00044

[redacted]

From: [redacted]
Sent: Wed 6/29/2016 4:50:42 PM
Subject: agendapunten voor Grondprijsbeleid/Grondprijzenbrief overleg
Received: Wed 6/29/2016 4:50:43 PM

Morgenmiddag 15u treffen we elkaar weer. Ik wil graag het volgende bespreken:

1. Stand van zaken wat betreft buurstraatquote, terugblik op dinsdag
2. Grondprijsbeleid bestaande erfpachtrechten
   a. Eerste concept is hier (GPB bestaande erfpacht.docx http://docwerker/livelink/livelink.exe/open/17384196) te vinden, dat kunnen jullie (neem ik aan) niet meer doornemen voor morgen, wel is de vraag de aankomende dagen jullie opmerkingen en wijzigingen in de tekst te plaatsen.
   b. Er wordt nu kort in gegaan op de herbouwwaarde. Gaan we deze nog specifieker per woningtype en woninggrootte (in een bijlage?) toelichten en de exacte hoogte geven, of laten we het bij de toelichting die nu in de tekst staat?
   c. Voor wonen is de minimale grondwaarde gesteld op 5% van de WOZ-waarde. Wat doen bij commercieel?

Discussiepunt 1 minimale prijs commercieel
We kunnen de minimale prijs afleiden van de minimale prijs bij nieuwe uitgiften.
Voordeel:
Is een consequente redeneerlijn
Nadeel:
De grondwaarde is hoger dan bij nieuwe uitgiften. Dis is misschien gek.

Alternatief is om 185 te hanteren. Gelijk aan de prijs ex BTW bij nieuwe uitgiften. De redenatie eronder is er dan niet of is niet consequent.

   d. Voor wonen is het prijspeil van de woningwaarde die wordt gebruikt voor de erfpachtwaarde minimaal twee jaar oud. Wat doen we bij commercieel?

Discussiepunt 2 prijspeil
Bij wonen is een prijspeil van toepassing van minimaal twee jaar terug. Soms vinden er bestemmingswijzigingen plaats waar zowel een bestemming wonen bij betrokken is als een bestemming commercieel. Er zijn een aantal mogelijkheden:

1. Ook bij commercieel een prijspeil gebruiken gelijk aan wonen.
2. Bij commercieel alleen het prijspeil van wonen gebruiken wanneer het gaat om een wijziging waarbij zowel de bestemming wonen als commercieel van toepassing is
3. Voor commercieel altijd een actueel prijspeil gebruiken.

	voordelen	nadelen
Method 1	Bij wijzigingen met wonen is het prijspeil voor alle functies gelijk	Bij commercieel moet er naar oude referenties worden gezocht De waardebepaling loopt twee jaar achter
Methode 2	Bij wijzigingen met wonen is het prijspeil voor alle functies gelijk Wanneer er geen wonen betrokken is in de wijziging kan er van de actuele markt worden uitgegaan	We kunnen op hetzelfde moment op dezelfde locaties twee erfpachtgrondwaarden hebben. Dat is verwarrend.
Methode 3	De waardebepaling is actueel. Dus bij een waardevermeerdering betaalt de erfpachter op basis van een actuele waarde en lopen we niet	Bij een bestemmingswijziging met zowel wonen als commercieel hanteren we twee prijspeil niveau's.

632807

	achter.	

Overigens wordt dit discussiepunt kleiner wanneer we uiteindelijk voor commercieel ook de WOZ-waarde gaan gebruiken.

3. Er is afgelopen week onduidelijkheid ontstaan in hoeverre prijs als selectiecriterium bij meervoudige selectieprocedures nu uitgangspunt is of niet. Wat is nu de lijn?

TKN beslispunten gemeenteraadsvoordracht 22 juni

Ad 7. Vast te stellen het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en daarmee in te stemmen met:
Ad 7.1. De uitgangspunten van het Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften:
a. De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald
Op grond van de "Europese regeling ter voorkoming van staatssteun" is de gemeente verplicht grond en vastgoed tegen marktconforme prijzen te verkopen. Uitgifte in erfpacht wordt in deze regeling gelijk gesteld aan verkoop. Bij verkoop onder de marktprijs kan er sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. De gemeente geeft de grond uit in eeuwigdurende erfpacht. De gemeente biedt bij de uitgifte de grond aan tegen de marktconforme prijs die op basis van de mogelijkheden en beperkingen van het uit te geven erfpachtrecht tot stand komt en geeft geen korting op die marktwaarde.
b. Het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is uitgangspunt om de marktconforme prijs te garanderen
Door marktpartijen in concurrentie te laten bieden op een ontwikkelpositie wordt gegarandeerd dat de prijs marktconform is. Bovendien geven tenders de gemeente actuele informatie over de marktprijzen van bouwrijpe kavels.
c. In de gevallen dat de erfpachtgrondprijs en daarmee de canon niet door een tender tot stand komen, worden deze bepaald op basis van de residuele methode met een minimum erfpachtgrondprijs. Voor bestemmingen waarvoor geen residuele berekening kan worden gemaakt, is een vaste erfpachtgrondprijs van toepassing
De residuele grondprijsmethode is een manier om de marktconforme grondprijs te bepalen. Deze methode is, zoals ook blijkt uit het advies van de Grondwaardecommissie, alom geaccepteerd als de methode om de grondwaarde te berekenen. Het is een simulering van de biedprijsberekening van marktpartijen.
De toepassing van een minimum grondprijs is toegelicht onder Ad 7.2.a. Het hanteren van een vaste grondprijs wordt toegelicht onder Ad 7.2.b.

TKN enkele citaten uit het Het selectiebeleid 2009

Het organiseren van een
openbare meervoudige selectie is een goede manier om marktpartijen bij een gebiedsontwikkeling te betrekken en om te komen tot een hoge opbrengst c.q. hoge kwaliteit of een combinatie van deze twee. Echter, voor het binnenhalen van kwetsbare functies en klanten is een openbare meervoudige selectie niet altijd de meest aangewezen selectiemethode. Daan/oor blijft het soms nodig om enkelvoudig te selecteren.
....
Amsterdam kiest in principe voor openbare meervoudige
selecties. Met "het in de markt zetten van bouwenveloppen" wordt de concurrentie bevorderd, zodat hogere grondprijzen en/of een hogere kwaliteit kunnen worden gegenereerd. De gemeente moet er zorg voor dragen dat het geen ondernemingen bevoordeelt ten opzichte van andere ondernemingen. Dit zou zich kunnen voordoen in geval er grondprijzen worden gehanteerd die niet marktconform zijn. Door het organiseren van een openbare biedprocedure wordt in leder geval voorkomen dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun en is men verzekerd van een marktconforme grondprijs.
.....
Amsterdam hecht er des te meer aan dat nieuwe gronduitgiftes d.m.v. een competitie plaatsvinden. Op deze manier worden marktpartijen geprikkeld om te komen met goede voorstellen waarbij de prijs en de kwaliteit van het plan bepalen wie een ontwikkelingslocatie krijgt toegewezen.

Tot morgen!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e