Gemeente Amsterdam

Het grondprijsbeleid en de bepaling van de canon
kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	14 april 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Akkoord te gaan met het concept Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht, waarmee onder andere wordt besloten:
   a. erfpachtgrondprijzen en canon worden marktconform bepaald;
   b. het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is een belangrijk instrument om de marktconforme prijs te garanderen;
   c. op het moment dat de erfpachtgrondprijs en canon niet door een tender tot stand komen worden deze bepaald op basis van de residuele methode;
   d. er is een minimale prijs van toepassing: voor de bestemming wonen is de minimale erfpachtgrondprijs € 210 per m² gebruiksoppervlak, voor parkeerplaatsen is de minimale erfpachtgrondprijs € 1.825 per parkeerplaats en voor alle andere bestemmingen € 185 per m² bruto vloeroppervlak;
   e. voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd en de vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs;
   f. de canon wordt bepaald met de formule zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie waarbij de inflatieverwachting op 2% wordt vastgesteld en de risico-opslag op 1,75%.

2. Kennis te nemen van de planning voor het uitwerken van toezeggingen aan de raadscommissie RO bij de besluitvorming over het Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht.

Toelichting
In de notitie "Het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht" worden bovenstaande punten uitgebreid toegelicht. Hieronder volgt een korte toelichting per beslispunt.

Ad 1a. erfpachtgrondprijzen en canon 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. Erfpacht wordt in deze regeling gelijk gesteld aan verkoop. Het verkopen onder de marktprijs zal alleen in het voordeel zijn van de eerste koper en kan daardoor gelijk zijn aan staatssteun.

Ad 1b. het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is een belangrijk instrument om de marktconforme prijs te garanderen
Door marktpartijen in concurrentie te laten bieden op een ontwikkelpositie garandeert dat de prijs marktconform is. Bovendien geven tenders de gemeente actuele informatie over de marktprijzen. Het bepalen van de erfpachtgrondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht is lastig omdat er geen referenties in de markt zijn van vastgoedtransacties met eeuwigdurende erfpacht. Tenders kunnen daarom belangrijke informatie geven over hoe de markt aan kijkt tegen de eeuwigdurende erfpacht.

Ad 1c. op het moment dat de erfpachtgrondprijs en canon niet door een tender tot stand komen worden deze bepaald op basis van de residuele methode
De residuele grondprijsmethode is een manier om de marktconforme grondprijs in te schatten. Deze methode is alom geaccepteerd als de methode om de grondwaarde in te schatten. Het is een simulatie van de biedprijsberekening van marktpartijen.
Voor het berekenen van de residuele grondwaarde wordt gebruik gemaakt van marktreferenties van transacties (transactieprijzen, huurwaarden, bruto aanvangsrendementen etc.). In Amsterdam geven deze transacties over het algemeen informatie over de vastgoedwaarde gebaseerd op voortdurende erfpacht. Er zijn nog geen transacties met eeuwigdurende erfpacht. Dit betekent dat Grond & Ontwikkeling zelf een inschatting moet maken van het verschil tussen eeuwigdurende erfpacht en voortdurende erfpacht. Het wegvallen van de herzieningen bij einde tijdvak heeft een waarde en deze is ingeschat op 5% bij commercieel vastgoed en 17% bij woonvastgoed. Het verschil ontstaat omdat bij woonvastgoed een lager rendement gebruikelijk is dan bij commercieel vastgoed. Het verschil tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht is sterk afhankelijk van aannames ten aanzien van de rendementseisen en daarom is Rebel gevraagd hier een second opinion op te geven.

Ad 1d. er is een minimale erfpachtgrondprijs van toepassing: voor de bestemming wonen is de minimale erfpachtgrondprijs € 210 per m² gebruiksoppervlak, voor parkeerplaatsen is de minimale erfpachtgrondprijs € 1.825 per parkeerplaats en voor alle andere bestemmingen € 185 per m² bruto vloeroppervlak
Er worden minimale erfpachtgrondprijzen toegepast omdat de residuele rekenmethodiek theoretisch negatief kan uitkomen. Een negatieve grondprijs is in feite een bijdrage van de gemeente aan de realisatie van de opstallen. De kosten om de opstallen te realiseren overstijgen dan immers de waarde van het vastgoed na realisering. Grond is alleen niet gratis. Bovendien maakt de gemeente of heeft de gemeente kosten gemaakt voor het aankopen van de grond en het bouw- en woonrijp maken ervan. Het is een beleidskeuze om alle bestemmingen een bijdrage te laten leveren aan de gemaakte kosten.

In het grondprijsbeleid voor voortdurende erfpacht zijn ook minimale en vaste (erfpacht)grondprijzen van toepassing. De hoogte van deze vaste en minimale grondprijzen zijn als uitgangspunt genomen voor de vaste en minimale grondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht. De verhoging van deze prijzen is gebaseerd op de meerwaarde die ontstaat door het vervallen van de tijdvakken bij eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van voortdurende erfpacht. De verhoging is gebaseerd op gebruikelijke vastgoedrendementen zoals in het desbetreffende vastgoedsegment gebruikelijk en ruim afgerond.

Ad 1e. voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd en de vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs
Niet voor alle bestemmingen is het mogelijk een residuele berekening te maken. Niet alle bestemmingen kennen namelijk een (objectief te bepalen) marktwaarde, bijvoorbeeld schoolgebouwen. Het

vastgoed van deze bestemmingen wordt niet verhandeld of kent geen exploitatie inkomsten uit marktactiviteiten. Voor dergelijke bestemmingen hanteert de gemeente vaste erfpachtgrondprijzen. Het argument om vaste grondprijzen en geen grondprijs van nihil te hanteren is in feite gelijk aan de argumentatie bij minimale grondprijzen; iedere bestemming draagt bij aan de kosten van het bouw- en woonrijp maken.

Ad f. de canon wordt bepaald met de formule zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie waarbij de inflatieverwachting op 2% wordt vastgesteld en de risico-opslag op 1,75%
In het BT van 10 maart 2016 is een notitie besproken over de bepaling van de canon en de afkoopsom en is de risico-opslag verder onderbouwd. Deze notitie zal worden verwerkt in de raadsvoordracht zoals die wordt opgesteld voor de besluitvorming over de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften (juni). Op deze wijze worden enerzijds de parameters van het canonpercentage onderbouwd en anderzijds ingegaan op de vragen zoals die door de raadsleden bij de behandeling van de raadsvoordracht in februari op het punt van de canon zijn gesteld.
Het BT heeft op 10 maart besloten ten aanzien van de canon uit te gaan van de door de Grondwaardcommissie geadviseerde formule. Ten aanzien van de parameters is door het BT besloten om uit te gaan van:

- Doelinflatie van de ECB
- 10 jaars rente op staatsleningen
- Een risicopercentage dat zal worden bepaald binnen de door de GWC geadviseerde bandbreedte van 1,5% tot 2%.

Een belangrijke algemene conclusie is daarbij dat het rente-risico van de gemeente bij nieuwe grond-uitgiften niet moet worden onderschat. Zoals gezegd is de risico-opslag in het canonpercentage moeilijk objectief te bepalen. Er zijn geen marktgegevens voorhanden waarop deze gebaseerd kan worden. Een relevante marktindicator is de hypotheekrente, hoewel een hypotheek niet helemaal vergelijkbaar is. In het Bestuurlijk Team van 4 januari 2016 is vooralsnog gekozen om voor de risico-opslag op het midden van de door de Grondwaardecommissie geadviseerde bandbreedte van 1,5% tot 2% te houden; 1,75%. Er zijn geen nadere inzichten ten aanzien van het risicopercentage. Om die reden wordt voorgesteld, en zo is het ook in het voorliggende grondprijsbeleid opgenomen, uit te blijven gaan van 1,75% en de eerder genoemde BT notitie van 10 maart te gebruiken om richting de gemeenteraad en stakeholders uit te leggen dat het canonpercentage en de daarin opgenomen parameters zoals het risicopercentage tot een zorgvuldig bepaald en marktconform canonpercentage leidt.

Ad 2. Kennis te nemen van de planning voor het uitwerken van toezeggingen aan de raadscommissie RO bij de besluitvorming over het Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht
Bij de bespreking in de raadscommissie RO van de bestuurlijke reactie op het advies van de Grondwaardecommissie (28 oktober 2015) en de Uitwerking van het eeuwigdurende stelsel (3 februari 2016) is een aantal toezeggingen aan de raadscommissie gedaan. De commissie is vervolgens d.m.v. de termijnagenda gemeld dat deze toezeggingen worden meegenomen in het kader van de besluitvorming over het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Het betreft de volgende toezeggingen:

a. Een goede en realistische onderbouwing van het risicopercentage;
b. Bij het grondprijsbeleid zal verder in worden gegaan op het canonpercentage, waaronder begrepen wordt: risicopercentage, specificatie van de kosten en kwantificering van de risico's;
c. Er wordt gekeken naar de vaste canonmethode in Den Haag.

d. Er zal meer informatie worden aangeleverd over het eventueel hanteren van 20-jarige staatsobligaties in plaats van 10-jarige.
e. De mogelijkheden worden bekeken van verplichte afkoop om onderscheid te maken tussen verschillende categorieën waarbij de financierbaarheid voor goedkope woningen een belangrijk punt is;
f. Het college zal de vraag uit de commissie over de principes van marktconformiteit en kostendekkendheid meenemen in besluit tot vrijgave van de nieuwe Algemene Bepalingen, daarbij meewegende dat bij het nog vast te stellen grondprijsbeleid marktconformiteit en kostendekkendheid aan de orde zullen zijn.

In bijgaande notitie "Het grondprijsbeleid 2016" komt een aantal van de genoemde onderwerpen aan de orde, in lijn met de inhoud van de notitie Bepaling van de canon en afkoopsom voor het BT van 10 maart.
In het BT van 10 mei a.s. zal de voordracht voor de raad van 22 juni m.b.t. de vaststelling van de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid en van het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften ter goedkeuring worden voorgelegd. In deze voordracht zal expliciet toegelicht worden op welke wijze alle bovengenoemde toezeggingen zijn uitgewerkt in het kader van het grondprijsbeleid.