Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan	E. van der Burg
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan	P. van Rossum
Datum	6 oktober 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Grondprijzenbrief 2015 - Gesprek met adviesgroep Grondprijsbeleid

Agenda

0. Opening
1. Toelichting Adviesgroep op advies
2. De aanbevelingen
3. Conclusies en verdere proces

Toelichting

1. Het advies van de Adviesgroep Grondprijsbeleid 2015

Sinds de Grondprijzenbrief 2012 is het gebruikelijk om tijdens de voorbereiding van het Grondprijsbeleid een externe adviesgroep te raadplegen over de te hanteren de concrete grondprijsniveaus. Dit jaar is het voor de vierde keer dat de adviesgroep een advies afgeeft dat wordt betrokken bij de bestuurlijke besluitvorming over de grondprijzenbrief. De adviesgroep bestaat net als voorgaande jaren uit:

- mevrouw A. van der Wielen (Hallie en Van Klooster Makelaardij – woningmarktdeskundige);
- de heer J. Kwak (Colliers - deskundige commerciële markten);
- de heer P. van der Pijl (Kontek – bouwkostendeskundige).

In de bijlage vindt u het rapport van de adviesgroep, en de Conceptversie van de Grondprijzenbrief 2015, plus de grondprijslijsten bestaande rechten woningbouw. In deze notitie staan in het kort de belangrijkste bevindingen van de commissie benoemd, met daarbij de reactie van het OGA daarop.

2. Bevindingen en aanbevelingen

De adviesgroep heeft een rapport geschreven met waarin het elf bevindingen en aanbevelingen met u deelt. Van deze bevindingen en aanbevelingen hebben er vijf direct betrekking op de tekst uit de Grondprijzenbrief 2015 of de tabel met de Grondwaarden woningbouw bestaande rechten, in de zin dat er aanbevelingen worden gedaan tot aanpassingen van de concepten. Deze zijn grijs gemarkeerd. De overige bevindingen en aanbevelingen zijn ofwel feitelijke constateringen, ofwel aanbevelingen voor volgende jaren, ofwel uitspraken die gemaakte keuzes ondersteunen. Hieronder staan de 11

aanbevelingen benoemd. Onder de tabel staat voor de gemarkeerde aanbevelingen ten behoeve van het gesprek met de commissie de reactie van OGA nader toegelicht.

1	De Adviesgroep is van mening, dat in studies veel gefocust wordt op economische groei als motor voor de vastgoed sector. De niet economische factoren zijn onderbelicht. Dit geldt met name voor woningbouw.	Wij zullen hier in de volgende Grondprijzenbrief meer aandacht aan besteden.
2	De adviesgroep is van mening dat het voordeel van het vervallen van de integratie heffing niet moet leiden tot hogere grondprijzen en adviseert om naast de BTW- belaste levering in voorkomende gevallen ook levering met overdrachtsbelasting mogelijk te maken.	Het is onduidelijk waarom de adviesgroep adviseert de grondprijzen incl BTW en de grondprijzen incl. overdrachtsbelasting te laten verschillen. Dit is, zoals de commissie zelf ook constateert, in tegenspraak met de residuele grondprijsmethode en bovendien inconsequent. De residuele methode en een consequent grondprijsbeleid zijn uitgangspunten bij de opdracht van de gemeenteraad voor het opstellen van het grondprijsbeleid. En bovendien vervalt voor de gemeente de mogelijkheid om BTW te verrekenen omdat er niet BTW belast wordt geleverd en zijn daardoor de kosten ook nog eens hoger. De adviezen om ook beleid op te stellen voor niet BTW belaste leveren neemt de gemeente over maar daarbij blijft uitgangspunt een residueel en consequent grondprijsbeleid.
3	De Adviesgroep stelt voor om de tabellen voor kantoren zodanig her in te richten dat zowel hogere kosten als hogere baten verwerkt worden.	
4	De Adviesgroep ondersteunt de keuze van het OGA om de marktwaarden voor woningbouw in Amsterdam na jaren van bevriezing weer onverkort door te voeren bij vaststellen van de betreffende grondprijzen.	
5	De Adviesgroep raadt aan om de marktwaarden van de Grachtengordel, de Oostelijke Eilanden, Westindische	Is gebeurd

	Buurt, Geuzenveld en Slotervaart nog nader te beoordelen.	
6	De Adviesgroep raadt aan te onderzoeken of de prijstabellen zo laat mogelijk in het jaar definitief vastgesteld kunnen worden (a) en ondersteunt van harte tussentijdse actualisaties (b).	(a) wordt niet overgenomen; (b) is de praktijk
7	De Adviesgroep stelt voor om in de toekomst meer gedifferentieerde tabellen voor stichtingskosten te ontwikkelen.	Staat genoteerd als onderzoeksvraag voor het Grondprijsbeleid 2016
8	De Adviesgroep raadt aan bij woningbouw de hoogte van de parkeernorm steeds kritisch te blijven bekijken en deze vaker los te laten.	Valt buiten de scope van het grondprijsbeleid
9	De adviesgroep onderschrijft het beleid om de grondprijzen voor kantoren, bedrijfsruimten en winkels niet te wijzigen.	
10	De adviesgroep kan instemmen met de voorgestelde geringe verhoging (circa 3%) van de grondprijzen voor hotels.	
11	De Adviesgroep stelt voor om bij maatwerk bepaling van de grondwaarde voor parkeergarages rekening te houden met mogelijke optimalisering van het gebruik.	Als de mogelijkheid voor het optimaliseren evident is dan wordt daarbij het geven van een grondprijsadvies voor parkeerplaatsen rekening mee gehouden. Ook al in vroege ontwikkelfase brengt het OGA haar kennis hierover in.

Ad 2
In de Grondprijzenbrief 2015 zal ook beleid worden opgenomen voor grondprijzen die niet BTW belast zijn. Naar mening van het OGA moet daarbij uitgangspunt zijn dat de grondprijs incl. BTW gelijk is aan de grondprijs inclusief overdrachtsbelasting. Dit is conform de residuele grondprijsmethode.
Het is onduidelijk waarom de adviesgroep adviseert de grondprijzen incl BTW en de grondprijzen incl. overdrachtsbelasting te laten verschillen. Dit is, zoals de commissie zelf ook constateert, in tegenspraak met de residuele grondprijsmethode en bovendien inconsequent. De residuele methode en een consequent grondprijsbeleid zijn uitgangspunten bij de opdracht van de gemeenteraad voor het opstellen van het grondprijsbeleid.
Bovendien vervalt bij een niet BTW belaste levering voor de gemeente de mogelijkheid om BTW te verrekenen over de grondproductiekosten. Daardoor zijn de kosten hoger. De adviezen om ook beleid op te stellen voor niet BTW belaste leveren neemt de gemeente over maar daarbij blijft uitgangspunt een residueel en consequent grondprijsbeleid.

Ad 3: (10)(10)(2e)

Ad 5: (10)(2e)

Ad 6: Dit jaar stelt OGA voor om aan de gemeenteraad voor te leggen om de marktgegevens tot en met het tweede kwartaal 2014 te gebruiken als ijkpunt voor de marktanalyses ten behoeve van de grondprijstabellen woningbouw. Gebruik van de gegevens van het derde kwartaal zorgt ervoor dat er niet voldoende tijd is om de Grondprijzenbrief inclusief de grondprijstabellen het complete adviestraject en daarna het complete bestuurlijke traject te doorlopen voor het begin van het nieuwe jaar.
De grondprijstabellen met deze cijfers worden overigens alleen gebruikt ten behoeve van bestaande erfpachtrechten woningbouw. Deze tabellen worden na een half jaar weer geanalyseerd, waarna wordt bezien of er reden is voor aanpassing.
De second opinion van de adviesgroep toont aan dat de actualiteitswaarde van de tabellen over de gehele linie in orde is (zie aanbeveling 5). Daar waar zij denken dat de ontwikkeling alweer verder is, hebben zij dit aangegeven, en heeft OGA de prijzen aangepast.
Voor nieuwe uitgiften wordt bij de start van onderhandelingen over de grondprijs, of voordat een tender wordt uitgeschreven, sowieso op het moment zelf naar de meest recente marktgegevens gekeken om de juiste richtprijs te analyseren.

Ad 11. (10)(2e)
Als de mogelijkheid voor het optimaliseren evident is dan wordt daarbij het geven van een grondprijsadvies voor parkeerplaatsen rekening mee gehouden. Ook al in vroege ontwikkelfase brengt het OGA haar kennis hierover in.

3. Het verdere bestuurlijke proces

In het gesprek met u wordt afgestemd welke van de aanbevelingen wij overnemen in de Grondprijzenbrief 2015, en welke niet. Op basis daarvan worden zowel brief als advies voor een laatste maal aangepast.

Het is goed om u te melden dat dit gesprek met de Adviesgroep vooruitloopt op de laatste besluitvorming in het DT van het Ontwikkelingsbedrijf. De afgelopen weken is de concept Grondprijzenbrief 2015 niet alleen voorgelegd aan de Adviesgroep Grondprijsbeleid, maar ook aan alle betrokken afdelingen binnen het OGA, en een aantal externe belanghebbenden. De reacties (inclusief afspraken die tijdens het gesprek met de adviesgroep worden gemaakt) zijn afgelopen week verwerkt in de definitieve Grondprijzenbrief en de bestuurlijke stukken, waarover het DT van OGA op dinsdag 14 oktober besluit. Vervolgens wordt de brief (en de bijbehorende bestuurlijke stukken) in de eerstvolgende weekendmap aan u voorgelegd, voor de finale beslissing over het bestuurlijk pakket.

Dit betekent dat het traject er vanaf het gesprek met de adviesgroep als volgt uitziet:

10 oktober: Gesprek Adviesgroep Grondprijsbeleid;

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

14 oktober:	Definitief vaststellen ambtelijke versie Grondprijzenbrief 2015 in DT OGA;
21 oktober:	Definitief vaststellen bestuurlijke versie Grondprijzenbrief 2015 plus bestuurlijk pakket door Wethouder, via Weekendmap (er is die week geen Staf);
11 november:	College van B&W;
10 december:	Commissie RO;
17 december:	Gemeenteraad.