A. Wel of geen prijsaanpassing bij volume en bestemmingswijzigingen commercieel vastgoed (bouwsteen 6&7)

Wethouder van der Burg gaf aan dat de vorm die het dichts bij koop zou liggen er één is waarbij bij volume en bestemmingswijzigingen bij commercieel vastgoed geen prijsaanpassing zou volgen. De vraag die hij daarbij ook opriep was wat hiervan de effecten voor de gemeente zouden zijn. De meerwaarde van de huidige erfpachtregeling waarin wel prijsaanpassing plaats vindt wordt door wethouder Ivens als waardevol ervaren. Zowel als manier om ontwikkelingen in gebieden mogelijk te maken (zoals bijvoorbeeld transformaties) maar ook om speculatie door eigenaren te begrenzen.

Volume en bestemmingswijzingen zijn de laatste jaren in de stad steeds actueler geworden. Werd in het verleden voornamelijk gebouwd op grote uitleglocaties. Nu vind een groot deel van de productie in de bestaande stad plaats. Deze veranderende opgave leidt er ook toe dat het effect van de volume en bestemmingswijzigingen op de erfpachtinkomsten in de toekomst groter wordt. Deze veranderende opgave uit zich binnen de gemeente Amsterdam op twee niveaus:

- In TREXEN (transformatie-exploitaties)
- Bij (individuele) erfpachtcontracten

<u>TREXEN</u>

Bij uitleglocaties genereert de gemeente inkomsten door de uitgifte van bouwrijpe grond. Bij binnenstedelijke (her)ontwikkeling kan de gemeente inkomsten genereren doordat bijvoorbeeld de bestemming van bedrijfsruimte naar woningen gaat en hierdoor de grondwaarde stijgt. In gebieden die van bestemming veranderen (van laag- naar hoogwaardig) maakt erfpacht het mogelijk om het geld in het openbare gebied en in openbare voorzieningen te investeren. In Amsterdam gebeurt dit onder andere door middel van de TREXEN (transformatie exploitatie) die gevuld worden met de inkomsten uit bestemmingswijzingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Buiksloterham inkomsten: € 7,5 miljoen (b.v. [redacted])
- Overamstel inkomsten: € 8,5 miljoen in TREX

Andere voorbeelden zijn de Hamerstraat en Cruquiusweggebied. Hier zijn (nog) geen financiële gegevens van beschikbaar.

<u>Erfpachtcontracten</u>

Ook zonder TREX vinden er in de stad volume- en bestemmingswijzigingen plaats. In veel gevallen wordt ook dan meerwaarde, deels, ingezet voor het gebied. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Eenhoorngebied inkomsten: € 5,17 miljoen
- Gelderlandplein inkomsten: € 5 miljoen (waarvan € 2 miljoen voor openbare ruimte)
- RAI inkomsten: € 2,36 miljoen (meerwaarde ingezet in gebied)

Eenhoorngebied

Het Eenhoorngebied ligt tussen de Wibautstraat, Ringdijk, Nobelweg en Gooiseweg. Eerst waren er vooral kantoren en bedrijven gevestigd in dit gebied, maar sinds een paar jaar is dit langzaam aan het veranderen naar een woongebied. Voorbeelden van de ontwikkelingen in dit gebied zijn de CASA 400 en de woningen die aan de Ringdijk zijn gerealiseerd. De inkomsten van € 5,17 miljoen komen door de realisering van de woningen met daarin een klein commercieel programma.

Als volume en bestemmingswijzigingen niet meer leiden tot prijsaanpassingen betekent dit dat deze inkomsten niet meer binnen komen en dat de gemeente de uitgaven in de gebieden anders moet financieren of dat het ambitieniveau in de gebieden moet worden verlaagd.

In steden waar geen erfpacht bestaat worden gebiedsontwikkelingen mogelijk gemaakt middels exploitatieplannen waarin de bovenplanse kosten op de eigenaren kan worden verhaald. Dat kan in

principe ook in Amsterdam, ware het niet dat de in gang gezette ontwikkelingen veelal anticiperen op de mogelijkheden van het erfpachtstelsel. Bestemmingsplannen kunnen bijvoorbeeld ruim bestemd zijn om ontwikkeling en transformaties mogelijk te maken (bijvoorbeeld Amstel III) waardoor het verhalen van bovenplanse kosten niet meer mogelijk is.

Een laatste aspect bij de afweging zijn stedelijke ontwikkelingen in de toekomst. Als de gemeente bijvoorbeeld een bestaand deel van Amsterdam zou willen intensiveren en er is sprake van eeuwigdurend erfpacht dan zal er een stimulans ontstaan voor ontwikkelaars om de grond voordat het bestemmingsplan definitief is op te kopen vanuit speculatief oogpunt. De gemeente zal vervolgens met deze partijen tot overeenstemming moeten komen over de ontwikkelingen in het gebied en daartoe een exploitatieplan moeten opstellen om de bovenplanse kosten te kunnen dekken. Als de gebiedsontwikkeling lucratief is zullen de opbrengsten die de kosten overstijgen niet naar de gemeente maar naar de eigenaren vloeien.

Hieronder staat het verschil tussen een erfpacht systeem met en een systeem zonder volume- en bestemmingswijzigingen samengevat:

	Geen volume- en bestemmingswijziging	Wel volume- en bestemmingswijziging
Situatie	Nauw bestemd publiek rechtelijk, ruim erfpachtcontract.	Ruim bestemd publiek rechtelijk, nauw bestemd in erfpachtcontract.
Financieel effect	Erfpachter ontvangt de meerwaarde die ontstaat in de grond als er een volume- en bestemmingswijziging plaats vindt.	Gemeente ontvangt de meerwaarde die ontstaat in de grond als er een volume- en bestemmingswijziging plaats vindt.
Alternatieve inkomsten	Exploitatieplan. Mogelijk als bestemmingsplan gewijzigd wordt na het vaststellen van het beleid om geen volume- en bestemmingswijziging af te rekenen. Dit betreft een dekking op basis van de kosten van het plan.	Niet nodig in verband met inkomsten uit volume- en bestemmingswijziging. Dit betreft een dekking op basis van de grondwaardetoename van het plan.
Sturend instrument	Bestemmingsplan.	Erfpacht en bestemmingsplan.
Doorlooptijd	Afhankelijk van aanpassen bestemmingsplan.	Afhankelijk van aanpassen erfpachtcontract.

Gevraagd besluit:
Ook in het nieuwe erfpachtstelsel zal het uitgangspunt zijn dat volume en bestemmingswijzigingen van commercieel vastgoed leiden tot aanpassing van de prijs.