Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan	DT
Van	5.1.2e . 5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	14 oktober 2014
Kenmerk	2014-11231
Onderwerp	Bestuurlijke wens om de grondwaardecommissie ook de grondprijzen eeuwigdurende erfpacht bij uitgifte te laten bepalen

---

Inleiding
In het bestuurlijk team van 7 oktober is de wens uitgesproken om de grondwaardecommissie, die de opdracht krijgt de grondwaarde te bepalen voor eeuwigdurende erfpacht, niet alleen voor bestaande erfpachtrechten de grondwaarde te laten bepalen maar ook voor nieuwe grond uitgiftes. In feite wordt de grondwaardecommissie gevraagd een Grondprijzenbrief, het beleidskader voor de grondprijzen, op te stellen.
Voor het overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht is het van belang dat de grondprijzen voor, met name, woningen volslagen helder zijn zodat er zo min mogelijk discussies over ontstaan met erfpachters. Het helpt daarbij dat de grondprijzen zijn bepaald door een onafhankelijke commissie.

Grondprijzenbrief
De grondprijzenbrief is het beleidskader waarbinnen de grondprijzen worden bepaald. In de brief worden de methodiek toegelicht, actuele ontwikkelingen op de vastgoedmarkt beschreven en de (bandbreedtes) van grondprijzen. Voor woningbouw bestaande erfpachtrechten worden per buurt prijzen gegeven.
De gemeente is niet geheel vrij in het bepalen van grondprijzen. Europese staatssteunregels bepalen dat er een vermoeden van staatssteun is wanneer de overeengekomen grondprijs onder de marktwaarde ligt. Afwijken van grondprijzen is dan ook niet zo maar mogelijk. De directeur OGA heeft daar wel het mandaat toe. Er zijn daarbij twee wijze van aangepaste grondprijzen mogelijk; een maatwerkadvies en afwijking. Bij een maatwerkadvies is de grondprijs aangepast en valt deze buiten bandbreedte in de grondprijzenbrief maar is wel te verklaren op basis van de residuele grondprijssystematiek. Bij een afwijking is de overeengekomen grondprijs lager dan residueel te verklaren en moet de transactie formeel worden aangemeld bij de Europese commissie zodat bepaald kan worden of het geoorloofde dan wel ongeoorloofde staatssteun betreft.

Consequenties van Grondprijzenbrief door externe commissie
Wanneer de commissie grondwaardebepaling de Grondprijzenbrief heeft opgesteld met de concrete prijzen dan kan dat, in het kader van “Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

openbare instanties (97/C 209/03)" gezien worden als taxateurs van naam en faam die de grondprijs hebben bepaald. De gemeente, noch de directeur OGA, kan daar niet van afwijken zonder dat er direct een vermoeden van staatssteun ontstaat en de transactie moet worden aangemeld.
Alleen door de andere mogelijke procedure te volgen, die in de Mededeling van de EC wordt genoemd, kan het vermoeden van staatssteun worden voorkomen. Dat betekent dat alleen op basis van een onvoorwaardelijke biedprocedure (tender op prijs) afgeweken kan worden van de grondprijzen van de commissie.

Uiteindelijk wordt de beleidsvrijheid van de gemeente aanmerkelijk ingeperkt wanneer een externe commissie de grondprijs bepaald.