Gemeente Amsterdam

5a. Scheiden grondprijsbeleid nieuwe uitgiften en grondprijsbepaling bestaande rechten - kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum augustus 2016

Gevraagde beslissing

1) Kennis te nemen van de vorm en het besluitvormingsproces van de Grondprijzenbrief tot en met 2016.
2) Kennis te nemen van de opzet van het grondprijsbeleid vanaf 2016 en instemmen met het separaat behandelen in de gemeenteraad van de het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften en de grondprijsbepaling voor bestaande rechten.
3) Instemmen om geen adviesgroep Grondprijsbeleid in te stellen voor het beoordelen van het Grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten.
4) Aan te geven of de adviesgroep Grondprijsbeleid voor het beoordelen van Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften moet worden gehandhaafd..

Korte toelichting/samenvatting

pm

Ad 1) Kennis te nemen van de vorm en het besluitvormingsproces van de Grondprijzenbrief tot en met 2016.

- Beleid voor nieuwe uitgiften en bestaande rechten in één grondprijzenbrief, waarbij voor beide smaken de grondprijs residueel tot stand kwam. Voor bestaande erfpachtrechten werd altijd een grondprijslijst met de grondprijzen per buurt bekend gemaakt.
- De Grondprijzenbrief geeft inzicht in de wijze waarop de grondprijzen bepaald worden, waarbij de grondprijzen voor commerciële vastgoedsegmenten residueel tot stand komen en er vaste grondprijzen gelden voor sociaal-maatschappelijke vastgoedsegmenten. Daarnaast geeft de Grondprijzenbrief een indicatief inzicht in de hoogte van de grondprijzen per vastgoedsegment aan de hand van bandbreedtes per relevante locatie. Er wordt geen exact inzicht in de hoogte van de grondprijzen gegeven vanwege de gevoeligheid inzake de onderhandelingspositie van de gemeente bij gronduitgiften.
- Beleid werd jaarlijks aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden met als doel vaststelling vóór 1 januari van het jaar waarop de grondprijzen betrekking hebben, met een geldigheidsduur van één kalenderjaar. Besluitvorming vond daarom doorgaans plaats in de laatste raadsvergadering van december.

- Indien de markt daartoe aanleiding geeft bestaat de mogelijkheid van een tussentijdse actualisering. Dit is in de afgelopen 10 jaar enkele malen gebeurd en dan halverwege het jaar.
- In 2010 heeft de raad via een motie verzocht om een externe adviescommissie in te stellen die een contra-expertise doet op de grondprijzenbrief. De externe adviesgroep Grondprijsbeleid geeft een advies op de concept Grondprijzenbrief waarbij zij onder andere ingaan op de hoogte van de in de grondprijslijst aangehouden marktwaarden en stichtingskosten. Aan de gemeenteraad werd aangegeven welke onderdelen van het advies waren overgenomen in de Grondprijzenbrief en welke onderdelen niet, voorzien van een reden.

Ad 2) Kennis te nemen van de opzet van het grondprijsbeleid vanaf 2016 en instemmen met het separaat behandelen in de gemeenteraad van de het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften en de grondprijsbepaling voor bestaande rechten.

Het voorstel is om voortaan een duidelijke knip te maken tussen:

a) grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften (nodig voor grondexploitaties, onderhandse onderhandelingen en als bodem in tenders) en

b) grondprijsmethodiek voor bestaande rechten (nodig voor wijzigingen in bestaande erfpachtrechten, zoals canonherzieningen en de overstap van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht)

In het Grondprijsbeleid nieuwe uitgiften (a) ligt de nadruk op het marktconform bepalen van de grondprijs waarbij de prijs bij voorkeur door de markt wordt bepaald (middels een biedprocedure). In andere gevallen komt de prijs tot stand door inschatting en expertise van vastgoedadviseurs van Grond & Ontwikkeling. De Grondprijzenbrief geeft inzicht in de indicatieve bandbreedte van de hoogte van de grondprijzen in de belangrijkste ontwikkel gebieden.

Het Grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten (b) is een beschrijving van een methode, waarbij de input voor woonbestemmingen externe data is (WOZ, herbouwkosten door een extern bouwkostenbureau bepaald). Voor de woonbestemming wordt een lijst openbaar gemaakt met per buurtstraat en meergezins of eengezinswoningen een "buurstraatquote". De buurtstraatquote is dat deel van de WOZ-waarde dat aan de grond wordt toebedeeld.

In 2016 zijn de twee beleidsdocumenten gescheiden behandeld omdat de introductie van eeuwigdurende erfpacht en het daarbij horende grondprijsbeleid en de uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie geen gelijk tijdspad konden doorlopen. Het uitwerken van het systeem met de buurtstraatquote vergde meer tijd.

Voorstel is om de twee producten voortaan in aparte beleidsnotities te behandelen en separaat aan de gemeenteraad aan te bieden. Het gaat om afwijkende methodieken en ook de vocabulaire is anders. Met het seperaat behandelen wordt benadrukt dat het om verschillende methodieken gaat en dat de uitkomsten van elkaar verschillen.

Ad 3) Instemmen om geen adviesgroep Grondprijsbeleid in te stellen voor het beoordelen van het Grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten.
De Grondprijzenbrief werd jaarlijks getoetst door de adviesgroep Grondprijsbeleid. Nu de methodiek voor het bepalen van de grondwaarde voor bestaande rechten wordt aangepast, een uitwerking is van het advies van de Grondwaardecommissie en voornamelijk wordt gebaseerd op (externe) bronnen zoals de WOZ en de herbouwkosten zoals bepaald door een extern bouwkostenbureau ligt het niet meer voor de hand deze extern te laten beoordelen. De methodiek staat immers vast omdat deze volgt uit het advies van de Grondwaardecommissie en de data komt van bronnen waar de gemeenteraad geen invloed op heeft.

Ad 4) Aan te geven of de adviesgroep Grondprijsbeleid voor het beoordelen van Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften moet worden gehandhaafd.
Voor het Grondprijsbeleid nieuwe uitgiften is bovenstaande niet van toepassing. De Grondwaardecommissie heeft niets gezegd over de grondprijzen voor nieuwe uitgiften. Om te voldoen aan de motie uit 2010 kan het concept Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften aan de adviesgroep Grondprijsbeleid worden voorgelegd.
Het is ook mogelijk voor te stellen aan de gemeenteraad het Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften voortaan niet meer voor te leggen aan de adviesgroep. Een argument kan dan zijn dat het grondprijsbeleid marktconform moet zijn en de grondprijzen in de meeste gevallen middels een tender worden bepaald. Gezien de recente vraag van de gemeenteraad tijdens het vaststellen van de geactualiseerde grondprijslijst op 13 juli om deze alsnog aan de adviesgroep voor te leggen, is het geheel schrappen van de adviesgroep politiek gezien waarschijnlijk weinig realistisch en als de adviesgroep wordt gehandhaafd kan gekozen worden deze het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften te laten beoordelen.

Het staat de gemeenteraad altijd vrij een second opinion aan te vragen, ondanks het betoog hierboven. Gezien het verleden waarbij de raad veel waarde hechtte aan een second opinion aangaande grondpijzenbrieven bestaat de mogelijkheid dat ze bij de vaststelling van de nieuwe wijze van grondprijsbepaling voor bestaande rechten (WOZ-methodiek) ook zullen vragen om een second opinion. Nu is er in de planning tussen het moment dat B&W de stukken vrijgeeft voor de inspraak en de WOZ-methodiek vaststelt (25-10) én het moment dat de inspraak start (eind oktober) geen ruimte gereserveerd voor bespreking van de stukken met de raadscommissie. Bespreking van de door B&W in oktober vastgestelde WOZ-methodiek in de raadscommissie staat gepland na de inspraakperiode, begin 2017 als alle stukken omtrent de Overstapregeling aan de raad ter besluitvorming worden aangeboden. Zou een verzoek van de raad om een externe toets pas na de inspraak over de Overstapregeling manifest worden, omdat ze niet eerder de kans hebben gehad dit aan te geven, dan kan dit er toe leiden dat een nieuwe inspraakronde nodig is. Tijdens de inspraak kunnen erfpachters met een tool uitrekenen wat eeuwigdurende erfpacht voor hen gaat betekenen en bij het wijzigen van de grondwaarde verandert ook het inzicht dat is gegeven aan de erfpachters. Als de stukken met de raadscommissie besproken worden voorafgaand aan de inspraak dan kan gepolst worden of ze niet alsnog een externe toets willen op de WOZ-methodiek. Deze kan dan voor inspraak uitgevoerd worden, maar leidt wel tot

verschuiving van de inspraak. Een andere mogelijkheid is om tijdens de inspraak het Grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten aan de raadscommissie aan te bieden.