Gemeente Amsterdam

Aan MT G&O
Van [redacted] en [redacted]
Datum 9 februari 2016
Kenmerk 2016-1081

De gemeente Amsterdam is eigenaar van diverse vastgoedobjecten die voor verkoop in aanmerking komen. De RVE Vastgoed zal de verkoop van de desbetreffende objecten op zich nemen. De vastgoedobjecten worden tegen de marktwaarde verkocht aan de partij die het hoogste bod uitbrengt. De marktwaarde is opgebouwd uit (1) de grondwaarde en (2) de opstalwaarde. De grondwaarde wordt bepaald door de RVE G&O en is niet onderhandelbaar. De marktpartij biedt dus feitelijk op de opstalwaarde. De grondwaarde en de opstalwaarde zijn zodoende communicerende vaten, immers een verhoging van de grondwaarde resulteert in een verlaging van de opstalwaarde en vice versa.

Aangezien de grondwaarde afhankelijk is van de functie adviseren wij over het algemeen de grondwaarde per m². De RVE Vastgoed heeft aangegeven dat dit moeilijk uitlegbaar is aan de markt (dan wel moeilijk werkbaar is), omdat het toekomstig gebruik vaak nog niet duidelijk is. RVE Vastgoed heeft aangegeven behoefte te hebben aan een lumpsum grondwaarde (één totale grondwaarde voor het erfpachtrechtobject). Dit zou het verkoopproces vergemakkelijken omdat vooraf één vast grondprijs/canon gecommuniceerd kan worden naar alle geïnteresseerden.

In overleg met de RVE Vastgoed is daarom de volgende methode afgesproken:

- RVE Vastgoed geeft op basis van haar kennis van het object en de locatie aan wat de meest voor de hand liggende toekomstige bestemmingen zijn.
- Erfpachtbestemming moet wel passen binnen publiekrechtelijke bestemming.
- RVE Vastgoed geeft ook aan wat de ruimtelijke kenmerken van het object zijn (m² bvo's).
- RVE G&O adviseert en onderbouwt de grondwaarde per bestemming per m².
- RVE G&O bepaalt op basis van de bestemming met de hoogste grondwaarde per m² de lumpsum grondwaarde van het object en past conform beleid 15% reductie toe.
- De canonpercentages worden gedurende de tender voor een periode van maximaal 1 jaar vastgesteld, mits minimaal de vastgestelde bodempercentages gehanteerd worden.

Deze nieuwe methode is ook besproken met de afdeling Erfpacht & Uitgifte. E&U gaat akkoord en zal haar formats in overleg met Juridische Zaken aanpassen.