Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan	Directieteam
Van	5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	15 oktober 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Bestuurlijke wens om de grondwaardecommissie ook de grondprijzen eeuwigdurende erfpacht bij uitgifte te laten bepalen

---

Inleiding
In het bestuurlijk team van 7 oktober jl. is besloten dat de grondwaardecommissie, die de opdracht krijgt de grondwaarde te bepalen voor eeuwigdurende erfpacht, niet alleen voor bestaande erfpachtrechten in haar advies betrekt maar ook nieuwe gronduitgiftes. De strekking van het besluit is nog niet helemaal helder en ook zijn er verschillende vormen denkbaar. Is het beeld van het BT dat de grondwaardecommissie gevraagd wordt een Grondprijzenbrief, het beleidskader voor de grondprijzen, op te stellen. Of is het de bedoeling dat de grondwaardecommissie adviseert over de wijze waarop de gemeente het eeuwigdurend erfpachtstelsel onderdeel van het gemeentelijk grondprijsbeleid kan laten zijn.

Voor het overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is het van belang dat de grondprijzen voor, met name, woningen volslagen helder en objectief zijn vastgesteld, zodat er zo min mogelijk discussies over ontstaat met erfpachters. Het helpt daarbij dat de grondprijzen zijn bepaald door een onafhankelijke commissie. Een zelfde redenering gaat op voor grondprijzen voor nieuwe uitgiften. Ook hierbij is het van belang dat de uitkomsten helder en uitlegbaar zijn. Een canonverschil voor nagenoeg identieke woningen die 6 maanden na elkaar zijn uitgegeven leidt al tot onbegrip. Ook bij zelfbouw leidt het erfpachtbeleid tot onduidelijkheid.
Binnen het grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam hebben de grondprijzen voor uitgifte en nieuwbouw een relatie met elkaar. Ze worden een vergelijkbare, residuele, manier benaderd. Zoals hierboven aangegeven is voor zowel de bestaande als de nieuwe erfpachtrechten helderheid en uitlegbaarheid van belang.

Grondprijsbeleid
Het grondprijsbeleid dat de gemeente Amsterdam hanteert bestaat uit twee onderdelen, de grondprijzenbrief en de handleiding grondprijsbepaling.

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. De gemeente is niet geheel vrij in het bepalen van grondprijzen.

Europese staatssteunregels bepalen dat er een vermoeden van ongeoorloofde staatssteun is wanneer de overeengekomen grondprijs onder de marktwaarde ligt. De Europese Commissie heeft daarom in de Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (97/C 209/03)" (hierna: de Mededeling) vastgelegd dat er geen vermoeden van ongeoorloofde staatssteun is indien de grondprijs tot stand is gekomen in een openbare biedprocedure of is bepaald door een onafhankelijk taxateur. Er wordt in de grondprijzenbrief slechts voor een beperkt aantal bestemmingscategorieën specifieke grondprijzen benoemd. Dit betreft onder andere de grondprijzen voor sociale huurwoningen, de grondprijzen voor sociaal maatschappelijke voorzieningen en de grondprijzen woningbouw bestaande erfpachtrechten, die per buurt worden weergegeven. De grondprijzenbrief wordt door de gemeenteraad vastgesteld en is openbaar. Voordat de grondprijzenbrief wordt vastgesteld wordt deze stadsbreed afgestemd en getoetst door een externe commissie bestaande uit een expert op het gebied van wonen, een expert op het gebied van commercieel vastgoed en een bouwkosten expert.

Voor alle nieuwe uitgiften worden de projectspecifieke grondprijzen voor alle marktfuncties per geval nader bepaald binnen de bandbreedtes van de grondprijzenbrief. Deze grondprijsbepaling gebeurt nu door de afdeling Regie en Advies van het OGA. In de handleiding grondprijsbepaling zijn hiervoor nadere werkinstructies opgenomen. De handleiding grondprijsbepaling wordt door de directie van het OGA vastgesteld en is niet openbaar. De handleiding bevat naast de werkinstructies ook grondprijstabellen voor woningen, kantoren en bedrijven in de verschillende gebieden; deze vormen een uitwerking binnen de uitgangspunten van het grondprijsbeleid zoals vastgelegd in de grondprijzenbrief.

Mogelijke adviezen van de grondwaardecommissie

Er zijn vijf mogelijkheden om de grondwaardecommissie naast de waarderingsvragen voor de overgang van bestaande erfpachtrechten (CHET of conversie) wel of niet over nieuwe uitgifte te laten adviseren. De mogelijkheden zijn weergegeven van een advies over de totale scope (nr. 1) tot het niet vragen van een advies over nieuwe uitgiften (nr. 5):

1. De commissie laten adviseren over de wijze van grondprijsbepaling bij nieuwe uitgiften (grondprijzenbrief 2016), een advies over de wijze van berekening van de grondprijzen (handleiding grondprijsbepaling 2016) en de grondprijsniveaus voor nieuwe uitgiften vast te stellen (grondprijstabellen 2016).
2. De commissie laten adviseren over de wijze van grondprijsbepaling bij nieuwe uitgiften (grondprijzenbrief 2016) en daarbij ook een advies over de wijze van berekening van de grondprijzen (handleiding grondprijsbepaling 2016).
3. De commissie laten adviseren over de wijze van grondprijsbepaling bij nieuwe uitgiften (grondprijzenbrief 2016).
4. De commissie laten adviseren over de wijze waarop de gemeente in haar bestaande grondprijsbeleid rekening kan houden met het door de commissie in beeld gebrachte waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend erfpacht.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

5. De commissie niet laten adviseren over nieuwe uitgiften maar alleen vragen naar de waardering van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht ten behoeve van de overgang van de bestaande erfpachtrechten.

Consequenties mogelijke adviezen

Consequentie	Betrekking op advies
De van te voren vastgestelde grondprijzen kunnen op het moment van vaststellen niet meer volledig actueel zijn. Een mogelijkheid tot tussentijdse bijstelling is, indien de markt daar aanleiding voor geeft, nodig. Dit moet binnen de door de commissie vastgestelde kaders passen.	Nr. 1
Minder mogelijkheden om maatwerk te leveren (directeur OGA kan nu afwijken). Maatwerk blijft uiteraard wel mogelijk binnen de door de commissie geadviseerde beleidskaders, maar er zal minder ruimt zijn voor objectiveerbare verlagingen.	Nr. 1 en 2
Resultaten tenders en onderhandelingen kunnen niet als actuele marktinformatie verwerkt worden	Nr. 1 en 2
Er kan in een stijgende markt sprake zijn van staatsteun zonder dat de gemeente daar invloed op heeft	Nr. 1, 2 en 3
Invloed op het beleid neemt af als het beleid extern wordt vast gesteld	Nr. 1, 2, 3 en 4
Relatie grondprijzen nieuwe en bestaande rechten is onduidelijk en leiden tot onbegrip.	Nr. 5
Invloed op de grondprijzen nemen af als dit extern wordt vast gesteld	Nr. 1

Nieuwe uitgiften en bestaande erfpachtrechten zijn twee processen binnen hetzelfde product erfpacht met de transformatie als bijzondere tussenvorm. Bij nieuwe uitgiften zitten gemeente en initiatiefnemer (vaak een professionele partij) vanaf de start van het proces met elkaar aan tafel. Op dat moment wordt er onderhandeld over de grondprijzen. De kaders voor die onderhandelingen en de daarin te bieden ontwikkelingsruimte worden gevormd door het grondprijsbeleid en de EU-kaders (staatssteun en aanbesteding). Maatwerk is daarbinnen in theorie alleen mogelijk als de gehanteerde parameters niet aansluiten bij markt, locatie en bouwopgave.

Doordat de onderhandelingen in een vroeg stadium plaatsvinden, speelt de techniek van erfpacht een geringe rol. De door de gemeente gehanteerde residuele methodiek is een geaccepteerde rekenwijze. In het geval van discussie of verschil van inzicht tijdens deze onderhandelingen biedt deze methode ook vaak een uitkomst om de ontwikkeling mogelijk te maken. Op dat moment wordt gebruik gemaakt van het mandaat van de directeur OGA om te komen tot een maatwerk oplossing.

Bij bestaande erfpachtrechten liggen alle prijzen en beleid onder een vergrootglas en is er in grotere mate sprake van onenigheid en maatschappelijke onrust. Doordat er sprake is van bestaande erfpachtrechten speelt ook de techniek van het erfpachtstelsel een veel grotere rol.

Het adviseren over bestaande erfpachtrechten zal een flinke uitdaging worden voor de grondwaardecommissie. Zowel qua inhoud (waarde verschil tussen voortdurende en

eeuwigdurende erfpacht) als qua draagvlak (helderheid en uitlegbaarheid). De verwachting is dat het advies van de grondwaardecommissie zal leiden tot discussie. Bij nieuwe uitgiften is er, met name bij professionele partijen, relatief weinig discussie en onrust. Indien ook nieuwe uitgiften worden betrokken in het advies van de grondwaardecommissie, kan dit mogelijk wel tot discussie gaan leiden. Daartegenover staat dat een eenduidig advies van de grondwaardecommissie over de wijze waarop de gemeente komt tot de waardering van eeuwigdurend erfpacht zowel bij bestaande als bij nieuwe erfpachtrechten ook van waarde kan zijn.

De afweging zou er dan ook één moeten zijn waarbij we de commissie in staat stellen om die duidelijkheid te geven maar waar we als gemeente flexibel blijven in de gronduitgiftes en de vrijheid om maatwerk te leveren.

Voorgesteld wordt om het BT voor te leggen om het besluit om de grondwaardecommissie een rol te geven bij de grondprijsbepaling van nieuwe uitgiftes als volgt in te vullen:
De grondwaardecommissie te vragen om aan te geven op welke wijze het door de commissie bepaalde prijsverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend in de gemeentelijke systematiek van grondprijsbepaling voor nieuwe uitgiftes kan worden meegenomen. In het verlengde daarvan wordt de commissie gevraagd een toets uit te voeren op de grondprijzenbrief.
Hierbij moet wel gelet worden op de relatie met de externe commissie die nu jaarlijks een advies uitbrengt op de grondprijzenbrief.

Gevraagde beslissing
Welk advies het DT aan het BT meegeeft over de manier waarop de grondwaardecommissie, grondprijsbeleid bij nieuwe uitgiften betrekt in haar advies.