobject met één grondwaarde op de markt te brengen i.p.v. verschillende grondprijzen bij verschillende bestemmingen. Verandering in het programma betekent eventueel een nieuw advies aanvragen en opnieuw laten berekenen wat de grondwaarde wordt. Niet helemaal transparant voor de markt.

3. Regie & Advies kan gelijk voor de duurste bestemming adviseren i.p.v alle mogelijke bestemmingen en dan afwachten wat het uiteindelijk wordt.
4. Het begin van het uitgifteproces wordt versimpeld/versneld. Verschillende disciplines zoals RVE Vastgoed, Vastgoedadvisering als de berekening voor de canon door de uitgever wordt vergemakkelijkt.
5. ...