00089

Gemeente
Amsterdam

Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiftes

668445

4/17/2025

Raadsbesluit 22 juni

- Vaststelling Algemene Bepalingen
- Vaststelling Uitgiftebeleid
- Vaststelling Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiftes
  - Grondprijsbeleid wonen en commercieel
  - Canonpercentage
  - afkoopinstructie

Planning

- 5 april: vaststelling grondprijsbeleid in MT G&O
- 21 april: bespreking grondprijsbeleid in Bestuurlijk Team VES
- 10 mei: vaststelling grondprijsbeleid in BT VES
- 24 mei: college B&W
- 15 juni: raadscommissie RO
- 22 juni: gemeenteraad

Waarde van grond afhankelijk van:

- Bestemming
- Locatie
- Moment in de tijd
- Beperkingen
- Fiscaliteit

Grondprijsmethodieken

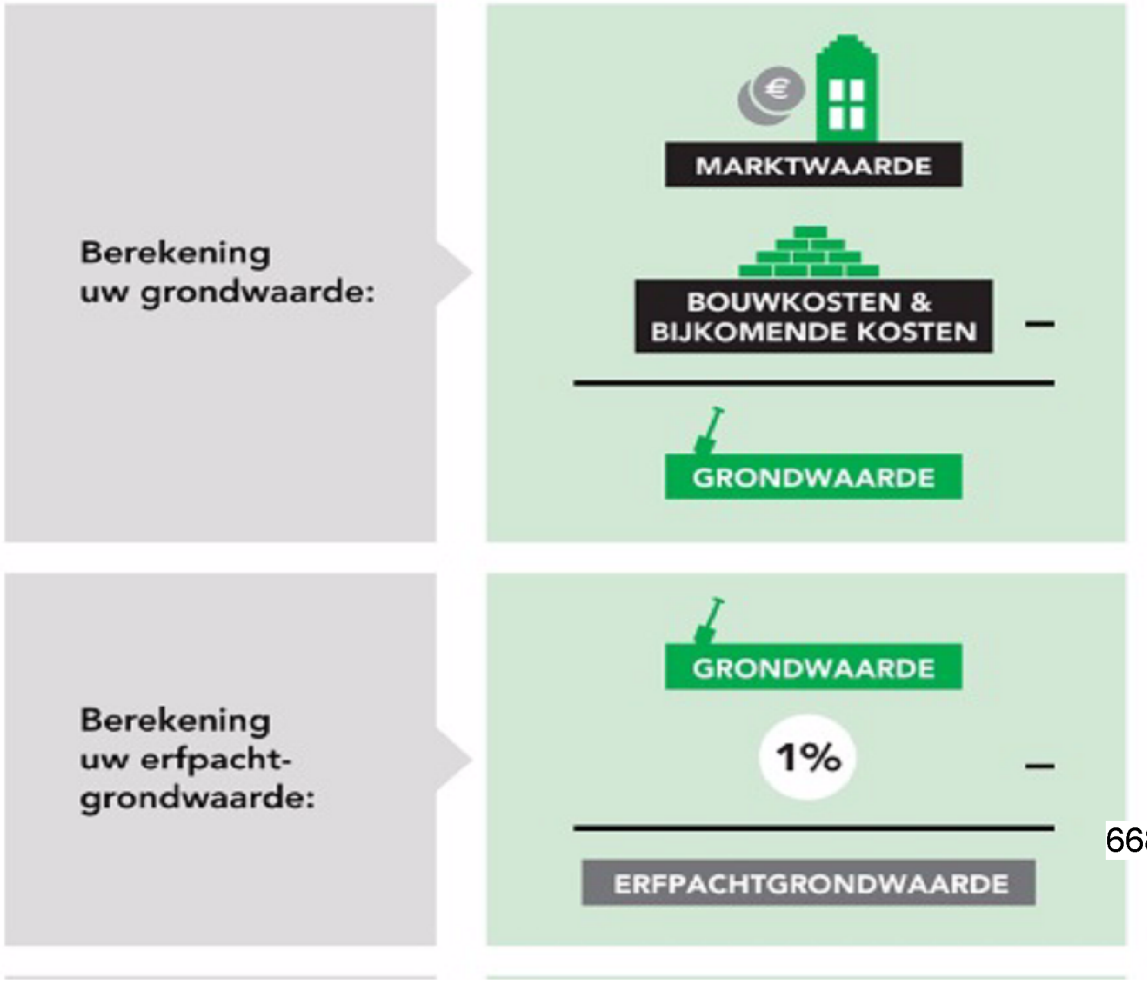
- Residueel
- Vaste en minimale prijzen
  - Grond is niet gratis
  - Via grond geen bijdrage aan vastgoedrealisatie
  - Grondproductie kost geld
- Corporatiewoningen en Haven vallen buiten de Grondprijsbeleid voor eeuwigdurend

00089

Principe

– Nieuwe uitgiften, geen WOZ of straatquote

– 1% afslag, discussie met belastingdienst (fiscaliteit BTW regime)



668445

Stappen bij grondprijsbepaling

- Per locatie en per bestemming de onbezwaarde waarde
  - Of, bezwaarde waarde (voortdurende erfpacht)
- Beperkingen zoals markthuur? Dan afslag
  - mits referenties geen zelfde beperkingen kennen
  - op basis van onderzoek
- Marktwaarde verminderen met nieuwbouw-stichtingskosten
- Koopwoningen, 1% naar beneden wegens erfpacht
  - Mits de gebruikte referenties op eigen grond staan
  - Referenties op voortdurend erfpacht, dan opslag
  - *uitkomst belastingdienst?*

Opslag eeuwigdurend / voortdurend

- Meeste referenties zijn voortdurend
  - Verhogen van de marktwaarde met prijsverschil voortdurend/eeuwigdurend
- Bestaande systematiek is
  - Wonen: Funda en kadaster
  - Commercieel: huurprijzen en bruto aanvangsrendement
- Berekening op basis van rendementsrekenen
  - Wonen: ca 17% hogere grondwaarde
  - Commercieel: ca 5% hogere grondwaarde

Overige beleidswijzigingen

- Geen FSI regeling meer (stimuleren intensief bouwen)
- Geen vaste grondprijzen voor commercieel binnen woonmilieu
- Geen sterren-indeling voor hotels

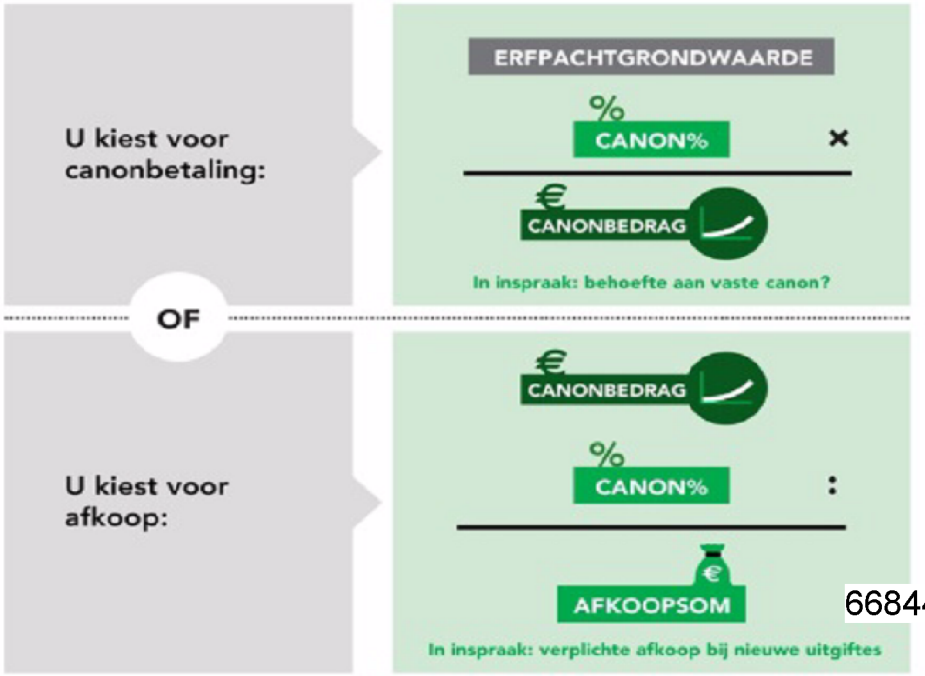
00089

Canon en afkoop

- Canonpercentageformule opgenomen in grondprijsbeleid

$$\text{indexcanon \%} = \frac{d-i}{1+d}$$

- In principe een keer per jaar



668445

00089

Stichtingskosten

- Referentiemodellen voor veel voorkomende bouwvormen
  - Rijwoningen
  - Twee- onder één kap woningen
  - Galerijwoningen
  - Portiekwoningen
  - Corridorwoningen
  - Torens
    - en combinatievormen.

668445

00089

Mandaat directeur G&O

- Residueel rekenen met afwijkende stichtingskosten of opbrengsten, zonder dat dit publiekrechtelijk wordt geëist.
- Akkoord met een niet-residueel berekend onderhandelingsresultaat

668445

Vaste en minimale grondprijs

- Vaste prijs
  - Nuts voorzieningen
- Minimale grondprijs
  - Voor de hele stad gelijk
  - Beleid 2016 voortdurend is € 171 per m²
  - Beleid 2016 eeuwigdurend?
    - Opslag 17% of 5% (wonen en commercieel)
    - Geen opslag wegens eeuwigdurend

Lopende onderhandelingen

- Overeenkomst / pré contractuele fase voor juni 2016, wijziging naar eeuwigdurend alleen mogelijk wanneer:
  - Overeenkomst is niet nav een tender aangegaan
  - Economische levering heeft nog niet plaatsgevonden
  - De waarborgsom is nog niet betaald
  - Geen vertraging van het project
  - Aanbod van de gemeente voor eeuwigdurend wordt geaccepteerd

Raadsbesluiten Grondprijsbeleid

- 22 juni: Grondprijsbeleid nieuwe uitgiften
- 14 september: Grondprijsbeleid wijzigingen voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven rechten
- December: Grondprijzenbrief 2017
- Maart 2017: Berekeningssystematiek overstapregeling

00089

Vragen?



668445

00089

GWC-methode versus huidige methode

GWC-methode

Grondwaarde eigen grond =
WOZwaarde - opstalwaarde
waarbij opstalwaarde=
herbouwkosten x verouderingsfacor

Canon=
grondwaarde x canon%

Eeuwigdurende afkoopsom =
ncw canon$^{\infty}$

Huidige methode

Grondprijs =
VONprijs - nieuwbouwkosten

Grondprijs = afkoopsom tijdvak 50 jaar

Canon=
afkoopsom x canon%

668445