Nummer ZD2017-006556

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de collegevergadering van 31 oktober 2017

Portefeuille Grondzaken (32)

Agendapunt B7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met wijze van grondwaardebepaling van transformatieprojecten naar wonen en tekstuele aanvullingen in beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten 2017

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de constatering dat de wijze van grondwaardebepaling conform het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten 2017 (hierna: beleid Grondwaardebepaling) niet bruikbaar is voor transformatieprojecten naar wonen, omdat deze niet flexibel genoeg blijkt bij de vaak ingewikkelde transformatieprojecten en geen ruimte biedt voor maatwerk.
2. In te stemmen met een aanpassing van de grondwaardebepaling van transformatieprojecten naar wonen, die behelst dat:
   2.1. de grondwaarde voor transformatieprojecten genormeerd residueel bepaald wordt,
   2.2. de genormeerd residuele methode geldt voor transformatieprojecten, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd.
3. In te stemmen met de gewijzigde teksten in het Beleid Grondwaardebepaling, waarin de grondwaardebepaling voor transformatieprojecten wordt beschreven.
4. In te stemmen met een aanvullende tekstuele wijziging in het beleid Grondwaardebepaling inzake het geldende canonpercentage.
5. Kennis te nemen van de in de bijlage opgenomen risico's, die gepaard gaan met beslispunt 2 en deze ter kennisname en vertrouwelijk aan de commissie Ruimtelijke Ordening te zenden.
6. Inzake bijlage 1:
   6.1. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op bijlage 1 bij deze voordracht op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10, lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd.
   6.2. De raad op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te verzoeken de opgelegde geheimhouding tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 8 november 2017 te bekrachtigen.

Kernboodschap

Om bij wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht de erfpachtgrondwaarde te kunnen bepalen heeft de gemeente het beleid Grondwaardebepaling vastgesteld. Dit beleid geldt voor tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten en bij overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Tijdens de uitwerking van het beleid is gebleken dat grondwaardebepaling op basis van de WOZ/BSQ-methode niet bruikbaar

is voor transformatieprojecten naar wonen. Voor transformatieprojecten waarbij vijf nieuwe woningen of meer gerealiseerd worden leent de genormeerd residuele methode van grondwaardebepaling zich beter. Dit vormt een aanpassing van het beleid Grondwaardebepaling.

Bestuurlijke achtergrond

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664), middels de vaststelling van de Algemene Bepalingen (AB2016) en het bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt.

Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (Gemeenteblad 2017, nr. 140578). Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad ingestemd met de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (Gemeenteblad 2017, nr. 141355) en het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (Gemeenteblad 2017, nr.143786). Hierdoor is de geactualiseerde grondprijslijst 2016 voor woningbouw bestaande voortdurende rechten van erfpacht (Gemeenteblad 2016, nr. 1174), die de gemeenteraad op 5 oktober 2016 heeft vastgesteld komen te vervallen.

Aan de gemeenteraad is toegezegd dat in de tweede helft van 2017 een nieuw erfpachtbeleid met betrekking tot transformatieprojecten wordt ontwikkeld dat naar verwachting gereed is op 1 januari 2018. Tot het moment waarop het nieuwe Transformatiebeleid in werking treedt, blijft de "Experimentenregeling en transformatie" (college d.d. 21 oktober 2014) van kracht. Daarnaast blijft het beleid Vervroegde herziening vooralsnog in stand, in ieder geval tot het moment dat het nieuwe Transformatiebeleid wordt vastgesteld (naar verwachting 1 januari 2018), omdat alleen erfpachters met een woonbestemming kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling.

De raad heeft op 28 juni 2017 bij de gezamenlijke behandeling van de Overstapregeling, het Beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid zeven moties aangenomen. Deze hebben geen betrekking op het beleid Grondwaardebepaling, maar op de twee andere onderwerpen.

Bestuurlijke prioriteit

Voor bepalen van grondwaarden zijn objectieve kaders nodig.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 160 lid 1 sub e: het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

12320

Gemeentewet artikel 169 4e lid: de raad wordt vooraf ingelicht indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening van het gevoerde bestuur ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college. Ook het vaststellen en wijzigen van het beleid Grondwaardebepaling is een bevoegdheid van het college.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de constatering dat de wijze van grondwaardebepaling conform het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten 2017 (hierna: beleid Grondwaardebepaling) niet bruikbaar is voor transformatieprojecten naar wonen, omdat deze niet flexibel genoeg blijkt bij de vaak ingewikkelde transformatieprojecten en geen ruimte biedt voor maatwerk.

Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten 2017. Dit beleid geldt voor wijzigingen in bestaande tijdelijke, voortdurende én eeuwigdurende erfpachtrechten. Het beleid Grondwaardebepaling is opgesteld om te worden toegepast in drie situaties:

1. bij gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak;
2. bij wijziging van een bestaand erfpachtrecht, waaronder het omzetten van een voortdurend recht naar eeuwigdurend recht (de zogenaamde overstap naar eeuwigdurende erfpacht), een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een combinatie van twee of meer van deze opties;
3. bij conversie van een tijdelijk naar een eeuwigdurend recht van erfpacht.

De grondwaarde wordt bepaald op basis van de residuele methode net als in het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften. In de praktijk houdt dit in dat voor nieuwe uitgiften (alle bestemmingen) en bij bestaande rechten met niet-woonbestemmingen de grondwaarden door Grond & Ontwikkeling worden bepaald aan de hand van de genormeerd residuele methode. De grondwaardebepaling voor bestaande rechten met een woonbestemming gaat voortaan op een modelmatige en (semi-) geautomatiseerde methode op basis van de WOZ-waarde en de buurtstraatquote (BSQ).

Het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten heeft met de WOZ/BSQ-methode bij woningen een dekking van circa 95% qua WOZ-waarden en BSQ's. Dat betekent dat in de meeste gevallen de WOZ-waarde voor een woning bekend is en de BSQ uit de lijst behorend bij het beleid gehaald kan worden. Er zijn echter gevallen waarbij geen WOZ-waarde bekend is (bijvoorbeeld woningen die nog in aanbouw zijn of objecten die getransformeerd worden van bijvoorbeeld een kantoor naar wonen) en/of geen BSQ bekend is (bijvoorbeeld in buurtstraten met te weinig waarnemingen voor een representatieve BSQ). Het beleid Grondwaardebepaling voorziet in die situaties waarin geen WOZ-waarde en/of BSQ beschikbaar is. Indien er geen WOZ-waarde is, schrijft het Beleid Grondwaardebepaling voor dat Grond & Ontwikkeling een onbezwaarde waarde van een object bepaalt. Een onbezwaarde waarde is geen WOZ-waarde, want alleen de gemeentelijke belastinginspecteur is wettelijk bevoegd een WOZ-waarde af te geven. Het is wel mogelijk deze waardebepaling 'na te bootsen' door van gelijke uitgangspunten en een soortgelijke taxatiewijze uit te gaan. Hiermee ontstaat een onbezwaarde waarde. Deze onbezwaarde waarde wordt modelmatig bepaald, waarbij vergeleken wordt met andere WOZ objecten die over gelijke kenmerken beschikken en gecorrigeerd wordt voor kenmerken die verschillen tussen het object waarvoor de onbezwaarde waarde moet

worden bepaald en de kenmerken van het object waarmee wordt vergeleken. Tijdens de zomer zijn de onbezwaarde waardes bepaald voor bestaande woningen die geen WOZ-waarde 2014 hebben, waarbij zoveel mogelijk aangesloten is bij de gemiddelde WOZ-waarden die in de directe omgeving van de woning gelden. Daarnaast is de lijst van BSQ's uitgebreid. Een extern bouwkostenadviseur heeft de opstalwaarden van enkele aanvullende referentiemodellen bepaald, waarmee meer individuele grondquotes berekend konden worden om de BSQ voor buurtstraten te kunnen berekenen, waar dat daarvoor nog niet kon omdat er niet voldoende individuele grondquotes waren om een representatief gemiddelde te kunnen berekenen. Hierdoor kan bij bijna alle bestaande woningen de grondwaarde bepaald worden in lijn van de WOZ/BSQ-methode.

Bij transformatieprojecten waarbij een niet-woonfunctie wordt omgezet naar een woonfunctie of nieuwe woningen worden toegevoegd aan een bestaand erfpachtrecht bleek dit ingewikkelder, vanwege het feit dat er geen WOZ-waarden voor de woningen zijn, omdat de woningen nog gerealiseerd moeten worden. Ook zijn veelal geen BSQ's beschikbaar, omdat er te weinig woningen in de buurtstraat gerealiseerd zijn om een BSQ uit te rekenen. Er is in de zomer daarom gezocht naar een werkwijze om aan de uitgangspunten van het beleid Grondwaardebepaling nadere invulling te geven en te komen tot een onbezwaarde waarde en BSQ voor transformatieprojecten op basis van gemiddelde WOZ-waarden en opstalwaarden van objecten met gelijke kenmerken. Hierbij is gezocht naar een aanpak die zo veel mogelijk in de lijn ligt van het vastgestelde beleid en een objectief karakter heeft. Dit is als volgt vormgegeven:

- Er wordt onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen.
- Voor een representatieve onbezwaarde waarde dient de gemiddelde WOZ-waarde op ten minste 150 woningen in nabijheid van transformatiegebied gebaseerd te zijn, waarbij achtereenvolgens gekeken wordt naar WOZ-waarden van woningen:
  - In dezelfde buurt(code)
  - In aangrenzende buurten (inclusief andere kant IJ of Amstel)
  - In buurtcombinatie
  - In aangrenzende buurtcombinatie
- Alleen WOZ-waarden van recente (nieuwbouw) woningen (bouwjaar na 2000) worden meegenomen.
- Parkeerplaatsen en afwijkende woningen en weinig voorkomende woning typologieën zijn buiten de berekening gehouden

Deze aanpak is getoetst bij de berekening van de gemiddelde onbezwaarde waarden, opstalwaarden en grondwaarden in diverse transformatiegebieden in de stad. Er konden voor alle transformatiegebieden grondwaarden worden berekend op basis van onbezwaarde waarden die afgeleid waren van WOZ-waarden van een substantieel aantal woningen in de directe omgeving van de transformatiegebieden.

De uitwerking van de aanpak ten aanzien van transformatiegebieden – en projecten leidde echter tot bedenkingen. Zo laten de woonbuurten in de directe omgeving van een transformatiegebied zich niet altijd goed vergelijken met het transformatiegebied zelf, waardoor de WOZ-waarde, opstalwaarde en grondwaarden van die woningen niet aansluiten bij de kenmerken en waarde van de woningen die in een transformatieproject gerealiseerd worden. Voor bijvoorbeeld Sloterdijk lenen woningen in de naastgelegen buurten Geuzenveld en Spaarndammerbuurt zich niet goed als referentiewoningen en dit geldt ook voor Amstel III waar de dichtstbijzijnde woningen gelegen zijn aan de andere kant van het spoor in Zuidoost. Daarnaast ontstonden er onverklaarbare verschillen tussen grondwaarden voor verschillende transformatiegebieden, waar verondersteld mag worden

dat de grondwaarden dezelfde orde van grootte zouden hebben. Ook lagen sommige grondwaarden lager dan de grondwaarden die voor nieuwe woninguitgiften gelden in vergelijkbare gebieden, terwijl er bij transformatieprojecten regelmatig sprake is van sloop-nieuwbouw en er dan feitelijk geen verschil is met een nieuwe ontwikkeling (behalve in juridische zin omdat er sprake is van een bestaande contractrelatie en voortdurende erfpacht). Daarnaast is de aanname dat de te ontwikkelen woningen qua opstalwaarde soortgelijk zullen zijn als de woningen die er in de directe omgeving gerealiseerd zijn veelal niet overeenkomstig de werkelijkheid. De woningen in een transformatieproject of –gebied kunnen hierdoor andere stichtingskosten kennen, zowel hoger als lager, waardoor de methodologisch tot stand gekomen grondwaarde niet aansluit bij de daadwerkelijk transformatie. Hierdoor leent de WOZ/BSQ-methode zich niet voor de bepaling van de grondwaarde bij transformatieprojecten waarin woningen gerealiseerd worden.

Ad 2. In te stemmen met een wijziging van de grondwaardebepaling van transformatieprojecten naar wonen, die behelst dat:

Ad 2.1. De grondwaarde voor transformatieprojecten wordt genormeerd residueel bepaald.

In de afgelopen jaren werden transformatieprojecten behandeld als wijzigingen van een bestaand erfpachtcontract, dus uitgaande van voortdurende erfpachtrechten en het grondprijsbeleid voor bestaande rechten, dat qua methode gelijk was aan dat van nieuwe uitgiften in voortdurende erfpacht. Dat betekent dat de grondprijzen golden conform de Grondprijslijst voor bestaande rechten van 5 oktober 2016, of als hierin geen grondprijs stond gaf Grond & Ontwikkeling een maatwerkgrondprijs af. Voor de zomer is dit beleid ingetrokken en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten van kracht geworden, met daarin voor woningen een grondwaardebepaling op basis van de WOZ/ BSQ-methode.

Inmiddels is gebleken dat transformatieprojecten dermate specifiek van aard zijn dat het nieuwe beleid Grondwaardebepaling niet bruikbaar is voor het berekenen van grondwaarden, met name vanwege het gebrek aan ruimte voor flexibiliteit en maatwerk bij vaak ingewikkelde transformatieprojecten en het ontbreken van goed vergelijkbare WOZ-waarden én BSQ's voor een modelmatige toepassing van de WOZ/BSQ-methode. Het advies is daarom om de grondwaardebepaling voor transformatieprojecten conform de genormeerd residuele methodiek te doen, zoals deze ook bij niet-woonfuncties geldt en voor nieuwe uitgiften van erfpachtrechten met een woonbestemming wordt gebruikt. Dit betekent een residuele berekening op basis van een inschatting door de grondprijsadviseurs van Grond & Ontwikkeling van te verwachten opbrengsten (VON-prijzen of huurniveaus) en genormeerde opstalwaarden toegesneden op de plannen die er voor het desbetreffende transformatieproject zijn. Dit levert andere grondwaarden op dan de WOZ/BSQ-methode, die voor sommige locaties lager en voor sommige locaties hoger zullen zijn, maar beter aansluiten bij de specifieke projectkenmerken van een transformatie.

Naast dat hierdoor meer ruimte is voor maatwerk aan de kant van de marktwaarde en opstalwaarde, zijn deze grondwaarden ook meer in lijn van de grondwaarden van nieuwe uitgiften op vergelijkbare locaties. Daarnaast kan beter ingespeeld worden op de "40-40-20" maatregel van het college. Inmiddels wordt duidelijk dat een aanzienlijk deel van de bijzondere categorieën woningen (middelduur, studenten, sociaal) zal

moeten landen in transformatieprojecten en -gebieden. Het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten voorziet niet in gedifferentieerde grondwaarden voor deze categorieën woningen. Het beleid kent alleen grondwaarden voor koopwoningen en markthuurwoningen (afslag van 5%-punt op de BSQ). Indien markthuurwoningen marktcontrair worden aangeboden is een afslag van 5%-punt op de BSQ wellicht niet toereikend, waardoor de kans groot is dat deze woningen niet gerealiseerd gaan worden bij transformaties. De genormeerde residuele methode leent zich wel om rekening te houden met middeldure huur in de grondwaarden.

Ad 2.2. De genormeerd residuele methode geldt voor transformatieprojecten, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd.

De genormeerd residuele methode wordt toegepast bij bestaande erfpachtrechten waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd. Als er vier of minder woningen worden gerealiseerd bij de wijziging van het bestaande erfpachtrecht, dan wordt de grondwaarde bepaald conform de WOZ/ BSQ-methodiek. Door deze grens wordt onderscheid gemaakt tussen grootschalige, commerciële ontwikkelingen van nieuwe woningen en meer kleinschalige, particuliere aanpassingen van bestaande gebouwen in een bestaande woonomgeving. In de praktijk zal het bij projecten van minder dan vijf nieuwe woningen vaak gaan om projecten waar voldoende informatie voorhanden is om een onbezwaarde waarde te bepalen. Ook is er meestal al een BSQ bekend. Door het hanteren van een onderscheid tussen kleine bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen (realisatie van vier woningen of minder) en grotere transformatieprojecten (realisatie van vijf nieuwe woningen of meer) geldt voor het overgrote deel van de bestaande erfpachtrechten de WOZ/BSQ-methode en beperkt de aanpassing van het vastgestelde beleid Grondwaardebepaling zich tot transformatieprojecten.

De overige aspecten uit het beleid Grondwaardebepaling blijven gelden voor transformatieprojecten. Dit betreft onder meer de depreciatie van 10%, die geldt om van de grondwaarde naar de erfpachtgrondwaarde te komen.

Ad 3. In te stemmen met de gewijzigde teksten in het Beleid Grondwaardebepaling, waarin de grondwaardebepaling voor transformatieprojecten wordt beschreven.

In het beleid Grondwaardebepaling staat op pagina 2 de paragraaf "Grondwaardebepaling bij wonen" dat voor alle woonfuncties de WOZ/BSQ-methode geldt. Deze paragraaf wordt aangevuld met de tekst:

"Uitzondering hierop vormen de transformatieprojecten, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij diewijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd. Voor deze transformatieprojecten wordt de grondwaarde voor de woningen op dezelfde wijze als voor niet-woonfuncties bepaald. Dit houdt in dat de grondwaarde wordt bepaald door de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling, waarbij de genormeerde residuele methode het uitgangspunt is."

Hoofdstuk 4 wordt aangevuld met paragraaf 4.3 Grondwaardebepaling bij transformatieprojecten, met daarin de tekst:

"Indien er een wijziging plaatsvindt van een bestaand erfpachtrecht waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd is de WOZ/BSQ-methode niet van toepassing. Dit betreffen zogenaamde transformatieprojecten. De grondwaarde voor de te realiseren woningen in een transformatieproject wordt door de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling van de gemeente bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt. De vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de marktwaarden van vergelijkbare woningen als de woningen die in het transformatieproject gerealiseerd worden. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten (zie paragraaf 3.1) van de in het transformatieproject beoogde referentiemodel. Zowel bij de waardebepaling van vastgoed als opstal wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan). Op de grondwaarde wordt een depreciatiefactor toegepast om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen."

De zin op pagina 19 (hoofdstuk 4, paragraaf 4.1) dient geschrapt te worden:

"Wanneer een object wordt getransformeerd van bijvoorbeeld een kantoor naar wonen zijn er ook geen WOZ-waarden voor de bestemming wonen beschikbaar."

Ad 4. In te stemmen met een aanvullende tekstuele wijziging in het beleid Grondwaardebepaling inzake het geldende canonpercentage.

De tekst inzake het canonpercentage voor wijziging van erfpachtrechten met andere Algemene Bepalingen (AB) dan de AB2016 in het beleid Grondwaardebepaling is voor meerdere interpretaties vatbaar. Daarom wordt, met dit besluit, deze tekst verduidelijkt, om verwarring hierover te voorkomen.

De zinnen: "Dit canonpercentage is niet van toepassing voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing zijn. Het canonpercentage voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing zijn, wordt elk kwartaal gepubliceerd door de gemeente" (op blz. 5 van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017) te vervangen door de zinnen:

"Dit canonpercentage is niet van toepassing voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 2000 en ouder van toepassing zijn. Deze canonpercentages worden elk kwartaal gepubliceerd door de gemeente".

De zinnen: "Het canonpercentage uit het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht is niet van toepassing voor erfpachtrechten waarvoor de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing zijn. Het canonpercentage voor erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen 2000 wordt elk kwartaal gepubliceerd door de gemeente" (op blz. 28-29 van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017) te vervangen door de zinnen:

"Dit canonpercentage is niet van toepassing voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 2000 en ouder van toepassing zijn. Deze canonpercentages worden elk kwartaal gepubliceerd door de gemeente".

Ad 5. Kennis te nemen van de in de bijlage opgenomen risico's, die gepaard gaan met beslispunt 2 en deze ter kennisname en vertrouwelijk aan de commissie Ruimtelijke Ordening te zenden.

De bijlage geeft aan welke risico's gepaard gaan met hetgeen in beslispunt 2 is opgenomen.

Ad 6.1. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op bijlage 1 bij deze voordracht op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10, lid 2 sub b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd.

Ad 6.2. De raad op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te verzoeken de opgelegde geheimhouding tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 8 november 2017 te bekrachtigen.

De bijlage bevat informatie waarvan openbaarmaking de gemeente onevenredig kan benadelen en haar economische of financiële belangen kunnen schaden.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

De andere wijze van grondwaardebepaling kan effect hebben op de meerwaarde van het erfpachtcontract bij een transformatie. Dit is echter projectafhankelijk en daardoor niet inzichtelijk te maken. Het heeft echter geen consequenties voor de huidige begroting.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

- Opnemen in de besluitenlijst, met uitzondering van bijlage 1. - Publicatie op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/

Buiten de gemeente

- Publicatie op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2017-058732	College van B&W Advies (pdf)
AD2017-058617	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2017-058723	Commissie Flap 20171122 Grondwaardebepaling bij transformatieprojecten.pdf (pdf)
AD2017-058636	KABINET bijlage.pdf (pdf)

12320

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

RVE Grond & Ontwikkeling, [redacted], [redacted]@amsterdam.nl

RVE Grond & Ontwikkeling, [redacted], [redacted], [redacted]@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten