Gemeente Amsterdam

Beleidsrichting Grondprijsbeleid 2016

Aan MT Grond en Ontwikkeling
Van [redacted], [redacted], [redacted]@amsterdam.nl
Datum 8 juni 2015

Inleiding
De Grondprijzenbrief 2015 telt 55 pagina's en gaat in op de grondprijsmethodieken, de macro economische ontwikkelingen, ontwikkelingen in de vastgoedmarkt, stichtingskostenontwikkelingen en ten slotte wordt voor elk vastgoedsegment de ontwikkelingen in de grondprijzen beschreven. Voor bestaande erfpachtrechten met de bestemming wonen zijn grondprijslijsten meegestuurd met exacte hoogte van de grondprijs per buurt. Voor nieuwbouw en de andere vastgoedsegmenten worden bandbreedtes en indicaties gegeven. De kern van het grondprijsbeleid is de keuze voor de residuele grondprijsmethodiek, vaste prijzen voor enkele vastgoedsegmenten en minimale grondprijzen.
In het kader van de keuze voor eeuwigdurende erfpacht heeft het bestuur een grondwaardecommissie aangesteld. Deze commissie komt op donderdag 18 juni met haar advies. Aan de commissie is gevraagd te adviseren over de beste methode van grondprijsbepaling, zowel voor voortdurend erfpacht als voor eeuwigdurend erfpacht. De verwachting is dat het advies grote gevolgen zal hebben voor de werkwijze binnen de gemeente met betrekking tot het bepalen van de grondprijzen. Het college van B&W zal in een bestuurlijke reactie, welke begin augustus gereed moet zijn voor het bestuurlijke proces, aangegeven hoe zij om wil gaan met het advies van de grondwaardecommissie.
Maar naast dat er aanpassingen in het grondprijsbeleid zullen komen naar aanleiding van het advies van de grondwaardecommissie is dit ook een natuurlijk moment andere wijzigingen door te voeren. In deze memo worden een aantal voorstellen gedaan om te komen tot een helder grondprijsbeleid 2016.

De Grondprijzenbrief, functie en doel
Het grondprijsbeleid is, zoals gezegd, in de eerste plaats de methode van marktconforme residuele grondprijsbepaling (met een minimum) en vaste grondprijzen voor een select aantal bestemmingen. Het is kaderstellend, er is een verplichting om de grondprijzen conform beleid vast te stellen (afbakening). Achtergrond van het beleid is dat de gemeente optimale grondopbrengsten nastreeft en marktconforme grondprijzen wil. Grondprijzen moeten bovendien voldoen aan staatssteunrichtlijn welke uitgaat van marktconforme vastgoedtransacties (en dus ook marktconforme grondprijzen).
Het grondprijsbeleid wordt nu in hoofdstuk 1 van de Grondprijzenbrief beschreven. In de andere hoofdstukken wordt beschreven tot welke grondprijzen dit beleid in de stad leidt en worden de ontwikkelingen in de economie en vastgoedmarkt beschreven zodat de ontwikkeling van de grondprijzen in perspectief kan worden gezien.

De grondprijzenbrief is in de eerste plaats geschreven voor de bestuurders. Met het vaststellen van de grondprijzenbrief stellen zij het grondprijsbeleid vast en worden zij geïnformeerd over tot welke grondprijzen dit beleid leidt. Het grondprijsbeleid, de methodiek, is de laatste jaren nagenoeg gelijk gebleven, de grondprijzen zijn telkens aangepast aan de actuele ontwikkelingen. Het beleid is uiteraard ook van groot belang voor alle ambtenaren die het beleid moeten uitvoeren. En ten slotte geeft de Grondprijzenbrief de markt informatie over het beleid en tot welke grondprijzen het beleid leidt.

Conclusie 1
De grondprijzenbrief is zowel intern als extern van belang om 1) het beleid vast te stellen en te motiveren en 2) aan te geven tot welke prijzen het beleid concreet leidt.

Naast de Grondprijzenbrief is er ook een Handleiding Grondprijsbepaling. Deze heeft meer de status van werkinstructie en wordt niet meer bestuurlijk vastgesteld. Het is een uitwerking van het beleid en geeft de ambtenaren die belast zijn met het uitvoeren van het beleid praktische tools. Ook ambtenaren verantwoordelijk voor het opstellen van grondexploitaties en onderhandelingen met marktpartijen voeren het grondprijsbeleid uit. Belangrijkste doel van deze werkinstructie is om er voor te zorgen dat ook hele specifieke gevallen consequent worden behandeld. Vooral wanneer in een rechtszaak de uitvoering van het grondprijsbeleid onder de loop 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.

Conclusie 2
De Handleiding is een interne werkinstructie met als doel het grondprijsbeleid consequent uit te voeren, ook in hele specifieke en weinig voorkomende gevallen. Zowel voor het erfpachtbeheer als bij ruimtelijke projecten (grondexploitaties).

Grondprijzenbrief 2016
De kans is groot dat er in 2016 aanmerkelijke aanpassingen in het beleid komen, al is het al vanwege de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Het wellicht nieuwe beleid krijgt daarom een prominente plaats. Het is de bedoeling dat het beleid, de grondprijsmethode, niet tijdsgebonden is (dit is een onderdeel van de vraag aan de grondwaardecommissie). Voorstel is daarom om de Grondprijzenbrief 2016 in twee delen uiteen te splitsen; deel 1 Het Grondprijsbeleid en deel 2 De Grondprijzen 2016.

Deel 1 Het Grondprijsbeleid
In dit deel wordt de methodiek voor de bepaling van de grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten en nieuwe uitgiften beschreven. Daarnaast wordt er kort beschreven welke analyses gedaan worden om de grondprijzen te bepalen.

Deel 2 De Grondprijzen 2016
In dit deel wordt concreet beschreven tot welke grondprijzen of welke bandbreedtes het grondprijsbeleid leidt.

Deel 1 wordt in principe aan het eind 2015 vastgesteld door het college en raad. Deel 2 is ter kennisname. Het geeft inzicht tot welke prijzen het beleid leidt maar is niet het beleid zelf, dat is de methode van grondprijsbepaling.

Deel 2 wordt gelijk met deel 1 ter kennisname aan het bestuur voorgelegd. Vervolgens wordt deel 2 periodiek, en minimaal jaarlijks, opnieuw ter kennisname aan het bestuur voorgelegd.

Alleen nieuwe beleidsvoorstellen worden aan het bestuur voorgesteld en leiden tot aanpassingen van deel 1. Jaarlijks worden deel 1 en 2 wel gezamenlijk gepubliceerd omdat ze een samenhangend geheel vormen.

De Grondprijzenbrief geeft de lezer informatie over de:

1. Deel 1
    a. kaders/beleid ten aanzien van grondprijzen (hoe bepaald de gemeente de waarde van de grond) (deel 1)
2. Deel 2
    a. Ontwikkelingen in de Amsterdamse vastgoedmarkt voor zover relevant voor de grondprijsontwikkeling
    b. Bandbreedte van de grondprijzen (hoogte)
    c. Verschil nieuwe en bestaande rechten

Handleiding Grondprijsbepaling
De handleiding is een werkinstructie waarin op detailniveau rekenwijze worden toegelicht. Deze wordt niet door het bestuur vastgesteld maar dient voornamelijk om een consequente uitvoering / berekeningswijze te waarborgen.

Gevraagde beslissing van het MT:

- In te stemmen om de Grondprijzenbrief 2016 in twee delen te verdelen waarbij:
    - deel 1 het grondprijsbeleid beschrijft. Dit betreft voornamelijk de methodiek of methodieken en wanneer een wijziging van deze methodiek aan de orde is wordt deze aan het bestuur voorgelegd.
    - deel 2 de grondprijzen beschrijft. Dit deel geeft inzicht in de recente ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, voor zover relevant voor de grondprijsontwikkeling, en de ontwikkeling van de grondprijzen. Dit deel is ter kennisname voor het bestuur. Het is de uitvoering en gevolg van deel 1 en jaarlijks wordt het bestuur over de ontwikkelingen geïnformeerd.
- In te stemmen om de handleiding Grondprijsbepaling, net als afgelopen jaar, door het MT Grond en Ontwikkeling te laten vaststellen. De handleiding geeft "rekenregels" op detailniveau om een consequente uitvoering van het beleid te waarborgen.